

Proceso: Verbal – Restitución de inmueble Arrendado
Demandante: Campanario Centro Comercial
Demandado: Comunicación Celular Comcel
Asunto: Sentencia



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL

Popayán, treinta (30) de abril de dos mil veinte (2.020)

Sentencia N° 11

Profiere el Despacho, por escrito, sentencia anticipada dentro del presente proceso verbal de restitución de inmueble arrendado instaurado por CAMPANARIO CENTRO COMERCIAL¹ –en adelante CAMPANARIO-, titular del NIT 900.21.88.59-1, contra COMUNICACIÓN CELULAR S.A. COMCEL S.A. –en adelante COMCEL-, titular del NIT 800.15.39.93-7.

ANTECEDENTES

Pretensión.- Mediante demanda radicada el 26 de febrero de 2.019, [folio 72], CAMPANARIO pretendió que por vencimiento del término se declare terminado el contrato de arrendamiento N° 10749, celebrado el 28 de julio de 2.008 con COMCEL, sobre un área aproximada de 4 metros cuadrados, ubicada entre la cubierta del local número 32 y el área de cinemas del bien inmueble ubicado en la carrera 9 número 24 AN – 21 del CENTRO COMERCIAL CAMPANARIO de esta ciudad. En seguida deprecó la restitución del bien y la imposición de costas y gastos a cargo de la pasiva [folios 68, 69 y 156].

Hechos.- En sustento de lo anterior, se adujo:

1.- Que se celebró entre MARÍA CLARA ACEVEDO, administradora del CAMPANARIO de la ciudad de Popayán con Nit. 900.218859-1 de Popayán, en calidad de arrendataria y la empresa COMCEL con Nit. 800.153.993 – 7 como arrendadora, el contrato de arrendamiento número 10749, sobre un área aproximada de 4 metros cuadrados, ubicados entre la cubierta del local número 32 y el área de cinemas del bien inmueble ubicado en la Carrera 9 número 24 AN – 21 del CENTRO COMERCIAL CAMPANARIO.

2.- Que en virtud del pacto se autorizó al arrendatario, instalar sobre la zona cubierta objeto del contrato, un mástil de 3 metros de altura sumado a un metro del pararrayos. De igual manera, el arrendatario se comprometió a retirar la torre y el equipo del predio al terminar el contrato, entregando el lugar en el estado en que lo recibió, salvedad hecha del deterioro normal del bien.

¹ Cuya personería jurídica aparece certificada por la Secretaría de Gobierno Municipal de Popayán, a folio 54

Proceso: Verbal – Restitución de inmueble Arrendado
Demandante: Campanario Centro Comercial
Demandado: Comunicación Celular Comcel
Asunto: Sentencia

3.- Que el contrato inició su vigencia el 28 de julio de 2.008, extendiéndose hasta el 28 de julio de 2.018, cuando finalizó sin haberse prorrogado. En efecto el plazo concebido fue de 10 años, contemplándose en la cláusula octava que su terminación se produciría entre otros motivos por el vencimiento de su término, salvo prórroga por parte del arrendatario, manifestada mediante solicitud escrita remitida a la otra parte y aceptada por esta, con una anticipación no menor a 30 días a la fecha de conclusión.

4.- Que el «*año pasado*» la demandante le comunicó a la arrendataria que el contrato no continuaría al vencer su vigencia. El 17 de julio de 2.018 la compañía arrendataria alegó renovación automática, por ministerio del canon 518 del Código de Comercio. La misiva de terminación se reiteró por la actora el 28 de agosto de 2.018, replicada a su vez en los términos anotados, contestándose por la demandada en semejante manera a la anotada.

5.- Que el canon se pactó en \$600.000 y la demandada ha seguido consignándolo, con sus reajustes, no obstante la finalización de la vigencia del negocio. La parte actora no ha aceptado dichos abonos y por consiguiente los ha mantenido sin alteración en su cuenta bancaria.

6.- Que se han realizado reformas al reglamento de propiedad horizontal. La enajenación de los locales comerciales y demás espacios ofrecidos llevó a la clausura del folio de matrícula inmobiliaria matriz, el número 120-169050. Empero, existe la advertencia de respetar el reglamento en cuestión, las zonas comunes y los demás espacios que cuyo titular es el Centro Comercial [folios 66 a 68 y 153 a 159].

Trámite.- La demanda se asignó por reparto al Juzgado Sexto Civil Municipal de Popayán, convertido transitoriamente en Juzgado Cuarto de Pequeñas Causas de esta ciudad, el que la admitió el 4 de marzo de 2.019 [folio 74].

El 5 de abril de 2.019 la empresa demandada interpuso recurso de reposición contra el auto admisorio [folios 83 a 85], no tramitado por el Despacho en comento, según providencia de 8 de abril hogaño, ante la falta de poder del togado que intervino [folio 127].

Subsanado lo anterior [folio 128], el 24 de abril se reconoció personería y se tuvo a la demandada notificada por conducta concluyente [folio 149].

El 8 de mayo siguiente se indicó que no se atendería la reposición de la pasiva, al no haber acreditado estar al día en el pago de los cánones. Empero, se hizo control de legalidad, dejando sin efectos lo actuado, a fin de precisar la cuantía de las pretensiones [folios 150 y 151], lo que cumplió el extremo actor [folios 152 a 159], suscitando el rechazo del libelo con auto de 17 de mayo de 2019, determinación en la

Proceso: Verbal – Restitución de inmueble Arrendado
Demandante: Campanario Centro Comercial
Demandado: Comunicación Celular Comcel
Asunto: Sentencia

que además se dispuso remitir el proceso a los Juzgados Civiles Municipales [folio 160].

Es de anotar que ante dicho Estrado, previo a disponer el rechazo de la demanda, se radicó contestación el 3 de mayo de 2.019, la cual no fue tramitada y se dejó en paginario aparte al del expediente [folio 102 del cuaderno principal].

Por reparto el asunto se asignó a esta Judicatura, arribando el 28 de mayo de 2.019, avocándose conocimiento y admitiéndose el escrito genitor con auto de 7 de junio último [folios 161 y 163].

El aviso de notificación se entregó a la parte pasiva el 14 de agosto de 2.019 [folio 169]. El término para pronunciarse venció en silencio el 18 de septiembre. Y así sucedió, porque a pesar que el 9 de tal mes se impetró escrito de reposición [folios 188 a 191] se desestimó por extemporáneo con auto de 11 de octubre último, a la sazón en firme [folio 192].

El 18 de octubre el apoderado judicial de la parte demandada deprecó tener en cuenta la contestación en su momento radicada ante el Juzgado Cuarto de Pequeñas Causas [folios 193 a 231].

