

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, diecisiete (17) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

*Exp. Rad. No* 11001310301020200033900  
*Clase:* Verbal  
*Demandante:* Páez Fortoul S.A.S.  
*Demandados:* TransPack S.A.S.  
*Providencia:* Sentencia de primera instancia

**I. OBJETO DE DECISIÓN**

Se profiere **SENTENCIA** de primera instancia dentro del proceso adelantado por la sociedad Páez Fortoul S.A.S. contra TransPack S.A.S., en aplicación a lo dispuesto en el numeral 5° del artículo 373 del Código General de Proceso.

**II. ANTECEDENTES**

1. La sociedad Páez Fortoul S.A.S, actuando por conducto de apoderada judicial, presentó demanda verbal de regulación de canon de arrendamiento, mediante la cual solicitó (i) fijar la suma de \$10'231.500 como nuevo canon mensual de arrendamiento del inmueble ubicado en la Avenida Carrera 40 # 20 A 56 de Bogotá, a cargo de la sociedad demandada en calidad de arrendataria y en favor de la parte actora, (ii) fijar la suma de \$23'632.050 como nuevo canon mensual de arrendamiento del inmueble ubicado en Bogotá en la Avenida Carrera 40 # 20 A 96, a cargo de la sociedad demandada en calidad de arrendataria y en favor de la parte actora, (iii) ordenar a la demandada reconocer y pagar el nuevo canon mensual de arrendamiento a partir del día siguiente a la ejecutoria de la sentencia o en la fecha que determine el despacho, y (iv) condenar en costas al extremo pasivo.

**2.** Sirvieron como edificación fáctica de las pretensiones los hechos que a continuación se sintetizan:

**2.1.** Entre Páez Fortoul y Asociados S.A.S., antes Páez Fortoul y Asociados Pafort S. en C., y Transpack Ltda, hoy Transpack S.A.S., en calidad de arrendadora y arrendataria respectivamente, se suscribió un contrato de arrendamiento el 29 de noviembre de 1999, de un edificio industrial, con sus anexidades usuales, ubicado en Bogotá distinguido en su puerta de entrada con los números 20-56 de la transversal 40 antes, hoy números 20 A 56 de la Avenida Carrera 40.

**2.2.** El término inicial pactado fue de 36 meses contados a partir del 1 de enero de 2000, prorrogables a voluntad de las partes, como en efecto ha sucedido.

**2.3.** Las partes convinieron como precio del arrendamiento mensual del inmueble la suma de \$2'000.000 los cuales tendrían un incremento anual del 90% que fijara el DANE (IPC) durante los años 2001, 2002 y 2003. La sociedad demandada está cancelando un canon de \$4'658.768 más IVA de \$885.166 para un total de \$5'543.934.

**2.4.** La arrendataria ha venido ocupando el mencionado inmueble para actividades comerciales, relativas al desarrollo de su objeto social de manera continua y a la misma labor comercial desde el inicio del contrato hasta ahora.

**2.5.** Teniendo en cuenta la actividad desarrollada y el término de duración del contrato, el cual supera dos años de ocupación en las condiciones dichas, el demandado tiene derecho a la renovación del contrato, situación que no implica la subsistencia de las mismas condiciones económicas y de tiempo, pues muchas de las situaciones actuales no concuerdan con las que dieron origen al contrato.

**2.6.** En virtud de lo anterior, el 21 de febrero de 2019 la actora planteó a la demandada, en comunicación escrita, el aumento del precio del canon de arrendamiento por valor de \$10'230.000 a partir del 1 de abril de 2019, aumento que se fundamentaba en las condiciones diferentes a las existentes en el momento de originarse el contrato, por el incremento en el avalúo catastral, las tasas de impuesto predial y pago de valorizaciones que justificaban el aumento.

