

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTICUATRO (24) CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

Proceso **DECLARATIVO – REGULACION DE CANONES**
Rad. Nro. **11001400301820190120201**
Demandante: **WILMAR VILLAREAL RIVAS, EMILSEN SAIZ DE**
 SABOGAL y HENRY SABOGAL CESPEDES
Demandado: **CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE MADELENA P.H.**

Agotado el trámite de esta instancia, resuelve este Despacho la apelación formulada contra la sentencia proferida por el Juzgado Dieciocho (18) Civil Municipal de esta ciudad el veinticuatro (24) de febrero de dos mil veintidós (2022).

ANTECEDENTES

PRETENSIONES

El señor Wilmar Villareal Rivas por intermedio de apoderado judicial presentó demanda declarativa en contra del Conjunto Residencial Portal de Madelena P.H. con el propósito de que se regulara y fijara el canon de arrendamiento respecto del local ubicado en la Calle 57 R No. 62 – 65 Sur, Club House, Primer Piso de Bogotá.

HECHOS

La demanda se fundamenta en los supuestos fácticos que se compendian de la siguiente manera:

1. El veintinueve (29) de noviembre de dos mil once (2011) entre el Conjunto Residencial Portal de Madelena P.H. en calidad de arrendador y el señor Wilmar Villareal Rivas en calidad de arrendatario, se suscribió contrato de arrendamiento de local comercial para el funcionamiento de un Minimercado, respecto del inmueble ubicado en ubicado en el primer piso de la Calle 57 R No. 62 – 65 Sur perteneciente a dicha copropiedad por el término de dos (2) años y con un canon mensual de \$3.500.000.oo.
2. El arrendatario ha ocupado el local desarrollando de manera continua y con una misma labor comercial desde el inicio del contrato, actividades comerciales como la compraventa de víveres, rancho, papelería, miscelánea.
3. En virtud de que se ha ocupado el local por un periodo superior a siete (7) años, el señor Villareal como arrendatario tiene derecho a la renovación.
4. Por ello, en el mes de octubre de dos mil diecisiete (2017), mediante escrito solicitó a la administración del conjunto entre otras cosas, que el valor del canon de arrendamiento objeto de renovación, se determinara por un perito de la lonja de bien raíz de Bogotá, conforme a lo dicho en la cláusula 15 del contrato.

5. Sin embargo, en el mes de noviembre de dos mil diecisiete (2017) se presentó al aquí demandante otro sí al contrato de arrendamiento solicitando la renuncia al derecho de renovación, a lo cual, se negó.
6. En atención al pedimiento del actor, la copropiedad demandada contrató los servicios de la firma Urbanos y Rurales S.A.S., para realizar el experticio respectivo, el cual, arrojó un valor por concepto de arrendamiento inferior al que a dicha data pagaba el señor Villareal Rivas, sin embargo, el consejo de administración mantuvo el canon en la suma de \$4.076.800.oo.
7. Ante la negativa de entrega del avalúo realizado, el actor contrató los servicios de la empresa Avalúos Certificados, la que el cinco (5) de marzo de dos mil dieciocho (2018) determinó que el canon sobre el inmueble arrendado ascendía a la suma de \$2.800.000.oo.
8. A finales de febrero de 2018, el actor solicitó la expedición de paz y salvo respecto a cánones de arrendamiento y servicios públicos, siéndole informado por la administradora que se encontraba a paz y salvo por todo concepto y que a corte del treinta y uno (31) de enero de dos mil diecinueve (2019) existía un saldo a su favor por valor de \$2.967.133.oo.
9. No obstante, las constantes solicitudes del actor para establecer un canon de arrendamiento que se adecuara a las condiciones del predio y contar con dos estudios que establecían un menor valor del canon, no se concilió con la demandada el valor del canon de arrendamiento, pese a lo cual, el demandante ha pagado el valor del canon de \$4.076.800.

ACTUACIÓN PROCESAL PRIMERA INSTANCIA

La demanda se admitió en auto adiado dieciséis (16) de octubre de dos mil diecinueve (2019), en donde se ordenó correr la citación al extremo demandado.

