

# Mireya Gómez Pérez

ABOGADA TITULADA  
Especialista en Derecho Procesal  
UNIVERSIDAD LIBRE



Señor:

**JAVIER DE JESUS AYOS BATISTA**

**H. MAGISTRADO PONENTE**

**TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DEL  
DEPARTAMENTO ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRES,  
PROVIDENCIAY SANTA CATALINA ISLAS**

**E. S. D.**

1

Referencia :	<b>PROCESO VERBAL DE REGULACION JUDICIAL DE INCREMENTO ANUAL DE CANON DE ARRENDAMIENTO</b>
Demandante:	<b>WILLIAM OTERO TEJADA (Secuestre)</b>
Demandados :	<b>SOCIEDAD CI HERMECO SA</b>
Objeto :	<b>DESCORRIENDO TRASLADO POR LA PARTE APELANTE</b>
Radicado no. :	<b>88-001-31-05-001-2019-00103-01</b>

**MIREYA GÓMEZ PÉREZ**, mayor de edad y vecina de esta ciudad, identificada con la C. C. No.30.774.077 de Turbaco (Bol.), y Titular de la Tarjeta Profesional de Abogado No. 160.253 del C. S. de la Judicatura, quien concurre ante su despacho en mi condición de apoderada judicial del señor **WILLIAM BENJAMIN OTERO TEJADA**, varón, mayor de edad, vecino de la localidad, identificado por medio de la Cédula de Ciudadanía No. 73.088.075 de Cartagena (Bol.), con domicilio en el territorio insular, sector denominado Altos de Natanía, (por la tienda de Eliseo), Celular No. 3107415372, quien obra en su condición de secuestre, designado dentro del proceso ordinario de mayor cuantía – acción Pauliana, instaurada por la sociedad ARCHIPIELAGO’S POWER & LIGHT Co. S.A. ESP contra la sociedad ACHCAR ELIAS & Cia. S. en C., Y, MAAN ACHCAR THOME ANTES ALBERTO ENRIQUE TORRES PALIS, bajo el radicado: 88-001-31-03-001-2001-00173-00, parte demandante dentro del presente asunto y estando dentro del término legal, con fundamento en lo estipulado en el inciso 3 del artículo 14 del Decreto Legislativo 820 de 2020, descorro el traslado notificado por Estado No. 007 el día 21 de julio de 2021, publicado en la página web de la rama judicial, y conforme en lo previsto en los artículos 320 y 328 del Código General del Proceso, debe ser examinada “...únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante”, y de manera respetuosa solicito al Ad-quem **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.**

# Mireya Gómez Pérez

ABOGADA TITULADA  
Especialista en Derecho Procesal  
UNIVERSIDAD LIBRE



Los reparos concretos formulados por la suscrita apoderada judicial de la parte demandante contra la sentencia proferida el día veintidós (22) de junio de 2021 proferida por el Juzgado Laboral del Circuito de San Andrés, Isla, por cumplirse con los presupuestos necesarios para que se declare favorable sus pretensiones, los cuales resumimos de la siguiente manera al sustentar el recurso de alzada señalando:

1. Considera la recurrente que, se solicitó dentro del asunto de marras, la regulación del incremento de los cánones de arrendamientos, por omitir las partes el mismo dentro del contrato,
2. No se trata de una prorrogación del contrato sino de la renovación, por ende, no guarda congruencia con el análisis realizado en la parte motiva de la señora juez A quo.
3. Se genera perjuicio y altera el equilibrio de las condiciones contractuales y enriquecimiento sin causa a la parte demandada sociedad CI HERMECO SA, a costas del empobrecimiento del arrendador y a favor del arrendatario.
4. No se realizó análisis sobre las pruebas periciales y/o dictamen pericial allegado con la demanda.

De la apelación de la parte recurrente, se infiere que **el problema jurídico** que aquí se suscita, se centra en determinar si como lo advirtió la juzgadora ¿Que en el caso bajo estudio se prorrogó el contrato, en las mismas condiciones que el contrato original, y al no estipularse incremento entre las partes dentro del contrato es pertinente negar las pretensiones de la demanda?