**2.7.** La propuesta fue rechazada por la demandada en comunicación escrita del 27 de marzo de 2019. Al mismo tiempo propuso una reunión fijada para el 16 de abril a las 11:00 a.m. El representante legal de la arrendataria rechazó cualquier aumento diferente al pactado en el contrato original, pese a que había concertado una cita para hablar sobre el tema, pero nunca se concretó.

**2.8.** La sociedad demandante contrató los servicios de un perito evaluador de inmuebles y muebles para determinar el valor actual tanto del inmueble como del canon o renta mensual; experticia que arrojó como resultado: (i) avalúo para octubre de 2019 por valor de \$1.675.425.000 y, (ii) canon mensual por la suma de \$10'231.500.

**2.9.** Entre Páez Fortoul y Asociados S.A.S. hoy, antes Páez Fortoul y Asociados Pafort S en C., y Transpack Ltda. hoy Transpack S.A.S., en calidad de arrendadora y arrendataria respectivamente, se suscribió un contrato de arrendamiento el 22 de agosto de 1995, de un edificio industrial, con sus anexidades usuales, ubicado en Bogotá distinguido en su puerta de entrada con los números 20-96 de la transversal 42 B y 30 A 61 de la calle 21, hoy Avenida Carrera 40 números 20 A 96.

**2.10.** El término de duración se pactó inicialmente en 36 meses contados a partir del 1 de septiembre de 1995, prorrogables por voluntad de las partes, como en efecto ha sucedido hasta el presente año.

**2.11.** Las partes pactaron como precio del canon mensual del inmueble la suma de \$1'800.000 los cuales tendrían un incremento anual del 90% que fijara el DANE (IPC) durante los años 1996, 1997 y 1998, la sociedad arrendataria está cancelando por arrendamiento mensual la suma de \$7'982.851 más IVA de \$1'516.742, para un total de \$9'499.593

**2.12.** La arrendataria ha venido ocupando el mencionado inmueble para actividades comerciales, relativas al desarrollo de su objeto social de manera continua y a la misma labor comercial desde el inicio del contrato hasta ahora.

**2.13.** Teniendo en cuenta la actividad desarrollada y el término de duración del contrato, el cual supera dos años de ocupación en las condiciones dichas, el demandado tiene derecho a la renovación del contrato, situación que no implica la subsistencia de las mismas condiciones económicas y de tiempo, pues muchas de las situaciones actuales no concuerdan con las que dieron origen al contrato.

**2.14.** En virtud de lo anterior, con fecha 21 de febrero de 2019 la actora planteó a la demandada en comunicación escrita, el aumento del precio del canon de arrendamiento por valor de \$26'630.000 a partir del 1° de abril de 2019, aumento que se fundamentaba en las condiciones diferentes a las existentes en el momento de originarse el contrato, por el incremento en el avalúo catastral, las tasas de impuesto predial y pago de valorizaciones que justificaban el aumento.

**2.15** La propuesta fue rechazada por el demandado en comunicación escrita del 31 de julio de 2019, indicando que se atenía a lo pactado en la cláusula tercera del contrato original. En comunicación del 03 de abril de 2019, suscrita por quien afirma ser el apoderado de la sociedad arrendataria, rechaza las facturas 1583 y 1584 enviadas por mi representada para el pago de los cánones del mes de abril de los dos inmuebles arrendados.

**2.16** En virtud de la negativa del arrendatario de aceptar el aumento del canon, la actora contrató los servicios de un perito evaluador de inmuebles y muebles para determinar el valor actual tanto del inmueble como del canon o renta mensual; experticia que arrojó como resultado: (i) avalúo para octubre de 2019 por valor de \$4.018.435.000 y, (ii) canon mensual por la suma de \$23'632.050.

**2.17.** Ante la negativa reiterada de la arrendataria de acceder al aumento justo del canon, se impone la intervención judicial a efecto de lograr un equilibrio prestacional en las relaciones cuestionadas y toda vez que las pretensiones de la demanda tienen respaldo en los dictámenes periciales que se aportan como prueba.