Este Despacho, en proveído de 7 de noviembre, controló la legalidad de lo actuado y, estimando que se produjeron en término y debían resolverse, ordenó glosar los memoriales de contestación de la demanda y excepciones previas, radicadas el 3 de mayo de 2.019 [folios 232 y 233], determinación ratificada en pronunciamiento de 2 de diciembre, en el cual se desató la reposición formulada por el extremo activo [folios 237 a 239].

En la ocasión acabada de referir, el Juzgado dejó zanjado que para cuando se presentó la contestación de COMCEL, ésta se hallaba al día, siendo menester cursar su resistencia, en aplicación de lo estatuido en el inciso tercero del numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso².

En providencia del 14 de enero hogaño se desestimó la excepción previa postulada [folios 280 y 281]. En contra de la misma no se enfiló ninguna censura.

² ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

(...)

4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.

(...)

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

Proceso: Verbal – Restitución de inmueble Arrendado
Demandante: Campanario Centro Comercial
Demandado: Comunicación Celular Comcel
Asunto: Sentencia

Contestación.- La convocada aceptó la existencia del contrato debatido, relativo a un local comercial, con una duración proyectada de 10 años a partir del 28 de julio de 2.008; margen que se prorrogó por una vigencia igual, debido a que no medió desahucio con antelación de 6 meses, cual lo impera el artículo 518 del Código de Comercio. Aceptó que en el lugar alquilado se instaló el mobiliario descrito por el actor, contando con derecho a mantenerse ahí, porque ha permanecido mientras ha estado en curso el contrato, sin incumplir lo de su cargo y pagando el canon correspondiente.

Admitió que la parte actora le remitió una misiva, anunciando la terminación del negocio jurídico a partir de 27 de julio de 2.018, desconociendo lo preceptuado en el artículo 520 del Código de Comercio; situación esta última que la empresa demandada dio a conocer en comunicación de 17 de julio de 2.018, en la que además se acogió a lo normado en el canon 518 del Código de Comercio, amén de la antigüedad de su estancia en el lugar y su carácter de contratante cumplida. Aceptó que recibió correspondencia relativa el litigio, el 28 de agosto de 2.018, la que contestó el 14 de septiembre del mismo año. Insistió en que ha realizado mensualmente el pago del canon convenido.

Defendió la aplicación de la normativa en comento, en razón al objeto social de la compañía demandada y la composición de su establecimiento de comercio, incluyendo el servicio contratado con la parte demandante, el cual redundaba en la prestación del servicio de telecomunicaciones, cual es el objeto nodal de la compañía. En consecuencia, se opuso a la prosperidad de las pretensiones.

Repelió la cuantía y la competencia, con similares argumentos a los bosquejados en su escrito de excepciones previas.

Apalancada en lo precedente, planteó las excepciones perentorias que denominó:

- «*Derecho a la renovación*» –acorde con el artículo 518 del C. de Co.-.
- «*Indebido desahucio o derecho al desahucio*» –porque el aviso de terminación no se remitió con antelación de 6 meses al vencimiento del plazo-.
- «*Inexistencia de la obligación de restitución del área arrendada*» –por obra del artículo 5º del Decreto 3817 de 1982, así como por ser la cláusula octava del pacto, contraria a la reglamentación contenida en los artículos 518 a 523, por lo que debe aplicarse el precepto 524, todos del C. de Co.-.
- «*Cumplimiento de contrato*» –por la empresa demandada, en todo lo de su cargo-.

Proceso: Verbal – Restitución de inmueble Arrendado
Demandante: Campanario Centro Comercial
Demandado: Comunicación Celular Comcel
Asunto: Sentencia

- «*El vencimiento del plazo no es suficiente para terminar un contrato de arrendamiento de local comercial*» –conforme al artículo 5° del Decreto 3817 de 1982, porque no hubo desahucio con la antelación requerida ni la misiva remitida por la parte demandante constituye tal, habida cuenta que no anunció ser desahucio ni invocó las causales de terminación legal del contrato; porque la parte actora siguió recibiendo los cánones y la parte pasiva ha seguido cumpliendo lo de su cargo-.
- «*Innominada*» –al abrigo de lo previsto en el artículo 282 del C.G.P.- [folios 264 a 277].

Contrarréplica.- La parte activa renegó de las defensas esbozadas. Adujo que la antena a la que alude el contrato de tenencia se instaló en un área común del Centro Comercial Campanario, particularmente en su azotea, misma que está en un espacio abierto. Insistió en que el negocio jurídico fue claro al definir que su vigencia decaería por la conclusión del plazo señalado, salvo que el arrendatario deseara prorrogarlo, evento en el cual debía remitir a su contraparte, solicitud escrita, finalmente aceptada por ella, 30 días antes de la finalización –gestión que, mencionó, no agotó la interesada-. Afincado en las nociones de obligatoriedad y buena fe, advirtió que la remisión hecha por la demandada a la renovación automática del negocio por haber rebasado los 2 años, degeneraría en un engaño a la contratante, por mutación de los términos en que se ajustó la convención y desconocimiento de la voluntad previamente declarada. Explicó que la remoción de la mentada torre no implicaría perjuicio para la arrendataria –que es a lo que, dice, apunta el precepto que a su favor invoca-, en razón a que podría ubicarla en otro lugar, inclusive con mayores réditos. Acotó que no se configuran las causales de renovación automática, previstas en los numerales 2 y 3 del artículo 518 del Código de Comercio, por lo que a partir de ellas no es posible echar de menos el desahucio ni esgrimir la renovación automática defendida; de la que, agregó, debe distinguirse de la noción de prórroga, imponiéndose, de acogerse la tesis de la renovación, la inclusión de nuevas condiciones contractuales, tales como el reajuste del valor del canon. Defendió su condición de extremo cumplido, insistiendo en la necesidad de sujetarse a los términos del contrato [folios 283 a 295].

Actuación.- En auto del 21 de febrero hogaño se decretaron las pruebas documentales arrimadas al plenario, rechazándose las solicitudes de práctica probatoria, testimonial y de declaración de parte, formuladas por los extremos en litigio. Igualmente se anunció que a continuación se dictaría sentencia anticipada [folios 296 y 297].

La ejecutoria de dicho proveído transcurrió sin novedad.

Proceso: Verbal – Restitución de inmueble Arrendado
Demandante: Campanario Centro Comercial
Demandado: Comunicación Celular Comcel
Asunto: Sentencia

CONSIDERACIONES

1. Hay sanidad en el proceso. No advierte el Despacho irregularidad alguna con la fuerza de configurar una causal de nulidad que invalide lo actuado susceptible de ser declarada oficiosamente, de manera que la sentencia será de fondo.

