



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO  
VALLEDUPAR - CESAR  
[j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co)

REFERENCIA: VERBAL DE REGULACIÓN DE CANON DE ARRENDAMIENTO  
DEMANDANTE: ZIMENTA S.A.S.  
DEMANDADO: MATERIALES COLOMBIA S.A.S.  
RADICACIÓN No. 20001 40 03 002 2018 00295 – 01.

Treinta uno (31) de marzo de dos mil veintidós (2022)

I. ASUNTO.

Procede el Despacho a decidir el recurso de apelación presentado por la parte demandante contra la sentencia de fecha veintisiete (27) de febrero de 2020, proferida por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Valledupar – Cesar.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Mediante providencia del veintisiete (27) de febrero de 2020, el Juzgado Segundo Civil Municipal de Valledupar, resolvió declarar probada oficiosamente la excepción de no cumplirse los presupuestos legales para modificar judicialmente el canon de arrendamiento del contrato suscrito por las partes, respecto al local comercial ubicado en la carrera 07 No. 19ª- 90 barrio la Granja de esta ciudad, y en consecuencia, desestimar las pretensiones de la demanda y condenar en costas y agencias en derecho a la parte demandante.

Lo anterior con fundamento en que no resulta procedente la regulación del canon de arrendamiento por renovación del local comercial, como quiera que no se cumplen los presupuestos establecidos en el artículo 519 del Código de Comercio, esto es, que haya operado la renovación del contrato y que al momento de dicha renovación hayan surgido diferencias entre las partes sobre las nuevas condiciones contractuales, circunstancias que en este caso no se cumplieron como quiera que la renovación implica la terminación de un contrato de arrendamiento anterior, y no la prórroga del contrato primitivo, que fue lo acontecido en este caso en el que el contrato de arrendamiento que suscribieron las partes el día 01 de abril de 2013 y el otrosí del año 2014 se ha prorrogado.

Igualmente señala que para que haya renovación debe existir previamente una terminación y hasta este momento entre las partes no se ha concluido el contrato de arrendamiento de local comercial, sino que el mismo se ha venido prorrogando hasta la fecha en las mismas condiciones iniciales.

También menciona que tampoco se cumple el presupuesto referente a que al momento de la renovación del contrato hayan surgido diferencias entre las partes sobre las nuevas condiciones, sino que la parte demandante acudió directamente a la vía judicial, sin que haya medido de antemano una propuesta de reajuste del canon de arrendamiento para el próximo periodo de prórroga, antes de la culminación de la última vigencia, por lo que mal podría hablarse de la existencia de diferencias cuando no ha habido espacio para dar lugar a ellas dentro del marco de la relación contractual existente entre las partes.

III. FUNDAMENTO DEL RECURSO.

Centra el recurrente su inconformidad en que se dejaron de apreciar tres pruebas fundamentales para la decisión de la litis y que analizadas conjuntamente darían lugar a acceder a las pretensiones de la demanda, ellas son: 1. la prueba documental obrante a folio 27 que da cuenta de la constancia de no conciliación que consagra la razones por las cuales fue convocada la demandada a una audiencia de conciliación, esto es, con el fin de establecer un nuevo canon de arrendamiento; 2. El hecho 12 de la demanda que fue aceptado por la demandada en la contestación de la demanda y que constituye confesión, en la que se hace referencia a la convocatoria a la parte demandada para establecer un nuevo canon de arrendamiento; 3. La confesión realizada por el representante legal de la demandada en el interrogatorio de parte, porque si bien es cierto afirmó que no hubo una comunicación oficial donde se le manifestara la intención de incrementar el arriendo, sí afirmó casi literalmente que se le citó a una conciliación para acordar un arriendo por encima de \$25 millones de pesos.

Asimismo agrega que al no haber renovación del contrato de arrendamiento sino una prórroga del mismo no hay un término exacto para presentar la renegociación del valor del canon, sino que ésta solo se debe formular con anterioridad a su prórroga, tal como se hizo con la presentación de la solicitud de conciliación, ante el centro de conciliación efectuada el día 16 de marzo de 2018, la cual contenía la propuesta de la parte demandante de variar las condiciones del contrato en cuanto a su valor, pues la intención de convocar a las partes a una audiencia de conciliación era que ellas en ejercicio de su libertad dispositiva decidieran voluntariamente llegar a un acuerdo, audiencia a la cual los demandados acudieron y de forma tajante manifestaron su no intención de reajustar el canon de arrendamiento, por lo que considera desacertada la afirmación del A-quo de que se acudió de forma directa a la vía judicial sin que mediara al menos una propuesta de incremento del canon de arrendamiento para el periodo de prórroga 2018-2019 antes de la culminación de la última vigencia.