El Conjunto Residencial Portal de Madelena P.H. se notificó de manera personal el veintitrés (23) de octubre de la misma anualidad¹ y dentro de la oportunidad respectiva formuló los medios exceptivos de fondo denominados *i) no renovación del contrato por incumplimiento del arrendador; y ii) contrato cumplido por parte del arrendador e improcedencia de la fijación de un nuevo canon de arrendamiento*. A su vez elevó la excepción previa "no comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios"².

Para sustentar dichos medios exceptivos indicó que i) el demandado no ha cumplido con el pago del canon de arrendamiento en forma oportuna ni ha constituido las pólizas que se pactaron en el contrato; y ii) la copropiedad demandada ha mantenido congelado el canon de donde se advierte que este ya fue modificado.

Finalmente, del medio previo indicó que debió incluirse a los señores Emilsen Saiz de Sabogal y Henry Sabogal Céspedes, quienes también suscribieron el contrato de arrendamiento del que se pretende sea regulado el canon.

En virtud de lo anterior, la parte actora procedió a reformar la demanda incluyendo como demandantes a los señores Emilsen Saiz de Sabogal y Henry Sabogal

¹ CuadernoPrimeraInstancia/Archivo01 folio 120

² CuadernoPrimeraInstancia/Archivo01 folio 122 a 129

Céspedes³.

Aceptada la reforma⁴, el extremo pasivo se pronunció en los términos inicialmente elevados.⁵

Una vez corrido el traslado de los medios exceptivos formados por el demandado⁶, el extremo actor se opuso a los mismos indicado que i) se han pagado en forma oportuna y adecuada los cánones por concepto de arrendamiento, en contrario se le adeuda al actor la suma de \$7.078.633.00 y la falta de constitución de la póliza no es un argumento fehaciente para lograr la restitución del inmueble; ii) la congelación del canon no acredita el cumplimiento del contrato pues lo que se pretende es que en el futuro sea regulado el canon desde la presentación de la demanda⁷.

LA SENTENCIA DEL A QUO

El Juez de primera instancia en la sentencia proferida negó las pretensiones de la demanda, al considerar que no se cuenta con material probatorio suficiente para fijar el canon que es objeto del asunto, comoquiera que el valúo realizado por Urbanos y Rurales S.A.S., en el año dos mil diecisiete (2017) fue solicitado de manera unilateral por la copropiedad y no en atención de lo pactado en el contrato de arrendamiento. De igual manera por cuanto la parte actora incumplió la carga de la prueba impuesta al no aportar el dictamen que le fue ordenado en la oportunidad procesal respectiva⁸.

EL RECURSO DE APELACIÓN

Frente a la decisión apenas reseñada, la parte demandante formuló recurso de apelación. Como argumentos de inconformidad frente a la decisión proferida, adujo que no fueron valoradas en debida forma las pruebas allegadas puesto que no puede desestimarse la acción declarativa considerando que no hay material probatorio para resolver el asunto cuando en el expediente reposan dos (2) dictámenes periciales que son suficientes para ello. De igual manera, por cuanto el dictamen practicado por parte de Urbanos y Rurales S.A.S. no se debió a una decisión unilateral puesto que en la respuesta del treinta (30) de octubre de dos mil diecisiete (2017) emanada de la demandada se indicó que *"Así mismo le informamos que atendiendo su petición No. 553 del 14 de julio de 2017, se procedió a contratar la firma URBANOS Y RURALES S.A.S. para la realización de los avalúos"* lo que acredita el interés de la parte demandante y la insistencia para tener acceso al trabajo pericial a fin de obtener una debida regulación del canon⁹.

CONSIDERACIONES

Ningún reparo merece la actuación desarrollada dentro del presente proceso, puesto que la competencia para conocerlo en razón de la cuantía, la materia y el

³ CuadernoPrimeraInstancia/Archivo01 folio 174 a 184

⁴ CuadernoPrimeraInstancia/Archivo01 folio 187

⁵ CuadernoPrimeraInstancia/Archivo01 folio 189 a 194

⁶ CuadernoPrimeraInstancia/Archivo01 folio 195

⁷ CuadernoPrimeraInstancia/Archivo01 folio 198 a 214

⁸ CuadernoPrimeraInstancia/Archivo01 folio 316 a 326

⁹ CuadernoPrimeraInstancia/Archivo01 folio 328 a 337

territorio correspondía al juez civil municipal de Bogotá la cual no fue controvertida por las partes en el momento procesal pertinente y este Despacho ostenta la calidad de superior funcional del anterior.