2. En efecto, concurren los presupuestos procesales para pronunciar decisión de mérito, amén de la plena capacidad en las partes litigantes, la competencia de este Juzgado y la cabal formalidad del libelo genitor.

3. Cumple advertir que esta decisión es oportuna, debido a que desde la radicación del libelo en este Juzgado hasta la fecha, tal cual se reseñó en los antecedentes, no ha cursado más de un año³, cual es el límite inicialmente establecido en la ley para discernir la causa, tal como lo preceptúan el penúltimo inciso del artículo 90 y el canon 121, ambos del Código General del Proceso.

4. Debido a que en su contención, por ninguna de las litigantes se instó, procedente o viable, la práctica o recolección de elementos de juicio⁴, sin que tampoco se avizore la necesidad de recabar oficiosamente en uno de ellos, estima el Juzgado que debe dictar sentencia anticipada por escrito⁵, como para este preciso evento lo contempla y permite el

³ Debe tenerse en cuenta que en virtud de los Acuerdos PCSJA20-11517, PCSJA20-11518, PCSJA20-11521, PCSJA20-11526, PCSJA20-11532 y PCSJA20-11546, en razón de la pandemia causada por el Coronavirus Covid 19, los términos procesales estuvieron suspendidos entre el 16 de marzo y el 26 de abril, ambos de 2.020. A partir del día 27 de abril, aunque se amplió la suspensión de términos hasta el 10 de mayo, entre sus excepciones se incluyó, para el área civil, la emisión de sentencias anticipadas.

Debe igualmente tenerse en cuenta que el Decreto Legislativo 564 de 15 de abril de 2.020, en su artículo 2°, estatuyó que al contabilizar la duración del proceso -señalada en el artículo 121 del C.G.P.-, no se tendrá en cuenta el plazo cursado desde el 16 de marzo de 2.020 y el 28 de mayo de 2.020, que corresponde la data en que concluirá el mes que dicha noma alude, contabilizado a su vez a partir del día siguiente al del levantamiento de la suspensión de los términos, que para casos como el de ahora operó a partir del 27 de abril.

⁴ En auto de 21 de febrero de 2.020, se denegó el recaudo de pruebas solicitadas por las partes. Las razones ahí vertidas no fueron objeto de recurso alguno [folio 296 y 297]. El entendimiento de la Corte Suprema al evento ahora utilizado para evacuar la litis por medio de sentencia anticipada -causal segunda del artículo 278 del C.G.P.-, se ha circunscrito, entre otros supuestos, a que *“las pruebas que falten por recaudar fueron explícitamente negadas o desistidas”*. STC de 27 de abril de 2020, M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque, radicación 47001 22 13 000 2020 00006 01

⁵ Sostuvo la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC12137 de 15 de agosto de 2017: *«...cabe destacar que aunque la esquemática preponderantemente oral del nuevo ordenamiento procesal civil, supone por regla general una sentencia dictada de viva voz, es evidente que tal pauta admite numerosas excepciones, de la que es buen ejemplo la presente, donde la causal para proveer de fondo por anticipado se configuró cuando la serie no ha superado su fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta inane»* M.P. Dr. Luis Alonso Rico Puerta, expediente 11001-02-03-000-2016-03591-00. Hermenéutica reiterada recientemente en las sentencias SC4606-2019, de 18 de noviembre, M.P. Dr. Luis Alonso Rico Puerta, expediente 11001-02-03-000-2017-01856-00, y SC661-2020, de 3 de marzo, M.P. Dr. Ariel Salazar Ramírez, expediente 11001-02-03-000-2017-00852-00. En época más reciente se definió que *“corresponde diferenciar el momento en que el juzgador se persuade de que «no hay pruebas por practicar», ya que si alcanza ese convencimiento en la fase introductoria del proceso, es decir, antes de convocar a audiencia inicial, no es indispensable programar la vista pública, sino dictar el fallo anticipado en forma escrita”*, sentencia de tutela de 27 de abril de 2020.

Proceso: Verbal – Restitución de inmueble Arrendado
Demandante: Campanario Centro Comercial
Demandado: Comunicación Celular Comcel
Asunto: Sentencia

numeral 2 del artículo 278 del Código General del Proceso⁶, tornando innecesario cualquiera otra clase de trámite⁷ -como las audiencias de los artículos 372 y 373 del C.G.P., o incluso el anuncio de una etapa o fase escrita de alegaciones⁸-, pues el debate ya está dado y las partes contaron con las oportunidades para plantearlo, sin que haya más elementos de convicción que deban por ellas evaluarse, distintos a los que militan en el plenario. Se actúa, entonces, en franco privilegio de los principios de celeridad y economía procesal⁹.

5. Como problemas jurídicos, el Juzgado deberá responder:

5.1 ¿Es fundada la demanda de restitución de inmueble arrendado *sub lite*?

5.2 ¿Está llamada a prosperar alguna de las excepciones esgrimidas por la parte demandada?

6. La tesis del Despacho consiste en postular contestación positiva al primer interrogante y negativa al segundo. Las razones son las siguientes:

7. Está probado y no hay discusión, que entre las partes, CAMPANARIO como arrendador y COMCEL como locatario, se celebró un contrato de arrendamiento el 28 de julio de 2.008. En virtud del mismo, se concedió a favor de COMCEL «*el uso y goce sobre un área aproximadamente de 4 metros cuadrados, área ubicada entre la CUBIERTA DEL LOCAL 32 Y EL ÁREA DE CINEMAS del inmueble ubicado en la CRA. 9 No. 24AN-21 CENTRO COMERCIAL CAMPANARIO...*» – cláusula primera- [folio 7].