**2.18.** Bajo un criterio de justicia y equidad, la renovación de los contratos de arrendamiento es viable si se reconoce como nuevo precio del canon mensual las sumas de \$10'231.500 y \$23'632.050

**2.19.** Se promovió la conciliación previa ante la Notaría 69 del Círculo de Bogotá, pero su resultado fue negativo, ya que la demandada se negó a conciliar.

## **II. ACTUACIÓN PROCESAL**

**1.** Correspondió por reparto a esta sede judicial conocer de la demanda de la referencia, la cual se admitió el 17 de noviembre de 2020.

**2.** La sociedad demandada se notificó por aviso y dentro del término conferido contestó la demanda y propuso las excepciones de fondo que denominó: *“pacta sunt servanda”*, *“primacía de la autonomía privada de la voluntad”*, *“inexistencia de condiciones que generen un desequilibrio contractual económico”*, *“aumento excesivo y desproporcionado del valor de canon de arrendamiento”*, *“mala fe de la arrendadora”* y *“genérica”*

En compendio, los referidos medios exceptivos se sustentaron en que, desde la suscripción de los contratos, la intención de las partes fue que

el incremento que se iba a aplicar a los cánones de arrendamiento de las bodegas para los años futuros sería del 90% del valor del IPC certificado por el DANE, y se celebraron de buena fe de acuerdo con la voluntad que las partes tuvieron inicialmente, y es por ello que dicho pacto debe mantenerse conforme las condiciones allí pactadas.

De otro lado, en la demanda no se hizo referencia a las causas o razones sobrevinientes a la celebración de los contratos de arrendamiento de las bodegas, que hayan generado un desequilibrio contractual económico, que permita justificar los aumentos desproporcionados del 400% y 450% de los cánones de arrendamiento, aunado a que se trata de inmuebles demasiado viejos y obsoletos en comparación con la contraprestación que ofrecen.

Por último, la parte actora está interesada en buscar excusas para poder terminar los contratos de arrendamiento con la sociedad demandada, por cuanto quiere construir un proyecto inmobiliario de hoteles, lo cual le resulta más rentable.

**3.** El extremo activo, dentro del término de traslado de la contestación se mantuvo silente.

**4.** El 05 de agosto de 2021, se llevó a cabo la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, donde luego de fracasada la etapa conciliatoria, se interrogó a las partes, se fijaron los hechos, así como el objeto del litigio, se efectuó control de legalidad y se decretaron las pruebas oportunamente pedidas por las partes. Por último, se señaló fecha para llevar a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento.

**5.** La parte demandada allegó el dictamen pericial que se decretó como prueba, el cual se puso en conocimiento del extremo activo, quien solicitó la comparecencia del perito que lo realizó. Por su parte, quien rindió el dictamen que se allegó con la demanda, procedió a aclarar el

mismo previo a la diligencia de instrucción y juzgamiento, remitiendo copia de éste a los demás intervinientes.

**6.** En audiencia del 2 de noviembre del año en curso, tras poner en conocimiento la aclaración del dictamen referida en el numeral anterior a la parte demandada, se escuchó a los peritos que rindieron las experticias, y se le concedió a los apoderados judiciales de las partes la oportunidad para rendir sus alegatos de conclusión, como en efecto lo hicieron.

Así mismo, se indicó que la sentencia sería emitida por escrito, en aplicación a lo dispuesto en el numeral 5° del artículo 373 del estatuto general del proceso, por las razones expuestas en la audiencia.

#### **IV. CONSIDERACIONES**

##### **1. Presupuestos procesales.**

Ha de partir esta instancia por admitir la presencia de los presupuestos procesales, pues, en efecto, la demanda reúne las exigencias formales; la competencia de este Despacho para conocer del asunto no merece reparo alguno ante la materialización de todos y cada uno de los factores que la integran y, de igual modo, la capacidad para ser parte, así como la procesal, se evidencian aquí sin objeción, las sociedades en conflicto comparecieron a través de sus representantes legales y por conducto de apoderados judiciales debidamente constituidos para el efecto.