De igual suerte se encuentra que la capacidad para ser parte y comparecer al proceso están debidamente acreditadas. Asimismo, la demanda reúne las exigencias que para el caso establece nuestro ordenamiento Procesal Civil, al igual que no se observa causal de nulidad alguna que haga nugatoria la actuación, permitiendo de esta forma que la instancia concluya con sentencia de mérito sobre el asunto sometido a estudio en este momento.

Sentado lo precedente, y atendiendo a que en este asunto solamente apeló el extremo demandante, esta sede judicial única y exclusivamente tiene competencia para pronunciarse sobre los argumentos expuestos por el impugnante, tal y como dispone el art. 328 del Código General del Proceso.

En ese sentido, se tiene que el objeto del presente litigio se resume a determinar si existen elementos de juicio para proceder a modificar el valor del arrendamiento del Local ubicado en el primer piso de la Calle 57 R No. 62 – 65 Sur, Club House, y en caso afirmativo, determinar la fecha en que debe regir el nuevo valor de la renta así como el término de duración de la renovación del contrato de arrendamiento.

Puestas de ese modo las cosas, se encuentra que la controversia planteada dentro del presente asunto es una acción judicial prevista en el libro tercero, título I capítulo I del código de comercio y más precisamente la relativa al derecho a la renovación del contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado al desarrollo de actividades comerciales, de que tratan los artículos 518 y 519, por lo que se examinará si se acreditaron las exigencias para la figura de la renovación del contrato.

Preceptúa el artículo 518 del código de comercio 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 (...)"*. 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."*

Así, de acuerdo a la primera norma en cita, el inquilino de un bien que lo haya utilizado por lo menos dos años en forma continua para una misma actividad comercial, tiene derecho a que se le prefiera para continuar utilizando el bien ya acreditado, más no en las mismas condiciones necesariamente, pues según la normatividad en cita, tiene esa facultad pero asumiendo la posibilidad de variar el plazo y el valor del canon.

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....”

En efecto, frente a esta particular garantía, la jurisprudencia ha establecido que¹⁰:

“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 aquel 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 arrendador 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.”

Conforme a lo anterior, para el arrendatario que cumpla la condición del tiempo, se erige el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento que haya terminado, pero como ese derecho no es absoluto, si las partes no se ponen de acuerdo en las condiciones de la renovación, tienen la oportunidad de discutir las en proceso judicial.

Con las anteriores premisas y descendiendo al caso en concreto se tiene que está acreditado debidamente que i) las partes de este litigio realizaron un contrato de arrendamiento de local comercial por un plazo de 24 meses que comenzó el 29 de noviembre de dos mil once (2011)¹¹, ii) el local ha sido ocupado por el arrendatario por siete años, es decir, por más de dos años consecutivos, y iii) teniendo en cuenta que el contrato se vencía el 29 de noviembre de 2017, el arrendatario desde el mes de octubre de 2017 solicitó al arrendador el reajuste del canon de arrendamiento en tanto considera que los ajustes que se hicieron en años anteriores incrementaron de forma excesiva su valor.¹²

En comunicado emitido el mismo mes por la propiedad horizontal demandada y dirigido al actor, se le indicó entre otros, que el Consejo de Administración tomó la decisión de realizar un nuevo contrato y mantener el mismo valor del canon de arrendamiento que tenía por \$4.076.800 *reiterando que no se puede disminuir más dicho valor por el presupuesto que está actualmente aprobado por la Asamblea General de Copropietarios.*

De igual forma, del cruce de las restantes comunicaciones entre las partes se advierte que existieron diferencias entre ellas respecto al valor del canon y si el vínculo continuaba o se firmaba un nuevo contrato, cuya resolución entonces es procedente en la vía judicial conforme a lo dicho en el art. 519 del C. de Co.. dado que las partes no lograron un acuerdo sobre estos puntos.

Conforme a lo anterior, le asistiría en principio al demandante el derecho de renovación del contrato, puesto que se acreditaron los presupuestos consagrados en la norma en cita, sin embargo, tal derecho no se genera entre otros eventos cuando el arrendatario haya incumplido el contrato.