7.1 Como condición especial se precisó que COMCEL «*...instalará sobre la zona de cubierta ya descrita y que es objeto del presente contrato la antena con un mástil de tres (3) metros de altura sumado a un metro de pararrayos, respetando la altura máxima autorizada por la Aeronáutica Civil. Las antenas se conectar[á]n a los equipos que se han instalado bajo relación contractual aparte a la presente con el propietario del LOCAL 32, necesarios para la transmisión de comunicación celular, tales como un contenedor o cuatro para equipos celulares y de microondas, equipo de respaldo para los casos de p[é]rdidas o fallas en*

⁶ Que dispone: «*e]n cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: //... 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar*»

⁷ Hermenéutica predicada por la anotada alta Corporación, entre otras, en sentencias SC132 de 12 de febrero (rad. 2016-01173-00) y SC974 de 9 de abril (rad. 2016-02466-00), ambas de 2018, con idéntico magistrado ponente, Dr. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo

⁸ En la ya citada providencia STC de 27 de abril de 2020, se anotó que “*cuando el fallo se emite en forma escrita no es forzoso garantizar la oportunidad para las alegaciones finales dada la ausencia de práctica probatoria, porque aquellas son una crítica de parte acerca del despliegue demostrativo, de suerte que si éste no se llevó a cabo no hay sobre qué realizar las sustentaciones conclusivas, teniendo en cuenta que las posturas de los contendientes están plasmadas en sus respectivas intervenciones anteriores (demanda y réplica)*”

⁹ Tal como recientemente lo evocó el rector de la Jurisdicción en la sentencia SC2534 de 10 de julio de 2019, M.P. Margarita Cabello Blanco, expediente 11001-02-03-000-2018-03956-00

Proceso: Verbal – Restitución de inmueble Arrendado
Demandante: Campanario Centro Comercial
Demandado: Comunicación Celular Comcel
Asunto: Sentencia

el fluido eléctrico dentro de una cabina insonorizada, caseta para transferencia y depósito, junto con los elementos que se consideren necesarios para el correcto funcionamiento de la estación, así como mantener y destinar exclusivamente para operar la estación base de telefonía móvil celular» –numeral 1 de la cláusula segunda- [folio 7].

7.2 COMCEL se comprometió a *«retirar la (s) torres (s) y el equipo del predio una vez termine el contrato y lo entregará en el estado en que lo recibe salvo el deterioro normal del inmueble»* –numeral 6 de la cláusula segunda-. Entre tanto, durante el término de su vigencia, CAMPANARIO se anunció que *«no usará ni permitirán a otros el uso en la zona de cubierta que se concede objeto del arrendamiento para la instalación de algún equipo o antena que sean iguales o similares a los cubiertos por este contrato, para el propósito de comunicaciones celulares o cualquier otro que pueda interferir, de alguna manera, con la señal de transmisión o recepción de los servicios que presta EL ARRENDATARIO. Otros equipos o antenas para transmisión podrán instalarse en las cubiertas del centro comercial en otras áreas permisibles, buscando que técnicamente no se afecte la señal del ARRENDATARIO, para lo cual se dará el concurso necesario a ese fin»* – numeral 9 de la cláusula segunda- [folio 8].

7.3 Consecuente con lo anotado, CAMPANARIO garantizó a COMCEL *«el arriendo exclusivamente de la cubierta que da a la zona donde se va a instalar la estación de telefonía móvil celular dentro del Local 32 del centro comercial, para uso del ARRENDATARIO con el propósito de operar y mantener antenas de transmisión y recepción junto con el equipo asociado»* –cláusula novena- [folios 9 y 10, se prescinde de la negrita del documento original].

7.4 El canon se ajustó pagadero en mensualidades –cláusula cuarta-. La duración del pacto se proyectó a diez (10) años, contados a partir de la firma del documento, sucedida el 28 de julio de 2.008 - parágrafo 2 de la cláusula cuarta y parte final del contrato- [folios 9 y 10,].

7.5 Bajo el rótulo de terminación y prórroga del contrato, en la cláusula octava se plasmó que el mismo *«termina[ría] por vencimiento del término estipulado, por sentencia judicial, o por mutuo acuerdo entre las partes. El arrendatario podría prorrogarlo por un término igual al del presente contrato mediante solicitud escrita remitida a la otra parte y aceptada por ésta, por lo menos con treinta (30) días de anticipación a su vencimiento»* [folio 9].

7.6 Con misiva fechada el 10 de mayo de 2.018, el representante legal de CAMPANARIO se dirigió a la hoy demandada COMCEL, informándole que *«a partir del próximo 27 de julio del año en curso, CAMPANARIO CENTRO COMERCIAL dará por terminado el contrato de arrendamiento que actualmente tiene con COMUNICACIÓN CELULAR S.A.*

Proceso: Verbal – Restitución de inmueble Arrendado
Demandante: Campanario Centro Comercial
Demandado: Comunicación Celular Comcel
Asunto: Sentencia

COMCEL S.A. // En cumplimiento a lo convenido en el contrato de arrendamiento # 10749 se procede a realizar la cancelación con 30 días de anticipación» [folio 46].

7.7 En respuesta, COMCEL, el 17 de julio de 2.018, mencionó que respecto de «*la cancelación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes por el [á]rea en la cubierta entre el local 32 y el [á]rea de los cinemas, predio ubicado en la carrera 9 N° 24AN-21 de la ciudad de Popayán-Departamento del Cauca, nos permitimos precisar que: // El citado contrato se renovará automáticamente de acuerdo con lo dispuesto por el Artículo 518 del Código de Comercio...Como quiera que COMCEL S.A. ha ocupado el predio desde el 28 de Julio de 2008, sin interrupción y que no hemos incurrido en ninguna de las causales estipuladas, tenemos el derecho a la renovación automática del contrato. De otra parte, COMCEL S.A. ha pagado cumplidamente los cánones de arrendamiento con los incrementos acordados por la Ley, los cuales han sido recibidos y aceptados por usted, es decir COMCEL ha cumplido a cabalidad cada una de las obligaciones contractuales establecidas» [folios 48 y 49, se prescinde de la negrita del texto original].*

7.8 CAMPANARIO ripostó con memorial de 28 de agosto de 2.018, en el que defendió que el vencimiento del término se pactó como manera de conclusión del convenio, por lo que ni siquiera era necesario remitir el aviso de finalización, incumbiéndole al arrendatario acudir a la facultad de solicitar la prórroga con la anticipación señalada en la convención, tramitando la aceptación del arrendador. En consecuencia, conminó al arrendatario a cesar la actividad desarrollada con la antena instalada y retirar los elementos situados en el sector dado en tenencia [folio 50].

7.9 COMCEL respondió en idénticos términos a los resumidos previamente –*supra* 7.7- [folios 52 y 53].

8. En este contexto, para cuando se radicó la demanda con pretensión procesal de restitución de tenencia, el 26 de febrero de 2.019 [folio 72], lo cierto es que ya había cursado y se había agotado el término de diez (10) años de vigencia inicial del contrato celebrado entre los antagonistas. No hay duda que la hipótesis defendida por el extremo actor en su libelo genitor, en lo que hace a la existencia del negocio jurídico y su extensión temporal, se acredita en el *sub lite*.

8.1 En principio, entonces, las pretensiones que apuntan al restablecimiento de la detentación del espacio alquilado, están llamadas al éxito.