En el caso que concita nuestra atención, la pretensión de Determinar el precio de la renta y el incremento anual del 10% anual de los años 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, y de los meses de enero, febrero del año 2017 los cuales según mi mandante nunca canceló la sociedad demandada C.I. HERMECO S.A., NIT No. 890924167-6, por haberse omitido el incremento anual dentro del contrato de arrendamiento No. 014 de 2010, de locales comerciales números 174 y 137 A, suscrito el día veinte (20) de octubre del año 2010, con el secuestre anterior a mi mandante.

Del análisis de las declaraciones recepcionadas el día 9 de marzo de 2021 en el interrogatorio de parte realizados a la representante legal de la parte demandada, al interrogatorio realizado a mi representado ese mismo día y

# Mireya Gómez Pérez

ABOGADA TITULADA  
Especialista en Derecho Procesal  
UNIVERSIDAD LIBRE



conforme a la declaración del señor MAURICIO MARTINEZ HENAO donde se observa que si realizó mi mandante las reclamaciones por los incrementos y solo se incrementó por la sociedad el día 15 de marzo de 2017, siendo que mi mandante le reclamaba los incrementos a partir de la fecha de renovación del contrato.

3

De acuerdo con la Doctrina “a) **La renovación del contrato.** Es el principal derecho que se concede al arrendatario y procede cuando el arrendatario empresario haya ocupado al menos por dos años consecutivos el inmueble a título de arrendamiento o cuando la ocupación haya ocurrido con el mismo establecimiento de comercio (art. 518 C. de Co). Se estima que el termino de dos años es suficiente para que el arrendatario establezca su empresa, se dé a conocer al publico y acredite debidamente su establecimiento, logrando una clientela alrededor de él. A su vez, es un plazo para el arrendador, quien puede en ese lapso examinar las condiciones del arrendatario como contratante, su cumplimiento en el pago de la renta y en el mantenimiento de la propiedad. b) **No se trata de una prórroga sino de una renovación.** Es conveniente aclarar que no se trata de una prórroga, sino de un derecho a la renovación del contrato. El antiguo contrato no continua en los mismos términos, pues con la renovación se produce una efectiva variación de las circunstancias económicas, de plazo, garantía e incluso de destinación del bien raíz arrendado, que venían caracterizando la regulación locataria. c) **Procedimiento para la renovación del contrato.** Se trata de que al momento de cumplirse el termino estipulado para la duración del contrato se puedan variar las circunstancias que imperan en él, lo normal es que las mismas partes acuerden esas nuevas circunstancias, para lo cual se requiere que una de ellas, por lo general el arrendador, promueva su discusión formulando para el efecto una oferta de renovación...si ello no es posible porque los contratante no se pusieron de acuerdo la ley mercantil prevé el procedimiento verbal a fin de que el juez, con la intervención de peritos, decida sobre las circunstancias que han de imperar en el contrato que se renueva.”<sup>1</sup>

1. En ninguna clausula del contrato se establece que las partes acordaron el incremento y ante esa omisión, y siendo que mi representado ha solicitado a la parte demandada el incremento

<sup>1</sup> ARRUBLA PAUCAR, Jaime Alberto. Contratos mercantiles, contratos típicos, Decimocuarta Edición. Legis S.A. Bogotá D.C. – Colombia. 2015.

# Mireya Gómez Pérez

ABOGADA TITULADA  
Especialista en Derecho Procesal  
UNIVERSIDAD LIBRE



correspondiente a los años 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, y de los meses de enero, febrero del año 2017 los cuales según mi mandante **nunca cancelaron los demandados el aumento anual del 10%**, este 10% es el porcentaje que ha reclamado mi mandante junto con los incrementos de los años enunciados y que solo a partir del 15 de marzo de 2017 se allanó a cancelar el demandado de manera unilateral.

4

De manera respetuosa no compartimos el criterio de la señora Juez A quo en su parte resolutive ni el análisis y conclusión al inferir “**Al no estipularse incremento entre las partes dentro del contrato, se negaran las pretensiones de la demanda**”, porque precisamente este proceso se inicia es porque las partes omitieron estipular el incremento para que sea la señora Juez la competente en determinar el incremento porque de haberse estipulado por las partes, no tendría razón alguna la existencia de este proceso., aunado a lo anterior, el incremento se determina teniendo en cuenta los siguientes factores:

1. El incremento del impuesto predial,
2. Valorización.
3. Renta y complementarios.

En el dictamen aportado al acápite de pruebas, como así lo señala el dictamen pericial, se tiene en cuenta el porcentaje del 10%, por ser este porcentaje el que aumento la sociedad demandada a partir del **15 de marzo de 2017, y encontrándose que este contrato se renovó**, como consecuencia, debe ordenársele a la sociedad arrendataria en ese momento a pagar el reajuste del canon de arrendamiento causado y los incrementos del mismo anualmente.

