



San Andrés, Isla, primero (01) de noviembre dos mil veintidós (2022).

MAGISTRADO PONENTE: JAVIER DE JESÚS AYOS BATISTA

Proceso : Verbal de Regulación Judicial de Incremento anual de
Canon de Arrendamiento
Demandante : William Benjamín Otero Tejada
Demandado : Sociedad C.I Hermeco S.A
Rad. Único : 88-001-31-05-001-2019-00103-03

i. Objeto de decisión.-

Procede la Sala de Decisión de este Tribunal Superior integrado por los Magistrados **JAVIER DE JESÚS AYOS BATISTA** como Ponente, **FABIO MAXIMO MENA** y **SHIRLEY WALTERS ÁLVAREZ**, a resolver el recurso de apelación interpuesto por la apoderada judicial del demandante contra la sentencia proferida en audiencia de instrucción y Juzgamiento celebrada el 22 de junio de 2021, por el Juzgado Laboral del Circuito de esta ciudad, como Juez Ad-Hoc, dentro del proceso verbal de la referencia.

Previa deliberación de los Magistrados, se acordó mediante acta **N°9429** la siguiente **SENTENCIA:**

ii. Antecedentes.-

Con fecha 15 de noviembre de 2018, el señor William Benjamín Otero, presentó demanda Verbal de Regulación Judicial de Incremento Anual de Canon de Arrendamiento en contra de la Sociedad C.I. Hermeco S.A con base en los siguientes

iii. Hechos.-

Conforme al libelo demandatorio, en calidad de secuestre el demandante inició el presente proceso contra de C.I. HERMECO S.A. aduce que la sociedad C.I. HERMECO, suscribió con el secuestre inicialmente nombrado dentro del proceso Ordinario de Mayor cuantía (Acción Pauliana) seguido por Archipiélagos Power And Light Co. S.A. ESP contra Achcar Elías & Cia. S. En C. y Maan Achcar Thome-antes Carlos Alberto Torres Palis, el contrato de arrendamiento No. 014 del 20 de octubre de 2010 de los locales comerciales 174 y 137 A, localizados en el Edificio Centro Comercial Tropicana, sector Av. Costa Rica, primer piso, en San Andrés Isla, señala que se pactó un canon por la



suma de \$10.000.000, a partir del 15 de enero de 2011, afirma que la sociedad Hermeco C.I, ha venido ocupando el mencionado inmueble por más de 7 años, empero la renovación anual del contrato no implica la subsistencia en las mismas condiciones económicas. Aduce el demandante que de forma verbal le ha planteado a la parte demandada la renovación del contrato de arriendo en ejecución, tomando como base un nuevo canon desde el 15 de enero de 2012 y así sucesivamente cada año debe ser incrementado en un 10%, subsistiendo las demás cláusulas del contrato. Indica el actor que la sociedad demandada adeuda el incremento anual del 10% de los años 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 y los meses de enero y febrero de 2017, ya que la sociedad C.I. Hermeco incrementó el canon de arrendamiento en un 10% anual a partir del 15 de marzo de 2017, y que la sociedad demandada le notificó que a partir del 23 de noviembre de 2018 dará por terminado el contrato de arrendamiento.

iv. Pretensiones

Con fundamento en lo anterior, solicita determinar el precio de la renta y el incremento anual del 10% de los años 2012 a 2016 y los meses de enero y febrero de 2017, que adeuda la demandada y que nunca canceló. Que se condene a la demandada al pago de intereses moratorios a la tasa de interés legal desde que se hizo exigible la obligación y al pago por concepto de la cláusula penal estipulada en la cláusula décima tercera del contrato de arrendamiento, más los gastos, costas judiciales y agencias en derecho.

v. Trámite Procesal.-

En auto adiado 30 de julio de 2019, la Juez Laboral del Circuito, en acatamiento a lo ordenado por el superior, y en calidad de Juez Ad-hoc, admitió la demanda, ordenó la notificación personal, igualmente ordenó correr traslado a la demandada, en términos del art. 370 del CGP.