8.2 La anterior premisa, de entrada, descarta algunos de los argumentos defensivos. Inicialmente el titulado «*cumplimiento de contrato*», atinente a que COMCEL siempre se ha cubierto las prestaciones a su cargo. Ello es impertinente en este proceso en

Proceso: Verbal – Restitución de inmueble Arrendado
Demandante: Campanario Centro Comercial
Demandado: Comunicación Celular Comcel
Asunto: Sentencia

particular, por dos razones: en primer término, porque el negocio jurídico analizado se ajustó con una vigencia específica -10 años-, contemplando como causal de ocaso, el vencimiento del término estipulado -cláusula octava-¹⁰. En segunda instancia, habida cuenta que es esa circunstancia y no la eventualidad de desatención o deshonra de sus débitos contractuales por parte de COMCEL, la causa para la promoción del litigio. Fluye en consecuencia baladí, la disquisición de apego de la empresa demandada a sus compromisos negociales.

8.3 En ese orden de ideas, se ocupará el Despacho de evaluar las demás defensas, para determinar si con ellas se infirma el derecho de la parte actora.

9. Aprehendiendo dicho laborío, se avista que el debate gravita, principalmente, en derredor de la renovación automática que a juicio de la parte demandada, operó a su favor por haber ocupado el bien, a título de arrendamiento, por no menos de dos (2) años consecutivos, y no haber recibido desahucio alguno con antelación igual o superior a seis (6) meses, respecto de la data de finiquito del plazo contractual. Es decir, por la aplicación de las reglas contenidas en los artículos 515 a 524 del Código de Comercio.

9.1 Prevé el artículo 518 del estatuto mercantil que «*[e]l 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*».

9.2 En consecuencia, a favor del comerciante se genera el derecho a la renovación automática, cuando a título de arrendamiento haya permanecido en un inmueble y con un mismo establecimiento de comercio, por al menos dos años consecutivos¹¹. En caso de darse los

¹⁰ Preceptúa el canon 1.602 de Código Civil que «*t]odo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales*». En palabras de la Corte Constitucional, «*el hombre a través de sus decisiones es un auténtico legislador de su destino. Es decir, el artículo 1.602 del Código Civil acentúa que las personas en razón a su autonomía deben ser los arquitectos de su vida por intermedio de las decisiones y obligaciones que adquieren y en esa medida la intervención Estatal en principio debe ser mínima*». Fuente: sentencia T-229 de 2.016, M.P. Jorge Iván Palacio Palacio

¹¹ «*...esta norma erige un derecho a la renovación del contrato de arrendamiento en favor del arrendatario de inmueble ocupado con establecimiento comercial por lo menos de dos años consecutivos*». Fuente: Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 31 de octubre de 1.994, M.P. Héctor Marín Naranjo, rad. 3863. En providencia posterior se pregonó: «*d]esde luego que este derecho, como ocurre con la generalidad de los derechos subjetivos, no tiene carácter absoluto, pues su ámbito de eficacia está sujeto a las condiciones establecidas por la citada norma, vale decir,*

Proceso: Verbal – Restitución de inmueble Arrendado
Demandante: Campanario Centro Comercial
Demandado: Comunicación Celular Comcel
Asunto: Sentencia

supuestos de los numerales 2 y 3 del canon 518 del C. de Co., acorde con la regla 519 *in fine*, «*el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial*».

9.3 Relevante es, entonces, evocar que normativamente -art. 515 del C. de Co.- se «*entiende por establecimiento de comercio un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa*».

9.4 En palabras del rector de la Jurisdicción, los establecimientos de comercio obedecen a lo que la doctrina titula como «*una universalidad de hecho, esto es, un conjunto de bienes de diversa naturaleza que por estar destinados al cumplimiento de una finalidad económica y especulativa propia del comercio y que el derecho tiene en cuenta, son tratados como un todo indivisible*»¹². Más adelante la misma Corporación anotó: «*[t]rátase, pues, de un conjunto heterogéneo y organizado de bienes utilizados por el comerciante para desarrollar una actividad económica enderezada a la producción, transformación, circulación, administración o custodia de bienes, o para la prestación de servicios que, dada su destinación, conforma una unidad que permite su negociación "en bloque"*»¹³, concluyendo que «*pueden estar incorporados al fondo de comercio todos los bienes que el empresario haya destinado efectivamente a la actividad mercantil de que se trate, incluso los bienes inmuebles en los que la respectiva empresa tenga su asiento*»¹⁴.

9.5 Sin desconocer lo acabado de mencionar, del estudio de la jurisprudencia en la materia, aprecia el Juzgado que la renovación automática consagrada en la ley mercantil para quien ha ocupado un inmueble a título de arrendamiento y con un mismo establecimiento de comercio por más de 2 años, estatuye una prerrogativa a favor de su permanencia, con la que además se aboga por conservar o salvaguardar la acreditación, posicionamiento, fama o prestigio que durante su estadía ha granjeado el comerciante, en frente del público en general y su clientela en particular, proscribiendo de contera una práctica ilegal o

que a título de arrendamiento se haya ocupado un inmueble para la explotación de un establecimiento de comercio; que la tenencia derivada del vínculo arrendaticio se haya dado por no menos de dos años consecutivos; que durante ese lapso siempre haya sido explotado un mismo establecimiento; que haya vencido el contrato de arrendamiento, y que no se presente alguna de las salvedades que señalan los tres numerales del artículo, esto es, que el arrendatario haya incumplido el contrato; que el propietario necesite el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta a la que tuviere el arrendatario, o cuando el inmueble debe ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no pueden ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva». Fuente: Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 24 de septiembre de 2.001, M.P. José Fernando Ramírez Gómez, rad. 5876

¹² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 24 de septiembre de 1985, M.P. Hernando Tapias Rocha. Gaceta Judicial CLXXX, Páginas 431 a 443.

¹³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 27 de julio de 2.001, M.P. Jorge Antonio Castillo Rugeles, rad. 5860

¹⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 18 de diciembre de 2.009, M.P. Arturo Solarte Rodríguez, rad. 41001-3103-004-1996-09616-01

Proceso: Verbal – Restitución de inmueble Arrendado
Demandante: Campanario Centro Comercial
Demandado: Comunicación Celular Comcel
Asunto: Sentencia

desleal por parte del propietario del bien, a quien así le está vedado recuperar su tenencia para reeditar a continuación el sector, únicamente con base en el mérito de su antecesor¹⁵. No en vano, y al hilo con lo dicho, el artículo 8° de la Ley 256 de 1.996 define que «[s]e considera desleal toda conducta que tenga como objeto o como efecto desviar la clientela de la actividad, prestaciones mercantiles o establecimientos ajenos, siempre que sea contraria a las sanas costumbres mercantiles o a los usos honestos en materia industrial o comercial».