Añade igualmente que al momento de prorrogarse el contrato de arrendamiento el 01 de abril de 2018 ya se había presentado la propuesta de establecer un nuevo canon de arrendamiento, la cual se hizo el día 16 de marzo de 2018 con la convocatoria a la audiencia de conciliación, la cual es independiente del fracaso o del éxito de la audiencia misma.

Finalmente afirma que si bien las partes en sus interrogatorios afirmaron que no hubo una solicitud de incremento del canon de arrendamiento con anterioridad al mes de abril de 2018, ello se debe a que ellos no son abogados, por lo que desconocen el alcance del contenido de una solicitud de conciliación, y la intención en ella plasmada, pero por ello, no se pueden desconocer las demás pruebas obrantes dentro del proceso que demuestran que si hubo una solicitud anterior de conciliación que tuviera dicha finalidad.

#### IV. TRASLADO DEL RECURSO.

Del recurso propuesto se corrió traslado al demandado quien no realizó ningún pronunciamiento.

#### V. CONSIDERACIONES

Es cuestión de primer orden precisar que, la competencia de esta superioridad está demarcada por la inconformidad propuesta por el apelante, pues si éste expresa su desdén con la decisión del a quo, tal acto provoca la competencia del juzgador de segundo grado, señalando los límites dentro los cuales corresponde decidir la controversia, en la medida en que, si se confina la crítica a algunas zonas del litigio, las demás estarían vedadas para el *Ad-quem*.

El máximo Tribunal de casación en Colombia precisó que el sentenciador “de segundo grado no tiene más poderes que los que le ha confiado el recurso formulado, pues no está autorizado para modificar las decisiones tomadas en la sentencia que no han sido impugnadas por la alzada, puesto que al efecto no tiene competencia, como quiera que se trata de puntos que escapan a lo que es materia de ataque” (Sent. Cas. Civ. de 4 de Julio de 1979).

Por lo anterior, el problema jurídico se concretará en determinar si debe revocarse la sentencia de primera instancia, que negó modificar judicialmente el canon de arrendamiento pactado en el contrato por no haber valorado en debida forma la constancia de no conciliación visible a folio 27 del expediente, la confesión realizada por el apoderado judicial de la parte demandada en el hecho 12 de la contestación y la confesión que realizó el representante legal de la ejecutada al absolver el interrogatorio de parte, las cuales permiten establecer que se presentó la solicitud de renegociación del canon de arrendamiento del local comercial con anterioridad a la finalización de la prórroga.

La providencia venida en apelación será confirmada con fundamento en las razones de hecho y de derecho que a continuación se exponen.

La naturaleza jurídica, definición, elementos, obligaciones, efectos y demás particularidades del contrato de arrendamiento se encuentran reguladas en el Título XXVI del Código Civil, y se aplican por remisión a los convenios nacidos en el ámbito mercantil, según reza el artículo 822 del Código de Comercio, salvo en lo especial que prevea ese compendio normativo.

El artículo 518 del Código de Comercio establece que: *“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, salvo en los siguientes casos:*

- 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;*
- 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y*
- 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva”.*

Por su parte el artículo 519 del mismo compendio normativo dispone: *“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”.*

Respecto al entendimiento de estos dos preceptos, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia tuvo la oportunidad de pronunciarse en sentencia del 27 de abril de 2010<sup>1</sup>, en los términos que a continuación se transcriben:

*“Así, de conformidad con el artículo 518 del Código de Comercio, el “...empresario tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo...”, cuando haya ocupado no menos de dos años el inmueble con un mismo establecimiento de comercio, cumplido satisfactoriamente las*

---

<sup>1</sup> Exp. 11001-3103-003-2006-00728-01.

respectivas obligaciones a su cargo y el arrendador no lo necesite para su habitación o un negocio suyo sustancialmente distinto del que tiene el empresario, ni el local exija desocupación o entrega para ser reconstruido o reparado, como tampoco se imponga su demolición a fin de adelantar una obra nueva o en virtud del estado de ruina. Esto es, la atribución en cita se ha establecido, como lo deja ver el texto literal de la norma, en favor del mercader, pero, ha de precisarse, tal prerrogativa adquiere plena vitalidad una vez satisfechas las condiciones señaladas en los numerales 1, 2 o 3 del precepto, puesto que, si alguna de ellas no aparece colmada, la posibilidad de renovar no hace su aparición, según fluye también del contenido normativo.