Por intermedio de su gestor judicial, la sociedad demandada dio contestación, (Cuaderno ppal. pdf 63-104-fols 90 a 100), caceptó el hecho 1, 2; el 3 parcialmente cierto, afirmó que ocupó el inmueble hasta el 26 de noviembre de 2018, a raíz de la terminación del contrato el 26 de noviembre de 2018, y en esta misma fecha el demandante lo recibió conforme al acta de entrega de local comercial, en el que además se dejó constancia de que se encuentra a paz y salvo con los cánones de arrendamiento y las circunstancias que dieron lugar a la terminación del contrato que estuvo vigente desde el 15 de enero de 2011 hasta el 26 de noviembre de 2018, obedecen a las malas condiciones estructurales del local, por lo que corría riesgos empleados y clientela. Del hecho 5, asevera que el demandante no



acudió a lo dispuesto en el art. 519, del Código del Comercio, para resolver las diferencias ocurridas entre las partes, respecto de la renovación del contrato; al hecho 6to. Manifestó ser falso, aduce que la demandada no debe tales incrementos, por cuanto el contrato no impone ninguno automático ni en la cuantía ni en periodicidad, salvo en 2017, por cuanto no fueron acordados entre las partes; al 7, refirió que se el demandante estimaba que debía incrementarse, este no lo planteo antes del 15 de enero de cada año, desde el 2013, y que de no haber sido aceptados por la demandada, podía haber recurrido a la justicia para que lo regulara, sin embargo aparece ahora cuando el contrato está terminado, el inmueble restituido y la demandada a paz y salvo con cánones de arrendamiento conforme las anotaciones en el acta de entrega; 8vo. aceta como cierto, hecho 9vno. Aduce que el dictamen pericial no reúne los requisitos dispuestos en el art. 226 del CGP; 10, no es un hecho; 11 cierto; 12, no es un hecho.

Se apuso a cada una de las pretensiones y como excepciones propuso, mala fe del demandante, ineptitud sustantiva de la demanda, falta de legitimación en la causa por activa, por cuanto el demandante no es el arrendador; falta de legitimación en la causa por pasiva; por cuanto la demandada no es arrendataria; falta de interés jurídico, no existiendo contrato, no hay derecho que regular; caducidad de la acción; y genéricas.

vi. Sentencia de Primera Instancia

El 22 de junio de 2021, el Juzgado Laboral del Circuito de San Andrés, Isla, se constituyó en audiencia de instrucción y Juzgamiento para dictar sentencia dentro del referido asunto, absolvió a la Sociedad C.I. Hermeco S.A. de las pretensiones de la demanda, declaró probadas las excepciones de mala fe del demandante; ineptitud sustantiva de la demanda; falta de interés jurídico, y no probadas las de falta de legitimación en la causa por activa; falta de legitimación en la causa por pasiva y caducidad de la acción, propuestas por la parte demandada y condenó en costas al demandante.

Fundamento su decisión en que el código de comercio en los artículos 518 al 524 incluyen algunas reglas sobre el arrendamiento de locales comerciales como tal, pero ninguna de ellas regula el canon de arrendamiento y menos su incremento, por lo tanto, se debe aplicar lo que las partes acuerden o en su defecto lo que la justicia disponga. En cuanto a la renovación o prórroga del contrato de arrendamiento se indicó la diferencia que el primero implica la firma de un nuevo contrato, y al tratarse de un nuevo contrato es posible pactar en él condiciones distintas, en cambio en la prórroga no hay lugar al cambio de condiciones, puesto que no existe un nuevo contrato ni la modificación del preexistente;



lo que existe es una extensión en el tiempo del contrato ya existente, en las mismas condiciones, sostuvo que el contrato suscrito entre las partes el día 20 de octubre de 2010, nunca fue renovado, y su vigencia fue por un año a partir del 15 de enero de 2011 y este se fue prorrogando automáticamente por periodos consecutivos iguales al inicial, hasta el 2018, en cuanto al incremento del canon, la demandada aceptó que se hizo en un 10% solo a partir del 15 de marzo de 2017 y la demanda de regulación de incremento anual de canon de arrendamiento que según se adeuda desde el año 2012, solo se presentó 8 días antes de concluir el contrato, el cual se prorrogó automáticamente más nunca fue renovado porque no se firmó un nuevo contrato, más aun el día 26 de noviembre de 2018 se firmó el acta de entrega del local comercial objeto del arriendo, dejando constancia que el arrendatario presentó “*el último recibo de pago, en constancia de que se encuentra a paz y salvo con los cánones de arrendamiento y los servicios públicos.*”