9.5.1 Ciertamente, como se anticipó, la intelección prohijada se apuntala en criterio pretoriano. La Sala de Casación Civil ha precisado que «el Libro Tercero, Título III, Capítulo 3 del Código de Comercio...conciernen a la protección que la ley otorga a los establecimientos comerciales y más concretamente al comerciante que es arrendatario del local donde desarrolla sus actividades frente al propietario-arrendador del mismo»¹⁶. Así, «...con el propósito de regular armónicamente el ejercicio de los poderes del propietario-arrendador del inmueble arrendado y los que corresponden al propietario de la empresa que en él ha hecho los gastos e inversiones necesarias para implantar, poner en funcionamiento y acreditar establecimiento de comercio con los elementos que jurídicamente lo componen (art.516 C.Co.), el legislador no solamente consagró el derecho de aquel a dar por terminado el referido contrato de arrendamiento en las oportunidades y por las causales antes mencionadas (arts. 520 y 518 C.Co.), sino que, en vista de la afectación que ordinariamente sufre el dueño del establecimiento y la explotación de la empresa que lo desarrolla, también ha querido evitar que el primero abuse de su derecho a la terminación y se aproveche de los beneficios que en el inmueble acreditado le reportó la actividad comercial del empresario. Y precisamente para ello consagró, entre otras, dos tipos de compensaciones posibles a cargo del uno en favor del otro»¹⁷.

9.5.2 En otra ocasión se apuntó que «[c]omo instrumento para la protección de los establecimientos de comercio, el artículo 518 del Código de Comercio, consagra a favor del empresario el derecho de renovación del contrato de arrendamiento del local donde aquéllos funcionan, al vencimiento del mismo. Se trata de defender la permanencia del establecimiento de comercio, como bien económico, pero también, los valores intrínsecos, humanos y sociales, que igualmente lo constituyen...// El derecho de renovación que asiste al empresario – arrendatario, garantiza el statu quo de la tenencia, puesto que ese es su haber dentro del marco de la relación sustancial, porque, como se anotó, pero se repite, dicho derecho protege la estabilidad del negocio, como

¹⁵ Sirve de ilustración el pronunciamiento de la Corte Suprema de Justicia, Sala Plena, sentencia N° 36 de 2 de abril de 1.987, M.P. Jesús Vallejo Mejía, expediente N° 1543, norma acusada Artículo 516, parcialmente del Código de Comercio. Disponible en: http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/csj_sp_s36_1543_0204_1987.html#1

¹⁶ Cas. Civ. de 24 de septiembre de 1985, citada.

¹⁷ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 8 de octubre de 1.997, M.P. Pedro Lafont Pianetta, rad. 4818

Proceso: Verbal – Restitución de inmueble Arrendado
Demandante: Campanario Centro Comercial
Demandado: Comunicación Celular Comcel
Asunto: Sentencia

salvaguardia de la propiedad comercial, conformada, entre otros intangibles, por la clientela y la fama acumuladas en el lugar donde desde antaño se cumple la actividad mercantil. // 2. Al lado del anterior derecho, como otro elemento más de protección del establecimiento de comercio, el artículo 520 del Código de Comercio, consagra el llamado derecho al desahucio, que no es otra cosa que el derecho que tiene el empresario – arrendatario, para que se le anuncie por parte del propietario del inmueble, el enervamiento del derecho de renovación, por darse alguna de las circunstancias previstas por los ordinales 2º y 3º del artículo 518 ibídem, con el fin de aminorar los perjuicios que puede ocasionarle la restitución de la tenencia. De tal modo que éste es un aviso que se le da al arrendatario para que en el razonable término que la norma fija, se ubique en otro lugar con posibilidades de continuar la explotación económica del establecimiento con la misma fama, clientela y nombres adquiridos, porque en dicho plazo puede adoptar todas las medidas de publicidad y traslado que resulten convenientes»¹⁸ (se prescinde de la negrita del texto original).

9.5.3 En época más reciente se sentenció, con meridiana claridad, que *«[e]s incontestable que quien entrega en arrendamiento un inmueble o local de su propiedad, para que el arrendatario instale allí un establecimiento de comercio, lo está afectando en provecho de ese tercero, porque la actividad económica ejecutada conlleva, en principio, la creación de algunos intangibles. Por esto, cuando el arrendador pretenda recuperar la tenencia del bien, no lo puede hacer cuando a bien lo tenga, sino en armonía con los derechos del locatario, entre ellos, el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento al vencimiento del mismo, cuando éste ha tenido una duración no inferior a dos años. // Prerrogativa que, precisamente, se ha instituido para proteger los derechos inmateriales del comerciante, amén del interés público que entra en juego, porque se estima que en el susodicho término ha establecido su empresa, se ha dado a conocer al público y ha acreditado debidamente su unidad económica, creando en torno a ella una clientela (...). De otra parte, porque el interés general clama por la estabilidad de las empresas y no por su aniquilación. // (...) Si lo que se propende es asegurar la unidad económica y con ella la propiedad comercial, esto significa que el desahucio es otro elemento protector de los establecimientos de comercio, porque el conocimiento anticipado sobre que el arrendador no renovará el contrato de arrendamiento, permitirá al empresario adoptar las medidas de publicidad necesarias para conservar los intangibles que en torno a su actividad empresarial ha creado y así atenuar o eliminar todas las consecuencias que se puedan derivar de un traslado apresurado o intempestivo»¹⁹.*

9.5.4 Dictaminó en su oportunidad la Corte Suprema de Justicia que lo que se persigue es mantener la estabilidad de las compañías, su

¹⁸ Cas. Civ. de 24 de septiembre de 2.001, citada

¹⁹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 14 de abril de 2.008, M.P. Jaime Alberto Arrubla Paucar, rad. 2300131030022001-00082-01

Proceso: Verbal – Restitución de inmueble Arrendado
Demandante: Campanario Centro Comercial
Demandado: Comunicación Celular Comcel
Asunto: Sentencia

subsistencia como estructura organizada de gestión económica y la continuidad de la conducta empresarial, motivo por el que se guarece el esfuerzo previo y continuado del comerciante. En síntesis, se apadrina *“la autoría del elemento inmaterial consistente en la acreditación del establecimiento y en la conquista de una específica clientela, fruto valioso que no deviene, como emerge obvio, de la conducta del propietario del inmueble, sino de la labor, la paciente espera, el impulso y la fructífera gestión del empresario; esta razón, por tanto, impone su resguardo frente a cualquier abuso en el que pudiera incurrir el arrendador, tendiente a evitar que se enriquezca sin causa alguna con aprovechamiento, evidentemente injusto, del derecho que ha sido creado por el esfuerzo del comerciante”*²⁰ en el local dado en tenencia.