Se encontraba en ejecución el contrato de arrendamiento de inmueble destinado a establecimiento de comercio, al momento de presentar la demanda el día **15 de noviembre de 2018**, su entrega fue de manera unilateral por parte de la sociedad demandada sin las observancias del artículo 520 del código de comercio en lo referente al desahucio con no menos de seis meses.

**Mireya Gómez Pérez**  
ABOGADA TITULADA  
Especialista en Derecho Procesal  
UNIVERSIDAD LIBRE



Su señoría, son los demandados quienes a la luz del artículo 167 del Código General del Proceso tienen la carga de demostrar los supuestos de hechos de la norma que consagra los efectos jurídicos que ellas persiguen, como son acreditar que las condiciones contractuales no cambiaron.

En este caso es claro que los demandados no cancelaron incremento alguno,

Consideramos de manera respetuosa no es acertada la decisión de la señora Juez A-quo, al negar la pretensión del actor, ni que se realizó análisis conjunto de la totalidad de las pruebas que componen el plenario por cuanto no realizó análisis alguno sobre el dictamen pericial y la cuantía establecida como adeudada por la sociedad demandada, y que insistimos se debe declarar la improsperidad de la objeción invocada contra el dictamen pericial allegado junto con la demanda, como lo solicitamos en los alegatos de conclusión, y siguiendo las directrices del artículo 519 del código de comercio, esta prueba no fue tomada en cuenta por el Juez A quo, 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, como lo señala el artículo 228 del CGP, la contradicción del dictamen es procedente, si se solicita la comparecencia del perito a la audiencia o si se aporta otro dictamen, o se realiza ambas actuaciones, dentro del término del traslado o dentro de los tres días siguientes a la notificación de la providencia que lo ponga en conocimiento, mientras que el dictamen al que hace referencia el artículo 227 de la norma adjetiva en comento, es para la parte que pretenda valerse de un dictamen pericial, como efectivamente lo hizo la sociedad demandada, y no para controvertir el dictamen pericial presentado por la parte demandante.

Reconocer que la arrendataria se enriqueció sin justa causa y el arrendador se empobreció correlativamente en lo concerniente con los incrementos anuales no pagados de la renta, debido a la pérdida del poder adquisitivo del peso colombiano, en la cuantía que resultare de la aplicación del IPC al monto del canon, a partir de los años 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 y los meses de enero y febrero de 2017, insistimos se ha enriquecido sin justa causa la sociedad CI HERMECO SA al NO cancelar la renta sin el aumento con la consecuente pérdida de oportunidad económica para la parte arrendadora, que ha sufrido un correlativo empobrecimiento.

**Mireya Gómez Pérez**  
ABOGADA TITULADA  
Especialista en Derecho Procesal  
UNIVERSIDAD LIBRE



La carga de demostrar que el contrato de arrendamiento objeto del presente proceso, no sufrió modificación en sus condiciones para mantener sin variación alguna el canon, y cada una de las condiciones contractuales durante la vigencia del mismo, era de la parte demandada.

En este orden de ideas se concluye que los demandantes no cumplieron con la carga probatoria de acreditar esa carga, por cuanto las condiciones contractuales cambiaron durante cada renovación y es un hecho notorio dentro del territorio insular, **el incremento anual de los cánones de arrendamiento de los locales comerciales**, y consideramos de manera respetuosa no es aceptada la conclusión de la señora Juez A-quo la decisión y como consecuencia de todo lo anterior, reitero respetuosamente la solicitud al Ad- quem y REVOQUE íntegramente la sentencia apelada.

H. Magistrado,

**MIREYA GÓMEZ PÉREZ**

C. C. No 30.774.077 de Turbaco (Bol.)

T. P. No. 160253 del C. S. De la J.