vii. Recurso de apelación

No conforme con la decisión proferida por el A-quo, la gestora judicial del demandante, interpuso recurso de apelación, solicito revocar *in integrum* la sentencia recurrida, por no estar ajustada a derecho y fundada en un análisis en conjunto de las pruebas recaudadas dentro del presente proceso, por cuanto se solicitó la regulación del incremento de los cánones, por omitir las partes el mismo dentro del contrato, que no se trata de una prórroga, sino de una renovación, por ende, no guarda congruencia con el análisis de la sentencia y se genera un perjuicio y altera el equilibrio de las condiciones contractuales y enriquecimiento sin causa a la demandada a costas del empobrecimiento del arrendador y no se realizó análisis sobre las pruebas periciales y/o dictamen pericial allegado con la demanda.

Aduce que el tema a resolver es la pretensión de determinar si se prorrogó el contrato, en las mismas condiciones que el contrato original; el precio de la renta y el incremento anual del 10% de los años 2012 a 2016, y de los meses de enero y febrero de 2017, nunca cancelados por la sociedad C.I. HERMECO S.A. por haberse omitido el incremento anual dentro del contrato de arrendamiento con el secuestre anterior, afirma que del análisis de las declaraciones recepcionadas en la audiencia, se observa que el demandante si realizó las reclamaciones por los incrementos, sin embargo la demandada se allanó a cancelar de manera unilateral solo el incremento a partir del 15 de marzo de 2017, siendo que se reclamaban los incrementos a partir de la fecha de renovación del contrato. Considera que se debe declarar la improsperidad de la objeción invocada contra



el dictamen pericial, que la pretensión va encaminada a que se fije o determine el precio real de la renta y el incremento anual del 10% de los años 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 y los meses de enero y febrero de 2017, señala que la carga de demostrar que el contrato de arrendamiento no sufrió modificación alguna en el canon y cada una de las condiciones contractuales durante su vigencia, era de la parte demandada, siendo que estas condiciones contractuales cambiaron durante cada renovación, solicita se revoque íntegramente la sentencia apelada.

Alegatos parte demandada.

Sostiene que en efecto no hubo una renovación del contrato, este implica la firma de uno nuevo, y al tratarse de un nuevo contrato es posible pactar en él condiciones distintas, situación que no ocurrió en el caso bajo estudio; sólo existieron prorrogas, sin el cambio de condiciones, no se modificó el preexistente, sino que hubo una extensión en el tiempo del contrato ya existente, lógicamente con las condiciones que este contiene y con las verbales a las que accedió la sociedad demandada a partir del año 2017, aclaró que el derecho de renovación no es equiparable con las prórrogas que se pueden presentar durante la ejecución del contrato, sostuvo que la sindéresis de lo que debía resolver cuando se fijó el litigio ante el planteamiento de la demanda, las excepciones de fondo planteadas y la prueba practicada, dan cuenta del adecuado manejo al tema y su decisión.

La primera dificultad que entraña la demanda, alegación en la que para nada se inmiscuye la parte demandante es que la realidad que describe no trae consecuencias distintas, el hecho de que hubiera operado este fenómeno de la prórroga en estos años no permitía que vencidos ellos, se puedan renovar, que es lo que mal se pretende con la demanda, fenómeno el cual regula el Art. 519 del C. de Comercio, permitiendo que “Las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación ...” *la cual ocurre a partir del segundo año al tenor de su Art. 518 cuando prescribe, que este derecho surge para “el empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio”.*

Sostiene que es usual las diferencias relativas al canon y el plazo que puedan plantear una u otra parte y no sean resueltas, debiendo estas ser decididas por el juez, como nunca aquí se dio entre el 2012 y el 2017 dado que el contrato al tenor de su cláusula tercera iba de año en año, sin que obre prueba en el plenario de que el secuestre de entonces lo hubiera pedido, en el evento nada ocurrió en estas anualidades para que entonces hubiera operado la renovación contractual, o que si la hubo por llevar el inquilino