9.5.5 Es por lo evocado que los numerales 5 y 6 del artículo 516 del Código de Comercio contemplan que en la noción de establecimiento de comercio se entienden incorporados *«[l]os contratos de arrendamiento y, en caso de enajenación, el derecho al arrendamiento de los locales en que funciona si son de propiedad del empresario...»*, al igual que *«[e]l derecho a impedir la desviación de la clientela y a la protección de la fama comercial»*. Ello, habida cuenta que *“quien, con su esfuerzo cotidiano, prestigia un establecimiento mercantil, creando en torno al mismo una clientela que, preponderantemente, se orienta por el local comercial utilizado por el empresario, genera un intangible que produce notables beneficios económicos a quien de él pretenda aprovecharse; por supuesto que dentro de los factores generadores de utilidades en el tráfico mercantil se encuentra la posibilidad de convocar una gran cantidad de clientes, tanto más si estos son habituales. Como la labor de afamar el local comercial tiene como venero la actividad realizada por el comerciante, y la misma es fuente de riqueza, se considera que el contrato de arrendamiento del inmueble constituye un elemento inmaterial del establecimiento mercantil”*²¹.

9.6 Se aprecia sin duda que la posición de la jurisprudencia es sólida, constitutiva por demás en doctrina probable, acerca del punto de derecho abordado: la renovación automática a que se contraen los cánones 518 y 520 del Código de Comercio, a más de los postulados condicionantes de su operatividad -ya reseñados-, persiguen amparar un intangible generado con el trabajo del comerciante con su establecimiento y el posicionamiento logrado ante la colectividad en un local al efecto arrendado para la operación del activo del empresario.

9.7 Definido con meridiana claridad lo anterior, el Juzgado debe descartar la postulación que promovió COMCEL en defensa de la renovación del contrato de arrendamiento, bajo las réplicas *«derecho a la renovación»* e *«indebido desahucio o derecho al desahucio»*. De entrada se deja sentado que la compañía demandada no acreditó haber acudido a

²⁰ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 27 de abril de 2.010, M.P. César Julio Valencia Copete, rad. 11001-3103-003-2006-00728-01

²¹ Cas. Civ. de 27 de julio de 2.001, citada

Proceso: Verbal – Restitución de inmueble Arrendado
Demandante: Campanario Centro Comercial
Demandado: Comunicación Celular Comcel
Asunto: Sentencia

la facultad que le concedía la cláusula octava del negocio jurídico, para prorrogarlo, anunciando su intención con antelación no menor a 30 días previos al vencimiento, mediando además aceptación del arrendador.

9.7.1 Entre tanto, el pacto no versó sobre un local comercial, por una parte, para la operación de un establecimiento de comercio, por la otra; sino sobre el espacio disponible en la azotea del centro comercial CAMPANARIO, para la ubicación de una «*antena con un mástil de tres (3) metros de altura sumado a un metro de pararrayos*», es decir, sirvió para facilitar la instalación de un *aparato*²² o una *máquina*²³. Y aunque el contrato de locación se extendió por más de dos años, en él, aunque se realizaran actividades asociadas con el objeto mercantil de la empresa arrendataria, en estricto sentido no se instaló u operó un establecimiento de comercio *abierto*²⁴ que a su vez conllevara, *in situ*, un prestigio ante el público; cuales son los presupuestos delineados jurisprudencialmente para prohijar la tesis de extensión contractual.

9.8 La hipótesis de la pasiva, con la que adscribe el curso de los acontecimientos y la actividad en terreno, a la operación de un establecimiento de comercio de propiedad de COMCEL, decae aún con mayor razón, al advertirse que la transacción analizada en este asunto no aparece plasmada en el certificado de registro mercantil de la empresa demandada -denominado «*de existencia y representación legal o inscripción de documentos*»- [folios 56 a 65], bien como apertura o instauración de un establecimiento mercantil, ya como una labor asociada con uno preexistente en el lugar, no obstante existir el deber de abonar la nota de dicho evento en el asiento registral en cita, tal como lo exigen los artículos 26 y 28 # 6, ambos del Código de Comercio.

9.9 En síntesis, el hecho de no haberse asociado la transacción evaluada con un establecimiento de comercio, al paso que descarta las premisas de renovación exhibida por la pasiva, desecha inclusive la aplicación *in casu* de la reglamentación que consagra su salvaguarda legal, en específico contenida en los cánones 515 a 524 del Código de Comercio, pues la misma se reserva a dicha figura normativa, misma que no está vinculada al contrato de arrendamiento escrutado, tal cual se connotó en líneas arriba.

9.10 En línea con lo mencionado, y anticipando que en el Código de Comercio no existe regulación precisa en punto del contrato de arrendamiento, distinta a la ya descartada²⁵, por la remisión señalada en el artículo 2º de dicha codificación, se aplicarán las disposiciones de la legislación civil. Así, en el numeral 2 del artículo 2008 de la codificación

²² A semejanza de la terminología utilizada por la Superintendencia Financiera para referirse a los cajeros automáticos, en el Concepto N° 2006048276-001 del 20 de octubre de 2.006

²³ Ídem

²⁴ Noción que se utiliza para presumir el ejercicio del comercio -art. 13 # 2 C. de Co.-, definir el plazo para realizar la matrícula mercantil -art. 31 ídem- y definir las sucursales -art. 263 ídem-.

²⁵ Salvedad hecha de las previsiones de arrendamiento de naves y aeronaves [artículos 1.678 a 1.687 y 1.890 a 1.892].

Proceso: Verbal – Restitución de inmueble Arrendado
Demandante: Campanario Centro Comercial
Demandado: Comunicación Celular Comcel
Asunto: Sentencia

pertinente se estatuye que la convención fenece por la expiración del tiempo estipulado para la duración del alquiler. Siendo ello causal admitida para el finiquito contractual, además de haberse precisado así por las partes, dado el mismo, el efecto fatal generado es incontestable. Entre tanto, la invocación del artículo 5° del Decreto 3.817 de 1.982²⁶ no incide en la anterior conclusión, porque si bien puede entenderse que es norma posterior y especial, a aquella descrita en el Código Civil, mal haría en entenderse variado este último, que es ley, con apenas un decreto ordinario o reglamentario²⁷, de menor jerarquía; de ahí que la solución de antinomias, contemplada en la Ley 153 de 1.887, no viene al caso, por aludir a conflicto de leyes, lo cual no sucede en este juicio.

9.11 Huelga resaltar, por último, que al haberse definido como inaplicable la normativa mercantil, nada tiene que ver el desahucio de seis (6) meses por el que propugna COMCEL. La legislación aplicable, como se vio, es la civil y bajo su imperio el desahucio opera siempre y cuando no se fije duración de la locación [art. 2009], supuesto que no se configura en este asunto, tornando extraña la figura del desahucio a la solución del litigio.