##### **2. Planteamiento del problema jurídico.**

El objeto del litigio se circunscribe, como así se dijo en la audiencia inicial, a establecer si en el caso *sub examine* hay lugar a realizar el reajuste en los términos y cuantías señalados por la parte actora, o si por el contrario los cánones de arrendamiento se encuentran ajustados

a las condiciones inicialmente pactadas y deben mantenerse. Asimismo, se hará pronunciamiento sobre las excepciones de mérito planteadas por el extremo pasivo.

### **3. El contrato de arrendamiento**

**3.1.** El artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento como *“un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”*. Así, son de la esencia del precitado contrato una cosa cuyo uso o goce concede una de las partes a la otra, la prestación de un servicio o la ejecución de una obra y, del otro, el precio que se debe pagar por ese goce, obra o servicio.

El contrato de arrendamiento es bilateral porque genera obligaciones recíprocas, como son las del arrendador de entregar al arrendatario la cosa arrendada y procurarle a éste el uso y goce de ella y, las del arrendatario, de conservar la cosa en el estado en que la recibió, pagar el precio del arrendamiento y devolverla al arrendador al término del contrato de arrendamiento, y consensual porque se perfecciona por el simple consentimiento de las partes, por el mero acuerdo sobre la cosa y el precio.

**3.2.** El contrato de arrendamiento comercial es una modalidad del arrendamiento que, aunque tiene normas reguladoras propias, también se regula por las normas civiles, como así lo dispone el artículo 822 del Código de Comercio. De esta manera, el contrato de arrendamiento comercial está sujeto a las normas generales del contrato de arrendamiento establecidas en el Código Civil, salvo las disposiciones especiales que aquél contempla.

Así, el Código de Comercio en sus artículos 516 a 524 regula la situación del comerciante que ocupa en calidad de arrendatario un

inmueble con un establecimiento de comercio, pues, ha acreditado y conquistado una clientela. Concretamente el artículo 518 le concede el derecho al arrendatario a la renovación, al señalar que el empresario que 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 de éste, excepto, si ha incumplido sus obligaciones, el propietario requiere el bien para establecer una empresa sustancialmente diversa a la del arrendatario, o deba ser demolido o reconstruido.

No obstante, la protección otorgada al comerciante no se traduce en la prolongación de las condiciones pactadas inicialmente y, por lo tanto, algunas de ellas pueden ser modificadas. Por ejemplo, puede ocurrir que alguna de las partes no esté de acuerdo con el valor del canon de arrendamiento y solicite su reajuste por vía judicial, en virtud a que no llegaron a un acuerdo sobre el particular, para lo cual es el propio legislador el que indica en el artículo 519 del Código de Comercio que se debe dirimir mediante la prueba pericial, a fin de establecer los nuevos escenarios que permitan el desarrollo del contrato de forma equitativa.

Lo cierto del caso es que en nuestro país no existe una ley que regule el porcentaje en que se pueden o deben incrementar los cánones de arrendamiento de locales comerciales, a diferencia de lo que sucede cuando se trata de arrendamiento de vivienda urbana que se rige por lo dispuesto en la Ley 820 de 2003.

#### **4. Análisis del caso concreto**

En el caso *sub examine* la demanda se dirige a que se fije como canon mensual de arrendamiento de las bodegas ubicadas en la Avenida Carrera 40 # 20 A 56 y Avenida Carrera 40 # 20 A 56, de esta ciudad, la suma de \$10'231.500 y \$23'632.050, respectivamente, para efecto

de lo cual se torna necesario hacer referencia al acervo probatorio que reposa en el expediente y que resulta relevante para definir el asunto.