más de dos años, jamás se plantearon, no se conocen, no se probaron, etc., situación que la doctrina ha considerado como que fue prorrogado en los términos de precio y plazo establecidos, cumpliéndose a cabalidad. De hecho, que el contrato de arriendo continúe en las circunstancias de precio de canon y plazo como aquí ocurrió o porque pudo haber diferencias luego de la ocupación bianual, es lo que la ley y la doctrina tienen definido como prórroga y no como renovación, lo cual fue analizado en la sentencia para determinar bajo el examen de la ejecución contractual habida entre los años 2012 y 2017, que no había cánones a regular porque el contrato se había prorrogado sin que existiera prueba alguna de diferencia entre las partes durante esa época, estando cumplido, aclaró que el derecho de renovación no es equiparable con las prórrogas que se pueden presentar durante la ejecución del contrato, un contrato prorrogado año a año, sin que tuviera incremento pactado, este contrato fue ejecutado en sus términos sin que en el proceso existiera prueba alguna que el secuestre de entonces, desde el 2012 hasta el 2017, hubiera solicitado aumento de cánones o agitado su derecho a que se variaran los términos contractuales, ahora operado el fenómeno de la prórroga en estos años, una vez vencidos no se puedan renovar, afirma además que no se demostró que se hubiera solicitado o planteó diferencias a la renovación y por tanto prorrogándose el contrato bajo las circunstancias pactadas sobre precio y plazo para esos períodos 2012 a 2017, se cumplieron año a año y por lo tanto no confieren el derecho a que se revisen cuando ya se satisficieron del contrato incluso dado en paz y salvo.

viii. Consideraciones.-

Conforme a la competencia restringida del Superior en sede de apelación, prevista en el artículo 328 del Código General del Proceso, habida cuenta del carácter rogado de este recurso, formulado solo por la parte demandada, la competencia se limita a los motivos de inconformidad expuestos por la recurrente.

De los presupuestos procesales y la configuración de nulidades.

Al no advertirse ningún vicio que pueda invalidar lo actuado y al estar cabalmente satisfechos los presupuestos procesales, es competente este Tribunal para conocer y resolver el recurso de apelación interpuesto por la apoderada del demandante, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 31 del CGP.

De la renovación del contrato de arrendamiento

Se trata en el presente caso de una acción judicial prevista en el libro tercero, título I capítulo I del código de comercio y más precisamente relacionado con el derecho a la



renovación del contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado al desarrollo de actividades comerciales, de lo cual se ocupan los artículos 518 y 519, por lo que se hace necesario examinar los supuestos que constituyen esa modalidad de contrato y las exigencias para la figura de la renovación de mismo.

Al tenor del artículo 518 del código de comercio, “El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo” A su vez el artículo 519 del mismo estatuto mercantil predica: “Las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal con intervención de peritos.”

Significa lo anterior que, al vencimiento de cada periodo de dos años consecutivos del arrendatario en un mismo inmueble con un mismo establecimiento de comercio, surge el derecho a la renovación y asimismo, de haber diferencias al iniciarse el siguiente periodo habría lugar a dirimir las por la vía judicial en los términos previstos por el artículo 519 ibidem.

La Corte Constitucional en la Sentencia T-539 de 2009, respecto del contrato de arrendamiento comercial ha expresado:

“...Tratándose de arrendamiento de locales comerciales, las disposiciones contempladas en el Código de Comercio, son imperativas y por consiguiente no admiten ninguna estipulación en contrario. El ordenamiento comercial, considera al contrato de arrendamiento como un elemento del establecimiento de comercio (artículo 516 numeral 5).

El contrato de arrendamiento de locales comerciales está sujeto en su régimen legal a las disposiciones contenidas en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio y por expresa disposición del artículo 2º[22], las cuestiones que no se encuentren allí contempladas, deberán ser resueltas por interpretación analógica o por las normas que sobre el contrato de arrendamiento establece el Código Civil. Dentro de los aspectos del arrendamiento comercial contemplados en el Código de Comercio, se encuentran: (i) el derecho de renovación del contrato luego de haberlo ocupado por dos años consecutivos (artículo 518)[23], cuyas diferencias



surgidas al momento de la renovación se decidirán por el procedimiento verbal (artículo 519)...”¹

Problema Jurídico

Debe determinarse dentro del presente litigio, si se trata de una prórroga el contrato en las mismas condiciones que el contrato original; el precio de la renta y el incremento anual del 10% de los años 2012 a 2016, y de los meses de enero y febrero de 2017, o si se dieron las condiciones para la renovación del mismo, lo que podría generar el cambio de los términos inicialmente pactados en caso contrario, es decir si no existe diferencia alguna, se estará simplemente frente a la prórroga del contrato en los mismos términos en que se venía ejecutando.