¹⁰ CSJ, Cas. Civil, Sent. abr. 27/2010, Rad. 2006-00728. M.P. César Julio Valencia Copete

¹¹ Folios 2 a 5 del expediente

¹² Fl. 11 cdno 1

En este caso se dijo por la propiedad horizontal demandada que el arrendatario había incumplido el pago oportuno de los cánones de arrendamiento y no había constituido las pólizas pactadas.

Sobre lo primero obra estado de cuenta con corte a 31 de enero de 2019, expedido el 22 de febrero del mismo año¹³ por la propiedad horizontal demandada y allegado como anexo de la demanda, en el que constan las fechas y montos de las consignaciones del canon de arrendamiento por parte del demandante y que coinciden respecto a las fechas y sumas de dinero que aparecen en las consignaciones de tales cánones allegadas por el demandante desde el mes de octubre de 2017 a diciembre de 2019.¹⁴

De tal documentación se evidencia que varios de los pagos por cánones de arrendamiento no se cancelaron en el plazo estipulado en el contrato, correspondiente a los primeros cinco días de cada período, sin embargo, no se allegó prueba alguna de que al 29 de noviembre de 2017, el pago de los cánones de arrendamiento fuere extemporáneo y en ese sentido, en este aspecto no puede endilgarse al demandante incumplimiento del contrato de arrendamiento.

En lo concerniente al cumplimiento de la cláusula trece del contrato de arrendamiento, que consagra la obligación del arrendatario de contratar una póliza de cumplimiento en los términos allí pactados, en interrogatorio de parte el demandante refirió que: *Sí señor, Yo inicialmente las constituí pero en su momento la administración cuando fuimos a dirimir lo del aumento del canon de arrendamiento que había un señor Orlando si no estoy mal, Orlando era el administrador de ese momento, quedamos en pausa de que si se retomaban o no porque había que fijar nuevamente en eso, nunca se volvió a tomar la decisión de retomar las pólizas ni por parte de la administración ni por parte mía. Entonces, en este momento no hay una póliza pero si inicialmente para arrancar el contrato, el contrato lo exigía¹⁵...*

A voces del artículo 1602 de Código Civil, “[t]odo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes”, mandato del que se desprende el poder vinculante que ellos tienen y, por consiguiente, el deber que recae en los intervinientes, de cumplirlos, luego, la circunstancia de que la propiedad horizontal arrendadora haya aceptado la continuación del contrato sin la constitución de la póliza, no entraña una modificación tácita del contrato como lo sugiere el demandante al descorrer el traslado de las excepciones, sino incumplimiento del mismo, correspondiéndole desvirtuar tal hecho mediante la acreditación de la toma de la póliza respectiva, lo cual no hizo y que conllevaría a la pérdida del derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo.

Ahora bien, de considerarse que lo anterior es errado porque el demandante no estaba obligado a ello en razón a que el valor de la póliza se establecía sobre el valor del contrato, no siendo esto posible debido a las diferencias que existían entre las partes frente al cálculo del valor del canon y que por tanto, tal hecho no es catalogable como incumplimiento y tendría entonces el demandante el derecho a la renovación del contrato, lo cierto es que, las pruebas allegadas para fijar el

¹³ CuadernoPrimeraInstancia/Archivo01 folios 44 a 48

¹⁴ CuadernoPrimeraInstancia/Archivo01 folios 127 a 152

¹⁵ CuadernoPrimeraInstancia/Archivo04 minutos 1:08:22-1:09:01

monto del canon de arrendamiento no sirven a ese fin.

En efecto, revisado el material probatorio allegado se observa que reposan al interior del asunto dos pruebas de carácter documental: i) la allegada con la demanda y elaborado por Avalúos Certificados¹⁶, en el cual, se indicó que el canon de arrendamiento para el cinco (5) de marzo de dos mil dieciocho (2018) ascendía a la suma de \$2.800.000.00 y ii) la realizada por Urbanos y Rurales S.A.S.¹⁷ en el que se determinó como valor de la renta para el treinta y uno (31) de julio de dos mil diecisiete (2017) la suma de \$1.181.650.00.