**4.1.** Militan en el plenario las siguientes pruebas documentales relacionadas con el tema:

- Copia de los contratos de arrendamiento suscritos por las partes, el 22 de agosto de 1995 y 29 de noviembre de 1999 [fls. 2 y 3, 10 y 11 archivo 03 expediente digital].

- Comunicaciones del 21 de febrero de 2019 dirigidas a la sociedad demandada, informando el incremento del canon de arrendamiento, frente a los contratos suscritos por las partes [fl. 4 *ibídem*].

- Carta del 27 de marzo de 2019, mediante la cual el arrendatario solicitó reunirse con la compañía demandante a efectos de llegar a un acuerdo. [fl. 17 *ib.*]

- Escrito del 3 de abril de 2019 emitido por la sociedad Transpack S.A.S., rechazando las facturas de venta Nos. 1583 y 1584 correspondientes el cobro de canon de arrendamiento de las bodegas [fl. 19 *ib.*].

-Comunicación del 31 de julio del mismo año, en la que el representante legal del extremo pasivo manifestó que la compañía se atiene al canon pactado en los contratos de arrendamiento y su correspondiente incremento. [fl. 9 *ib.*]

- Recibos de impuesto predial de las bodegas arrendadas y certificados de tradición de los inmuebles. [fls. 24 a 35 *ib.*]

- Dictamen pericial rendido por la señora Ada Luz Bohórquez, allegado por la parte actora con la demanda, así como la aclaración que posteriormente realizó la perito [fls. 75 a 145 *ib.*]

- Corrección dictamen pericial allegado por la parte actora. [Archivo 25 expediente digital]

- Experticia rendida por el señor Juan Guillermo Medellín, aportada por el extremo pasivo dentro del término otorgado por el Despacho para tales efectos [Archivo 20 expediente digital].

**4.2.** Dentro del plenario fueron escuchados los interrogatorios de los extremos del litigio.

**4.2.1.** El representante legal de la sociedad actora señaló que las bodegas objeto de la *litis* las heredaron cinco hermanos y, por ende, son 5 familias que dependen de esos arriendos. Desde hace 2 o 3 años han solicitado al arrendatario reajustar el valor del arriendo, toda vez que el valor del impuesto predial, valorización, las condiciones del sector y de los inmuebles ameritan ese reajuste.

Agregó que, aunque las bodegas son antiguas no han perdido su valor, pues su valor comercial ha crecido, y por la misma zona, con mejoras en vías y transporte. Considera irrisorio el precio porque se trata de una bodega cerca de Corferias y al aeropuerto. Igualmente refirió que las reparaciones locativas las ha realizado el extremo pasivo, quien nunca ha solicitado al arrendador alguna adecuación, y la última que se realizó tuvo lugar hace 20 años.

Informó que la parte demandada no ha incumplido el pago del arriendo, aunque en algunas oportunidades si hubo retrasos, pero se pusieron al día, y no se iniciaron acciones legales en su contra por la relación comercial existente. Por último, indicó que nunca solicitaron no prorrogar el contrato debido a que la compañía la manejaba otra persona, quien no estaba interesada en iniciar ningún tipo de proceso judicial.

Por último, en torno al desequilibrio contractual al que aludió, indicó que éste se registra no sólo por el aumento en el pago de los impuestos sino también por las mejoras en la zona.

**4.2.2.** El representante legal de la compañía demandada aludió a las condiciones de los inmuebles e indicó que no se tiene una zona de descargue, por lo que deben usar el interior de la bodega, ya que la empresa se dedica al envío de mercancías. Antes de febrero del año 2019 nadie le solicitó modificar el valor del canon de arrendamiento, el atraso en el pago del canon aducido por la parte actora se generó porque un contador de la sociedad no realizó el pago, pero a enterarse de ello, procedió a cancelar los rubros.