Caso Concreto

Se ocupará entonces esta Sala de decisión de resolver los reparos de la parte recurrente contra la decisión de primera instancia y quien solicita la regulación del incremento de los cánones de arrendamiento por omitir las partes el mismo dentro del contrato, pues alega que no se trata de una prórroga, sino de la renovación contractual, por ende, no guarda congruencia con el análisis de la sentencia impugnada, debe determinarse entonces si se prorrogó el contrato en las mismas condiciones que el contrato original; el precio de la renta y el incremento anual del 10% de los años 2012 a 2016, y de los meses de enero y febrero de 2017, que indica la recurrente nunca fueron cancelados por la sociedad C.I. HERMECO S.A. por haberse omitido el incremento anual dentro del contrato de renta y encontrándose que este contrato se renovó como consecuencia, debe ordenársele a la sociedad arrendataria a pagar el reajuste del canon causado y los incrementos del mismo anualmente.

De acuerdo con lo anterior y descendiendo al caso que concita la atención de esta sala, se tiene que quedó acreditado que entre las partes de este litigio se suscribió el contrato de arrendamiento de No. 014 del 20 de octubre de 2010 de los locales comerciales 174 y 137 A, localizados en el Edificio Centro Comercial Tropicana, sector Av. Costa Rica, primer piso, en San Andrés Isla, se pactó un canon mensual de \$10.000.000, pagaderos a partir del 15 de enero de 2011, con vigencia de un año contado a partir de esta fecha, y con prórroga automática por periodos consecutivos iguales al inicial, habiendo ocurrido

¹ En Igual sentido puede analizarse las sentencias de 29 de septiembre de 1978 (G. J. 2399), 14 de abril de 2008 (Rad. 2001-00082-01) y SC 2500-2021 de 23 de junio de 2021, M. P. José Armando Tolosa Villabona (Rad. 08-001-31-03-010-2013-00168-01).



su finalización el 26 de noviembre de 2018, es decir, su prórroga se extendió por más de dos años consecutivos.

De los hechos de la demanda, se extrae con claridad que durante el periodo comprendido entre el año 2011, inicio del contrato y el año 2017, época en que el arrendatario accedió a pagar un incremento adicional del 10% del canon inicial, no logra observarse por parte de la Sala que respecto de cada uno de esos periodos (2013, 2015), el hoy demandante haya planteado una modificación a las condiciones iniciales del contrato de arrendamiento celebrado y que, de no llegar a un acuerdo, se hubiese acudido a la vía judicial en los términos del artículo 519 del estatuto mercantil.

Al respecto se probó y así lo refiere el demandante en su escrito inicial, que fue el mismo arrendatario, quien de manera voluntaria accedió a una modificación del canon inicial, para incrementarlo en un diez por ciento (10%) adicional, valor que fue aceptado por el demandante en su calidad de Secuestre del inmueble materia del contrato de arrendamiento de local comercial y que perduró hasta el año 2018, época en que fueron entregados los locales comerciales a satisfacción del hoy demandante, tal y como se acredita con los respectivos recibos y certificados de paz y salvo por concepto de cánones.

Si a la renovación de cada periodo del contrato nada se dijo acerca de modificar las condiciones iniciales y el arrendador aceptó tal situación en su momento, no acudió a la vía judicial, mal puede en este momento pretender que, de manera retroactiva, se regulen cánones de periodos ya cancelados conforme al clausulado del contrato inicial.

Ha dicho la Corte Suprema de Justicia, que *“Renovación no es sinónimo de igualdad de condiciones económicas o de estabilización de condiciones para el arrendatario. En su sentido jurídico es una variación del contrato en condiciones de plazo y precio que pueden ser iguales a las del precedente, a voluntad de los contratantes....”* Acerca de este mismo tema, es importante tener en consideración lo expresado por la Sala de Decisión Civil del H. Tribunal Superior de Bogotá, en sentencia de 14 de marzo de 2007, con ponencia del Dr. Álvaro Fernando García Restrepo (Radicado N° 04-200500175), al considerar que:

Al tenor del artículo 518 del código de comercio, “El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo” A su vez el artículo 519 del mismo estatuto



mercantil predica: “Las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal con intervención de peritos.

Entonces, conforme a la primera norma en cita, el inquilino de un bien destinado para actividades de comercio y que lo haya utilizado por lo menos dos años en forma continua, tiene derecho a que se le prefiera para continuar utilizando el bien ya acreditado, más no en las mismas condiciones necesariamente, puesto que según esta disposición el legislador le confiere esa facultad, pero asumiendo las posibilidades de variar el plazo y el valor del canon...”