9.12 Lo antes descrito implica la desestimación de los argumentos defensivos vertidos bajo el rótulo de «*inexistencia de la obligación de restitución del área arrendada*» y «*el vencimiento del plazo no es suficiente para terminar un contrato de arrendamiento de local comercial*».

10. Dicho en breve, se accederá a la restitución clamada en la demanda, desechándose las excepciones planteadas.

10.1 Efecto necesario de lo señalado, al salir vencida, es que la parte demandante debe correr con las costas del proceso. Las agencias en derecho se fijarán en cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes, tal cual lo manda hacer el literal b de la reglamentación en el tema para procesos declarativos en primera instancia, el numeral 1 del artículo 5 del Acuerdo PSAA16-10554.

11. El Despacho precisa que esta providencia se notificará por estados electrónicos, disponibles ahora en la página web de la Rama

²⁶ Que establece: Artículo 5° Por vencimiento del término del contrato, ningún arrendador podrá exigir al arrendatario la entrega del inmueble, si el arrendatario hubiere cubierto los precios del arrendamiento en su oportunidad, sin perjuicio de lo previsto en el párrafo del artículo anterior.

²⁷ La Constitución Política de 1.886, en su artículo 115, numeral 3°, disponía que al Presidente de la República le correspondía «*ejercer la potestad reglamentaria expidiendo las órdenes, decretos y resoluciones necesarias para la cumplida ejecución de las leyes*». En similar sentido, la Constitución actual establece esa potestad en el numeral 11 del artículo 189, así: «*ejercer la potestad reglamentaria, mediante la expedición de los decretos, resoluciones y órdenes necesarios para la cumplida ejecución de las leyes*». Dado su carácter similar en punto de la redacción, y la inalterada estructura de jerarquía normativa, entonces y ahora vigente, entiende el Juzgado aplicable el predicamento de la Corte Constitucional, en cuanto a que «*al Presidente de la República le está vedado ampliar o restringir el sentido de la Ley. No puede tampoco suprimir o modificar las disposiciones previstas en la Legislación pues con ello estaría excediendo sus atribuciones*». Fuente: sentencia C-1005 de 2.008, considerando # 7, M.P. Humberto Antonio Sierra Porto.

Proceso: Verbal – Restitución de inmueble Arrendado
Demandante: Campanario Centro Comercial
Demandado: Comunicación Celular Comcel
Asunto: Sentencia

Judicial, comunicándose además de su emisión a los correos electrónicos de los litigantes, en aras de la transparencia y lealtad procesal, pues es plausible entender que amén de la situación actual, no es exigible que estén pendientes de las actuaciones virtuales del Despacho, máxime cuando los anotados estados digitales no se habían implementado antes en esta Judicatura.

11.1 Se procederá entonces con sujeción a los mandatos de los artículos 95 de la Ley 270 de 1996 y 103 del Código General del Proceso, en armonía con la regla 13 del Acuerdo PCSJA20-11546 del 25 de abril de 2020, emanado del Consejo Superior de la Judicatura.

11.2 Ahora, como el último compendio normativo únicamente exceptuó de la suspensión de términos, como actuación, la emisión de sentencias anticipadas, prohijando el uso de la tecnología las notificaciones respectivas, sin indicar nada en relación con los términos subsiguientes, respecto de ellos entiende el Juzgado que continuarán suspendidos bajo el mandato general del anotado Acuerdo, restableciéndose una vez se reanuden a plenitud las actividades judiciales.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil Municipal de Popayán, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO.- DECLARAR terminado, por vencimiento del plazo de vigencia, el contrato de arrendamiento celebrado el 28 de julio de 2.008 entre CAMPANARIO CENTRO COMERCIAL, titular del NIT 900.21.88.59-1 como arrendador, y COMUNICACIÓN CELULAR S.A. COMCEL S.A., titular del NIT 800.15.39.93-7 como arrendatario, respecto de *«un área aproximadamente de 4 metros cuadrados, área ubicada entre la CUBIERTA DEL LOCAL 32 Y EL ÁREA DE CINEMAS del inmueble ubicado en la CRA. 9 No. 24AN-21 CENTRO COMERCIAL CAMPANARIO»*.

SEGUNDO.- En consecuencia, ORDENAR a la sociedad COMUNICACIÓN CELULAR S.A. COMCEL S.A., a través de su representante legal, que dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, restituya al demandante CAMPANARIO CENTRO COMERCIAL, el área arrendada, identificada en el ordinal anterior.

TERCERO.- Si el demandado no efectuare la restitución voluntaria del bien inmueble en el término dispuesto en el numeral anterior, LLÉVESE a cabo su lanzamiento mediante diligencia de entrega, para

Proceso: Verbal – Restitución de inmueble Arrendado
Demandante: Campanario Centro Comercial
Demandado: Comunicación Celular Comcel
Asunto: Sentencia

cuya realización SE COMISIONA al señor Alcalde Municipal de Popayán de conformidad con el artículo 37 y siguientes del C.G.P.

Por Secretaría LÍBRESE el correspondiente Despacho Comisorio con los insertos necesarios al señor Alcalde Municipal de Popayán, incluyendo copia de esta providencia, autoridad que cuenta con las facultades contenidas en el artículo 39 y 40 del C.G.P., en especial con la de sub comisionar la práctica de la diligencia a cualquiera de sus funcionarios.

CUARTO.- CONDENAR a la parte demandada COMUNICACIÓN CELULAR S.A. COMCEL S.A., a pagarle a la parte demandante CAMPANARIO CENTRO COMERCIAL, las costas ocasionadas en el proceso. En la liquidación inclúyase por concepto de agencias en derecho la equivalente a cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

QUINTO.- ORDENAR que la notificación de esta providencia se realice por estados publicados en la página de la Rama Judicial.

SEXTO.- ADVERTIR que el plazo de ejecutoria de esta decisión cursará una vez se levante la suspensión general de términos decretada por el Consejo Superior de la Judicatura.

SÉPTIMO.- ORDENAR el archivo del expediente en el momento procesal oportuno, previas las anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Juez,



GUSTAVO ANDRÉS VALENCIA BONILLA ²⁸

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE
POPAYÁN
NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por anotación en estado No. 73, hoy cuatro (4) de mayo de 2.020.

JESUS BOLIVAR DAZA ZÚÑIGA
Secretario

²⁸ El ejemplar en formato PDF de esta providencia cuenta con firma escaneada del Juez, en uso de la facultad conferida por el artículo 11 del Decreto Legislativo N° 491 de 28 de marzo de 2.020