Considera que el canon de arrendamiento que asume es justo, además, ha asumido las reparaciones locativas de las bodegas y nunca le han solicitado la restitución de las mismas. Finalmente, expuso que los visitantes han sido multados por estacionarse en frente de la bodega, porque es una vía urbana y no se puede estacionar.

**4.3.** Obran en el expediente, las experticias rendidas por los peritos Aida Luz Bohórquez y Juan Guillermo Medellín, así como sus declaraciones en desarrollo de la audiencia de instrucción y juzgamiento.

**4.4.** De la valoración conjunta e integral de pruebas recaudadas dentro del proceso, se extrae que las mismas dan cuenta de los siguientes aspectos relevantes plenamente acreditados dentro del plenario:

**4.4.1.** Entre Páez Fortoul y Asociados Pafort S en C., hoy Páez Fortoul y Asociados S.A.S. y Transpack Ltda. hoy Transpack S.A.S., en calidad de arrendadora y arrendataria, respectivamente, se celebraron dos contratos de arrendamiento así: el primero, el 22 de agosto de 1995, respecto del inmueble ubicado en la carrera 40 # 20 A 96 y, el

segundo, el 29 de noviembre de 1999, frente al inmueble ubicado en la carrera 40 # 20 A 56, ambos en la ciudad de Bogotá.

**4.4.2.** El término de duración se acordó inicialmente en treinta y seis meses, prorrogables por voluntad de las partes, contados a partir del 1° de septiembre de 1995, para el primer contrato, y del 1° de enero de 2000, para el segundo.

**4.4.3.** El canon pactado para la fecha de suscripción de los referidos contratos correspondió a la suma de \$1'800.000 y \$2.000.000, respectivamente, que serían reajustados anualmente a una tasa del 90% del valor que fije el DANE como índice de precios al consumidor, el 30 de agosto de los años 1996, 1997 y 1998, para el primero de los contratos y, durante los años 2001, 2002 y 2003, para el segundo.

**4.4.4.** La sociedad arrendataria estaba cancelando por arrendamiento mensual para la época de presentación de la demanda, la suma total de \$9'499.593<sup>1</sup> por el primer contrato, y \$5'543.934<sup>2</sup> por el segundo.

**4.4.5.** Entre las partes contratantes no existe consenso en torno al aumento de los cánones de arrendamiento, pues, mientras la arrendadora planteó en el año 2019 un reajuste a la demandada, ésta rechazó cualquier aumento diferente a lo inicialmente pactado en los contratos.

**4.4.6.** De la confrontación de los dictámenes periciales obrantes en el plenario, se observa que existen diferencias entre los métodos empleados, así como en los valores arrojados como renta mensual de las bodegas así:

<b>Ubicación de la bodega</b>	<b>Dictamen parte demandante</b>	<b>Dictamen parte demandada</b>	<b>Diferencia</b>
Carrera 40 # 20A-96	\$14'992.400	\$11'544.133	\$3'448.267

<sup>1</sup> \$7'982.851 más IVA de \$1'516.742,

<sup>2</sup> \$4'658.768 más IVA de \$885.166

Carrera 40 # 20A-56	\$8'079.500	\$8'030.100	\$49.400
---------------------	-------------	-------------	----------

4.5. Efectuadas las anteriores precisiones, corresponde ahora determinar la prosperidad de la acción incoada, si alguna de las excepciones propuestas tiene vocación de prosperidad y, en caso contrario, establecer cuál de los dictámenes periciales deberá ser tenido en cuenta para tales efectos.

## **5. Procedencia del reajuste en el canon de arrendamiento de las bodegas**

5.1. La intervención judicial tiene como fin de establecer nuevas condiciones bajo la equidad y justicia contractual, y de ahí que cuando los contratantes no se pongan de acuerdo y existan diferencias en torno a las cláusulas pactadas, como sucede con el reajuste del canon de arrendamiento cuando de inmuebles destinados a actividades comerciales se trate, tienen la posibilidad de discutirlos en un proceso judicial a través de un trámite verbal y a través de prueba pericial.