Posibilidades de variación de plazo y canon que no fueron invocadas en su oportunidad por el aquí demandante, habiendo precluido la oportunidad prevista por el legislador para su revisión por la vía judicial. Si en su momento, al terminarse cada periodo contractual, pudo discutirse y negociarse una variación del plazo y canon del contrato de marras, el arrendador demandante no hizo uso de tal prerrogativa, discurriendo el contrato en las condiciones inicialmente pactadas, sin que, por vía de un proceso verbal posterior, pueda pretenderse revivir un debate que no fue suscitado de manera oportuna por el interesado.

Aunque no fue objeto de debate en este litigio, debe aclarar esta sala que las causas que dieron origen a la terminación unilateral del contrato de arrendamiento por parte de la arrendataria, de acuerdo con el testimonio del testigo Mauricio Martínez Henao, obedecieron a que en varias ocasiones se solicitó al arrendador hacer las reparaciones que necesitaba el local, que por la utilización que se le daba, corría peligro tanto las personas que trabajaban allí como la clientela que concurría al lugar, sin embargo, -manifestó- tales reparaciones estarían sujetas a que la sociedad Hermeco, cancelara los incrementos de los años 2012 a 2016 y los meses de enero y febrero de 2017, reclamados por el secuestre quien fungía como arrendador, pero que ésta no estaba en disposición de cancelar por considerar que se trataba de pagos retroactivos que no debían, por no haber sido reclamados oportunamente, por tanto, de acuerdo con el memorial de fecha 23 de octubre de 2018, aportado con la demanda, la arrendataria comunicó al arrendador la terminación del contrato a partir de 23 de noviembre de 2018, en atención de la cláusula decima segunda- preaviso, de igual manera se le informó de tal situación al Juez Primero Civil del Circuito de esta localidad, donde se tramita el proceso Ordinario de Mayor cuantía (Acción Pauliana), poniendo de presente las causas de la terminación unilateral del contrato de arrendamiento, (pdf anexo 3 fol 34-43-hoja 38-40), se expidió además el paz y salvo tanto de los cánones de arrendamiento como de los servicios públicos.



De acuerdo con lo manifestado por este testigo, debe inferirse que la renovación de la que se menciona haber propuesto el demandante, y que por haber fracasado, hoy se recurre al proceso como lo indica el art. 519 del C. de Ccio, tiene que ver, en palabras del testigo, a algún requerimiento verbal que hizo el secuestre, quien pretendía que se realizara la cancelación de cánones de años anteriores, sin embargo nunca hubo un acuerdo en este punto, primero por la falta de comunicación con el arrendador y segundo porque la arrendataria no estaba dispuesta a cancelar aumentos de años anteriores y que no se habían reclamado oportunamente, y por tanto no había lugar a realizar pagos retroactivos de la renta, pero sí aceptó realizar un incremento en la renta del 10 % a partir del 2017, el cual ha venido cancelando desde marzo de ese año.

De acuerdo con las cláusulas segunda y tercera del contrato de arrendamiento No. 014 de 2010, de los locales comerciales números 174 y 137 A, suscrito entre las partes el día veinte (20) de octubre del año 2010, localizado en el Edificio Centro Comercial Tropicana, sector Av. Costa Rica, primer piso, se acordó un canon mensual de \$10.000.000 de pesos, pagaderos a partir del 15 de enero de 2011, y su vigencia sería por un año, a partir de la misma fecha, el cual se prorrogaría automáticamente por periodos consecutivos iguales al inicial, si ninguna de las partes, antes de 30 días a su vencimiento o cualquiera de sus prorrogas, informara a la otra parte su decisión de darlo por terminado, cláusula decima segunda- preaviso.