Mas, ese peculiar privilegio de poder renovar el contrato una vez cumplidos los requisitos legales, aún en contra de la voluntad del arrendador, no supone de modo ineludible la prolongación de las condiciones pactadas inicialmente, puesto que de la esencia de la indicada facultad no emerge semejante conclusión, sino, de modo exclusivo, la opción de continuar con el uso del inmueble, aunque sea menester el cambio del contrato anterior o, por lo menos, la alteración de algunas de las cláusulas antes aceptadas por las partes, tales como las relativas al precio o a las circunstancias de utilización del bien materia de arrendamiento. Se trata, en suma, de la potestad de seguir sirviéndose del establecimiento en el mismo local, aunque, eventualmente, bajo regulaciones convencionales diferentes. A eso se circunscribe el derecho de renovación que asiste al locatario.

En ese sentido se ha manifestado la jurisprudencia desde cuando la Sala Plena de la Corte, en sentencia de 29 de noviembre de 1971, recién expedido el Decreto 410 de 1971 -Código de Comercio actualmente vigente-, sostuvo la constitucionalidad de los artículos 518, 520, 521, 522 y 524 del mencionado estatuto. Dijo en aquella oportunidad la Corporación, después de reconocer la renovación como un mecanismo sobresaliente dentro del “...sistema de protección del derecho del arrendatario...”, que esa figura no implica la posibilidad de una prórroga y que, por tanto, no es el “...primitivo contrato el que va a seguir rigiendo, sino uno nuevo, que puede acordarse o celebrarse con sujeción a las circunstancias, especialmente en cuanto a precio y condiciones de utilización de la cosa arrendada...”.

Posteriormente, en sentencia de 24 de septiembre de 1985 (G. J. CLXXX, pag. 431), insistió la Sala de Casación Civil, refiriéndose al artículo 518 del C. de Co., que “...la forma como está redactado el citado artículo indica que el derecho que consagra en favor del arrendatario tiene como sujeto pasivo al arrendador...”, al igual que lo expresó en el fallo de 31 de octubre de 1994, proferido dentro del expediente 3868, cuando afirmó cómo “...esta norma erige un derecho a la renovación del contrato de arrendamiento a favor del arrendatario de inmueble ocupado con establecimiento comercial por no menos de dos años...”, el cual no es absoluto, en la medida en que el arrendador puede “...discutir las condiciones en que debe producirse la renovación, y si no llega al respecto a un acuerdo con el arrendatario, le queda expedita la vía judicial con tal fin, vía a la que también debe acudir el arrendatario, en su caso, según se desprende del artículo 519 ib. ...”, cual se expresa en esta última decisión.

(...)

Mas, es claro que la tantas veces mencionada atribución no es absoluta (sentencia de 31 de octubre de 1994, proferida dentro del expediente 3868), dado que no implica imposición a quien arrienda el inmueble de todas las estipulaciones iniciales de la relación convencional, sino que le permite, a

modo de contrapartida natural, la libre discusión de las nuevas reglas que en adelante gobernarán el vínculo, desde luego que esa renovación no sólo supone la posibilidad de extender en el tiempo la utilización del local a voluntad del arrendatario, sino también la de discutir abiertamente la regulación de tal uso, pues no sería justo que, verbi gratia, a pesar del evidente proceso inflacionario experimentado en la mayoría de los países, los cánones antiguos pudieran seguir vigentes después de vencido el periodo inicialmente pactado, de donde emana la permisión para deliberar entre las partes inclusive por el sendero del proceso judicial si es que por efecto de la ausencia de acuerdo entre ellas fuera menester, el nuevo estatuto que las habrá de regir, de conformidad con el artículo 519 ídem., el cual expresamente consagra cómo “...las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal, con la intervención de peritos.”

En ese orden, al tiempo que el legislador entrega al inquilino, en beneficio del interés general, el derecho de renovar el contrato para permanecer con la empresa sin que pueda el arrendador resistirse a ello, también le otorga a las partes el derecho de discutir, una vez conocida la voluntad del locatario de mantenerse en el bien, las reglas que gobernarán la relación naciente y el de acudir, si lo consideran útil, a los mecanismos judiciales para lograr la definición del litigio planteado cuando no adviene el arreglo entre los dos»

De acuerdo con lo anterior, no queda duda que la alternativa de las partes de discutir ante el juez las diferencias suscitadas entre las partes al omento de la renovación del contrato de arrendamiento, de conformidad con el artículo 519 del Código de Comercio, supone necesariamente la presencia de dos condiciones simultáneas: a) el ejercicio del derecho de renovación por el arrendatario y, b) la existencia de diferencias entre las partes derivada de esa eventual modificación contractual.