En el caso objeto de estudio, es evidente que el contexto económico de la relación contractual no subsiste en el tiempo, entre otros, por factores económicos como la inflación, los desarrollos urbanísticos, las condiciones de la oferta y la demanda, más aún si se tiene en cuenta que los contratos de arrendamiento suscritos entre los aquí intervinientes datan de 1995 y 1999, es decir, de 26 y 22 años atrás, razón por la cual el canon de arrendamiento requiere ser reajustado toda vez que las partes no lograron ponerse de acuerdo en cuanto al valor del mismo y, por ende, corresponde a esta instancia judicial dirimir la controversia existente entre los contratantes.

Si bien es cierto en el caso *sub examine* entre las partes se acordó que los cánones de arrendamiento se reajustarían anualmente a un 90% del valor que fijara el DANE como índice de precios al consumidor, también lo es que, de un lado, ello se acordó para los tres años

subsiguientes y, de otro, que los inmuebles objeto de contrato tienen una destinación comercial, por lo cual, como ya se indicó, difieren los parámetros legalmente señalados cuando se trata de inmuebles destinados para vivienda.

Así las cosas, ante la viabilidad de la acción, corresponde, previo a establecer cuál es el monto del reajuste, analizar si alguna de las excepciones de mérito planteadas por el extremo pasivo de la *litis* tiene vocación prosperidad, tal como se indicó al momento de fijar el objeto del litigio.

#### **5.2.1. Excepción “*pacta sunt servanda*” y la “*primacía de la autonomía privada de la voluntad*”.**

El artículo 1602 del Código Civil establece que “*Los contratos son ley para las partes. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales*”; disposición legal que reconoce primacía a autonomía de la voluntad como eje ventral de los convenios entre particulares.

El hecho de que el contrato haya sido equiparado a rango de ley en el marco de las relaciones privadas, más allá de las implicaciones mercantiles y comerciales que acarrea, tiene una importante connotación, por cuanto “*reconoce que el hombre a través de sus decisiones es un auténtico legislador de su destino*”. Es decir, el artículo 1602 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, como así lo ha reconocido la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, la cual, ha manifestado que:

*“La persona es la médula cinética, razón y justificación de toda conocida ordenación normativa, a la cual le concede personificación, atributos, derechos, iniciativa, libertad y habilidad jurídica para disponer de sus intereses en procura de satisfacer sus fines, necesidades vitales, designios o propósitos individuales en la vida de relación, disciplinar, regular, gobernar u ordenar su esfera dispositiva en el tráfico jurídico mediante el negocio jurídico y el contrato o acuerdo dispositivo de dos o más partes o sujetos contractuales para constituir, modificar o extinguir relaciones jurídicas” Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil. Sentencias de 31 de mayo de 2010, exp. 25269-3103-001-2005-05178-01; 1º de julio de 2008, exp. 11001-3103-033-2001-06291-01; y 1º de julio de 2008, exp. 11001-31-03-040-2001-00803-01).*

No obstante, lo anterior no significa que, frente a un acuerdo válidamente celebrado entre las partes, no puedan revisarse las condiciones iniciales del mismo, cuando éstas han variado y puedan generar, v. gr., un desequilibrio entre las partes, y cuando los contratantes no se ponen de acuerdo procede la intervención judicial para *“desterrar la arbitrariedad en el ejercicio de los derechos, para dar paso a la razonabilidad y realización de justicia en la solución de los conflictos”*<sup>3</sup>, como igualmente lo ha reconocido la citada Corporación.

Lo anotado aparece como corolario para indicar que, si bien el contrato es ley para las partes y las cláusulas allí contenidas deben ser acatadas por los intervinientes, como en el caso concreto, donde al momento de celebrarlo indicaron en forma expresa el parámetro a seguir en cuanto al aumento anual del canon de arrendamiento por el uso y goce de las dos bodegas, lo cierto es que ello no implica, *per sé*, que dicho acuerdos se prolonguen de forma indefinida ante la existencia de situaciones que modifican las condiciones inicialmente pactadas, pues, como ya se indicó, los contratos fueron celebrados hace más de 20 años.