Concretamente dentro del presente contrato quedó claramente estipuladas sus condiciones, no se acordó ningún incremento, en el caso particular no obra en el expediente una renovación del contrato celebrada entre las partes, variando sus condiciones, específicamente en el valor del canon, debe indicarse que con la renovación del contrato de arrendamiento, da la posibilidad a los intervinientes de variar las condiciones del contrato inicial, acordar el incremento del canon, lo que debe mediar por escrito para que preste utilidad, por cuanto la ley no regula el monto o valor del arrendamiento de un local comercial, así que las partes pueden fijarlo de manera que el incremento está gobernado por la voluntad de las partes, lo que obliga que en el contrato firmado se regule. De acuerdo con la declaración de parte atendida por el actual secuestre, este fue designado dentro del proceso originario en tal cargo a partir de 2016 y no tiene conocimiento que se haya requerido a la aquí demandada para que pagara los incrementos durante la vigencia del contrato hasta antes de 2016 y sobre el pago de estos periodos el anterior secuestre no hizo ningún requerimiento para que la demandada cancelara los incrementos que hoy se reclaman, de acuerdo con el testimonio del doctor Mauricio Martínez Henao, anterior abogado de la sociedad demandada CI, Hermeco, el



arrendador siempre condicionó la firma de cualquier documento a los pagos de cánones de años anteriores, de lo cual la demandada no estaba dispuesta a pagar por cuanto, estos correspondían a incrementos retroactivos de los años anteriores a 2017, sin embargo, nunca se formalizó tal requerimiento por parte del demandante.

De otra arista, como ninguna de las partes promovió la acción mediante la cual se fijaría el referido aumento, es claro que el convenio inicial siguió rigiendo la relación jurídica en las mismas condiciones, en tanto no se demostró que hubiese sido renovado, no puede tenerse, de hecho, que las condiciones contractuales hubieren cambiado, el incremento o las variaciones de la relación contractual debe ser acordado entre las partes y no debe obedecer a “*hechos notorios*” como lo indica la actora, puesto que, depende de las partes fijar el porcentaje en que se incrementaría el canon mensual y la fecha a partir de la cual se realizaría tal incremento, lo que debe figurar clara y expresamente en el respectivo contrato renovado y la sola recepción del dinero por el arrendador no era suficiente para tener por probada la reforma del acuerdo de voluntades, el arrendatario debe cumplir lo que el contrato diga, y si el contrato nada dice, es decir, guarda silencio respecto al incremento del canon de arrendamiento, pues el arrendatario no está obligado a pagar ningún incremento. Una vez presentadas estas circunstancias estaba el demandante en la obligación de iniciar la demanda de incremento de canon, cumplidos los dos años de ocupación de los locales, en los términos del art. 519 del C. de Ccio. Sin embargo, cuando se presenta la demanda ya el demandante, incluso el juez de aquel proceso (acción Pauliana), tenían conocimiento que el contrato de arrendamiento se daría por terminado.

Discrepa además la parte recurrente de la negativa de la juez de instancia en no haber tenido en cuenta el dictamen pericial allegado, el cual tenía como objetivo que sirviera de base para tasar el valor del canon, sin embargo, considera esta Sala innecesario referirse sobre tal inconformidad, toda vez que el estudio que se le imprimiera a este, dependía de la prosperidad de las demás pretensiones contenidas en la demanda, y en el presente litigio no quedó demostrado que se haya dado los presupuestos para ordenar la renovación del contrato de arrendamiento y fijar el valor del canon.

Por las anteriores razones se confirmará la sentencia proferida en audiencia de instrucción y Juzgamiento celebrada el 22 de junio de 2021, por el Juzgado Laboral del Circuito de esta ciudad, por cuanto no quedó demostrado los presupuestos legales que le permitiera la prosperidad de sus pretensiones.

DECISIÓN



En mérito de lo expuesto la Sala de Decisión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, administrando justicia, en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida en audiencia de instrucción y Juzgamiento celebrada el 22 de junio de 2021, por el Juzgado Laboral del Circuito de esta ciudad, dentro del proceso Verbal de Regulación Judicial de Incremento Anual de Canon de Arrendamiento seguido por William Otero Tejada contra la Sociedad C.I. Hermeco S.A.

SEGUNDO. CONDENAR en costas de segunda instancia a la parte demandante, las cuales la Tasa el magistrado Ponente al equivalente un salario mínimo legal vigente, conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 proferido por el Consejo Superior de la Judicatura, para las agencias en derecho en los procesos declarativos.

TERCERO: ORDENAR la devolución del expediente al Juzgado de origen.



JAVIER DE JESÚS AYOS BATISTA
Magistrado Ponente



FABIO MÁXIMO NENA GIL
Magistrado

SHIRLEY WALTERS ÁLVAREZ
Magistrada (en uso de Compensatorio)