En lo que atañe al primero de los presupuestos, éste exige a su vez que se satisfagan los siguientes supuestos, según se infiere de los artículos 518 y 519 del estatuto mercantil: i) que haya un comerciante que ocupe un inmueble a título de arrendamiento con un mismo establecimiento de comercio por un periodo no inferior a 2 años; ii) que el término pactado en el contrato esté vencido; y iii) que al momento de iniciarse la nueva vigencia del contrato existan diferencias sobre las bases o condiciones que permitan su renovación.

Está demostrado en el proceso que las partes enfrentadas en este litigio suscribieron un contrato de arrendamiento, destinado a local comercial, ubicado en la carrera 7 No. 19<sup>a</sup>- 90 del barrio la Granja de esta ciudad, suscrito por las partes el 01 de abril de 2013, en el cual el canon de arrendamiento se había pactado en la suma de \$7.498.266, oo y se estableció un reajuste del mismo, que se efectuaría cada 12 meses de ejecución del contrato en una porción igual al IPC más el 3%, como lo acredita el documento que obra a folios 07 a 12 del cuaderno principal, en el cual no se estableció un término de duración del contrato, sino que en la clausula cuarta denominada vigencia dispusieron: “Teniendo en cuenta la antigüedad que data desde abril 01 de 2005 donde los arrendatarios son ALEX DE JESÚS PIMIENTA SANDOVAL y NAVID JOSÉ PIMIENTA SANDOVAL, que para efectos de este nuevo contrato no se modificará ni en su fecha de iniciación, ni en el porcentaje de incremento pactado y tampoco en sus prorrogas anuales como se ha venido efectuando, ya que los antiguos dueños del inmueble hacen parte como accionistas de la empresa Zimenta S.A.S., la cual es la actual propietaria del inmueble y han acordado respetar dicha relación comercial que se ha mantenido durante estos años”.

Ese contrato fue modificado posteriormente, mediante “otro sí” suscrito el 01 de marzo de 2014 en el que se dijo que el incremento del canon de arrendamiento actual será del 7% a partir del 01 de abril de 2014, quedando este en la suma de \$8.023.145.

Así las cosas, no queda duda que en este asunto se encuentra satisfecho el primero de los supuestos para que opere la renovación del contrato, esto es, la existencia de un comerciante que ha ocupado el inmueble a título de arrendamiento por un periodo no inferior a 02 años, toda vez que Materiales Colombia S.A.S, quien utiliza el inmueble objeto de arrendamiento ejerce actividades mercantiles y destina el inmueble a la venta de materiales para la construcción según se desprende de la cláusula octava del mencionado contrato.

Sin embargo, no acontece lo mismo frente al segundo presupuesto, teniendo en cuenta que el término pactado en el contrato no se encuentra vencido, pues en el acuerdo de voluntades no se estableció un término de duración de éste, que permitiera establecer el vencimiento de la relación contractual y con ello el momento del surgimiento de la renovación contractual, razón por la que, el mentado negocio jurídico se seguirá gobernado por las estipulaciones primigenias establecidas en el contrato de fecha 01 de abril de 2013, y el otrosí suscrito el 01 de marzo de 2014, como ha acontecido hasta la fecha.

En ese orden, no queda duda que en este caso no ha existido renovación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes sino una prórroga tacita del mismo, como lo reconoce la parte demandante en sus reparos a la sentencia de primera instancia, razón por la que, no resulta procedente la acción de regulación de canon de arrendamiento establecida en el artículo 519 del Código de Comercio, pues como se dijo en la jurisprudencia citada en párrafos anteriores, para que las partes puedan discutir ante el juez las diferencias suscitadas debe haber ejercido el arrendador el derecho de renovación, el cual solo puede ejercer al momento de concluido el plazo estipulado en el contrato de arrendamiento. Así lo ha reconocido la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 27 de abril de 2010, Ref: 11001-3103-003-2006-00728-01, siendo magistrado ponente César Julio Valencia Copete, al precisar:

*En síntesis, si al término del contrato en que el arrendatario ha cumplido cabalmente sus obligaciones, quien arrendó no lo ha desahuciado con los seis meses de anticipación de que trata el artículo 520 y aquél pretende la continuidad de su establecimiento en el local, la renovación se produce de manera automática y, por ello, el locatario permanece en el uso del inmueble, pero a favor del alquilador y del propio arrendatario, nace la posibilidad de discusión en torno de las estipulaciones que habrán de regir en el futuro la relación sustancial a que los dos se han vinculado y de obtener, en su caso, que en proceso verbal el Juez defina los aspectos materia de controversia.*