Tales documentos no corresponden a dictámenes periciales, pues de un lado adolecen de los documentos que acrediten la experiencia e idoneidad de los peritos conforme lo dispone el inciso 4 del art. 226 del C. G. P. y de otro lado, al margen de si el avalúo realizado por Urbanos y Rurales S.A.S fue elaborado a petición únicamente de la propiedad horizontal demandada o con fundamento en lo establecido en la cláusula quince del contrato¹⁸, pues con independencia de donde provenga el medio de convicción recaudado, éste pertenece al proceso y no a las partes, lo cierto es que ninguno de tales estudios tampoco establece el valor del canon de la renta de forma anual a partir del 29 de noviembre de 2017, fecha desde la cual iniciaría a regir el nuevo valor.¹⁹

Lo anterior comoquiera que, el reajuste de manera anual no fue viable por acuerdo mutuo entre las partes, tal como se estableció en el contrato y en ausencia de acuerdo, debía determinarse por un trabajo pericial anual o mediante proceso con intervención de peritos como lo establece el art. 519 del C. de Co., evento éste en el cual, el dictamen que resultaría útil para tales efectos, debía ser sólido, claro y preciso respecto a la determinación no sólo del valor del canon para un período sino también para los períodos siguientes teniendo en cuenta que el reajuste sería anual de acuerdo a la cláusula quinta del contrato, más allá de las resultados del proceso de restitución que cursa en contra del demandante en el Juzgado Setenta y Dos (72) Civil Municipal de Bogotá.

Luego, no obstante el señor Villareal Rivas solicitó incluso en su demanda, se practicara dictamen pericial que determine *el grado de rentabilidad del inmueble de acuerdo con su ubicación, área y demás factores necesarios a tener en cuenta para la fijación de la renta*, y tal solicitud fue atendida en auto mediante el cual se abrió a pruebas el proceso en el sentido de conceder al demandante un término de 10 días para que aportara el dictamen solicitado en la demanda, éste no fue allegado.

Así las cosas, no son viables las pretensiones de la demanda de considerarse que el actor perdió el derecho a la renovación del contrato por incumplimiento del mismo y en caso contrario, de afirmarse que sí hubo renovación del contrato, los estudios allegados al proceso no se aportaron en la forma establecida en el art. 226 del C.G.P. y por ende, carecen de la condición de prueba pericial, a lo que

¹⁶ CuadernoPrimeraInstancia/Archivo01 folios 25 a 29

¹⁷ CuadernoPrimeraInstancia/Archivo01 folios 256 a 275

¹⁸ QUINCE: INCREMENTO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO: Las partes acuerdan que por tratarse del arrendamiento de un local comercial y por mandato de la ley, el canon de arrendamiento se reajustará de manera anual por acuerdo mutuo entre las partes, en caso de no existir acuerdo, se nombrará un perito adscrito a la lonja de propiedad raíz y los honorarios de éste serán pagados por partes iguales entre los COARRENDATARIOS y el ARRENDADOR.

¹⁹ Sentencia Tribunal Superior de Bogotá. Proceso No. 110013103032201000202 02 y 110013103044201100581 02 M. P. Manuel Alfonso Zamudio Mora.

debe agregarse que, tampoco determinan la forma para reajustar el canon de arrendamiento de forma anual, ni establecen el valor anual del mismo correspondiente no sólo a un período sino también para los períodos siguientes.

Colofón de lo hasta aquí expresado, es que deba confirmarse la decisión del juzgado inferior pero por las razones contenidas en esta providencia e imponer con la correspondiente condena en costas.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el Juzgado Veinticuatro (24) Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida por el Juzgado Dieciocho (18) Civil Municipal de esta ciudad el veinticuatro (24) de febrero de dos mil veintidós (2022), conforme lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: CONDENAR a la parte apelante en costas de la presente apelación. Al momento de practicarse la correspondiente liquidación, en la forma que prescribe el art. 366 del Código General del Proceso, inclúyanse como agencias en derecho de esta instancia la suma de \$ 1.160.000.

TERCERO: Remítase el expediente al Despacho de origen, para lo pertinente.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE, Y DEVUÉLVASE,

**HEIDI MARIANA LANCHEROS MURCIA
JUEZ**

JIDC

Firmado Por:
Heidi Mariana Lancheros Murcia
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 024
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **451e8b2d073e2ba5b1587a2970a7ffcae75730978a5ef0df42dd13213e9fce85**

Documento generado en 29/09/2023 08:18:31 AM

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