*De igual forma, cuando al momento de concluir el plazo contractual el comerciante no hace uso de la atildada opción, porque no le interesa continuar explotando el bien en virtud de haber hallado otro de mejor ubicación o, en fin, por la razón que sea que lo acompañe, nada puede obligarlo a seguir atado a un ligamen que ha expirado por el vencimiento del periodo inicialmente acordado y, por ese camino, es imposible compeler al adelanto del pleito judicial destinado a la supresión de las diferencias, en la medida en que sin renovación no existen ellas ni, por tanto, tiene origen la discusión.*

Nótese que es prerrequisito para que opere la renovación contractual que el contrato primigenio haya finalizado, pues no será este el que seguirá rigiendo sino uno nuevo

que podrá celebrarse con la alteración de algunas de las cláusulas antes aceptadas por las partes, así lo recordó la Corte Suprema de Justicia al indicar que: “(...) esa figura no implica la posibilidad de una prórroga y que, por tanto, no es el “...primitivo contrato el que va a seguir rigiendo, sino uno nuevo, que puede acordarse o celebrarse con sujeción a las circunstancias, especialmente en cuanto a precio y condiciones de utilización de la cosa arrendada...””.

Entonces, si lo que existió en el presente asunto fue una prórroga del contrato de arrendamiento inicial, no hay lugar a acceder a la fijación del canon de arrendamiento solicitado en la demanda, como quiera que para ello debe existir renovación contractual, lo cual se itera, no aconteció en este caso; por lo que resulta irrelevante analizar si existió o no una propuesta por parte de los demandantes de establecer un nuevo canon de arrendamiento, pues al no haberse estipulado un plazo al contrato de arrendamiento suscrito el 01 de abril de 2013, las regulaciones convencionales allí pactadas son las que seguirán rigiendo la relación contractual, en virtud de la prórroga tacita del citado acuerdo de voluntades.

Ahora bien, tampoco no es cierto que el juez de primer grado haya dejado de apreciar la constancia de no conciliación allegada al expediente, la confesión por apoderado judicial contenida en el hecho 12 de la contestación de la demanda y el interrogatorio que absolvió el representante legal de la demandada en la audiencia inicial, puesto que tales pruebas le sirvieron de fundamento al A-quo para determinar que no procedía la regulación del canon de arrendamiento por renovación, al no haber existido la terminación del contrato inicialmente pactado entre las partes, tal como aquí se ha dejado sentado.

Por lo que, los reparos atinentes a la solicitud de incremento del canon de arrendamiento que formularon los demandantes ante el centro de conciliación Negociación de Paz, es intrascendente, pues para que opere la renovación es requisito *sine qua non* el vencimiento del término pactado en el contrato inicial, lo que aquí no sucedió, dado que en el contrato de arrendamiento que celebraron las partes el 01 de abril de 2013, omitieron pronunciarse sobre tales extremos temporales, por lo que a la fecha ha operado la prórroga tacita del mentado contrato en los términos inicialmente pactados.

En consecuencia, se confirmará la sentencia de fecha de fecha veintisiete (27) de febrero de 2020, proferida por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Valledupar – Cesar, y se proveerá condenando en costas a la parte demandante, fijando las agencias en derecho en la suma de Dos Millones de pesos (\$2.000.000, 00), equivalente a 02 SMLMV, de conformidad con el acuerdo No. PSAA16-10554, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

En virtud y mérito de lo expuesto, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar -Cesar, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

#### RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia adiada veintisiete (27) de febrero de 2020, proferida por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Valledupar – Cesar, dentro del proceso Verbal De Regulación De Canon De Arrendamiento promovido por ZIMENTA S.A.S contra MATERIALES COLOMBIA S.A.S., conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO. CONDENAR en costas al recurrente. Se fijan las agencias en derecho en la suma de Dos Millones de pesos (\$2.000.000, 00), equivalente a 02 SMLMV, de conformidad con el acuerdo No. PSAA16-10554, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

Referencia: PROCESO VERBAL DE REGULACIÓN DE CANON DE ARRENDAMIENTO Promovido por ZIMENTA S.A.S. contra MATERIALES COLOMBIA S.A.S. RADICACIÓN No. 20001 40 03 002 2018 00295 – 01.

TERCERO: REMÍTASE la actuación al juzgado de origen para lo de su competencia.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.



DANITH CECILIA BOLÍVAR OCHOA  
JUEZ.

C.

**Firmado Por:**

**Danith Cecilia Bolivar Ochoa**

**Juez**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 05 Escritural**

**Valledupar - Cesar**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**0524fba869bd0cc7c3e919f5309e093cf6f0ee0e541ba1166d2abc0a95866066**

Documento generado en 31/03/2022 04:02:41 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**