En tal sentido, la preceptiva contenida en el artículo 1602 del estatuto civil que privilegia *“la autonomía privada de la voluntad”*, no se opone a que la revisión de los acuerdos inicialmente celebrados.

---

<sup>3</sup> Sentencia SC2100-2021 rad. N° 08001-31-03-010-2013-00168-01

**5.2.2. “Inexistencia de condiciones que generen un desequilibrio contractual económico” y “aumento excesivo y desproporcionado del valor de canon de arrendamiento”.**

El principio de reciprocidad de prestaciones encuentra su fuente de inspiración en los contratos que la doctrina suele definir como sinalagmáticos o bilaterales, caracterizados por prever el surgimiento de prestaciones mutuas o correlativas a cargo de los sujetos que integran la relación jurídica negocial. Bajo este criterio, y por efecto directo del sinalagma, las partes quedan obligadas recíprocamente a cumplir los compromisos surgidos del contrato, los cuales se estiman como equivalentes y que pueden llegar a concretarse en una contraprestación, en un valor recíproco, en un acontecimiento previsible o en una cooperación asociativa, como así lo precisó la Corte Constitucional.<sup>4</sup>

Conforme a lo anterior, se ha dicho que exponer sobre el equilibrio contractual, necesariamente conduce a la noción de contrato oneroso y, para que éste lo sea, se hace menester que las atribuciones patrimoniales se hallen en relación de causalidad, de suerte tal, que el sacrificio de una parte tenga como contraprestación un beneficio en relación de equivalencia,<sup>5</sup> pues, de lo contrario, el contrato deja de ser conmutativo, y si no genera ganancias iguales a las partes, el equilibrio contractual se convierte en desequilibrio.

En el caso *sub judice*, si bien las sumas pretendidas por la parte actora resultan elevadas de cara a lo inicialmente acordado y actualmente pagado, lo cierto es que conforme los dictámenes periciales obrantes en el expediente, sí procede el incremento en el canon que se paga por concepto del arrendamiento de las bodegas, pues, tal como lo exhiben éstos, el valor pagado no corresponde a lo que se paga por inmuebles similares en el sector donde aquellas se encuentran ubicadas.

---

<sup>4</sup> Sentencia C-892 de 2001

<sup>5</sup> Stiglitz S., 2012, citado por la Corte Constitucional en la sentencia referida.

No obstante, lo pretendido por la parte demandante, concretamente en relación con el inmueble ubicado en la Avenida Carrera 40 N° 20A - 96, sí resulta excesivo, pues pretende se incremente el canon de arrendamiento en \$23.632.050, cuando para la época de la demanda y con sujeción a lo libremente acordado por las partes en el contrato, se pagaba por tal concepto la suma total de \$9.499.593, y en los dictámenes se proyectan unos valores muy inferiores.

En tal sentido, la excepción de *“aumento excesivo y desproporcionado del valor de canon de arrendamiento”*, está llamada a prosperar, pues, si bien la suma pretendida se sustentó en el valor que en su momento se indicó en el dictamen pericial por dicho extremo aportado, el cual fue posteriormente aclarado, lo cierto es que ello obedeció a un error imputable a la misma parte, y su aclaración sólo se verificó después de la audiencia inicial, concretamente con antelación a la audiencia de instrucción y juzgamiento.

**5.2.3.** Frente a la excepción denominada *“mala fe de la arrendadora”*, baste decir que el extremo pasivo no la probó, echándose de menos que existe una presunción legal y constitucional en el sentido que la buena fe se presume y, por ende, compete a quien alega la mala fe, probarla.

En efecto, establece el artículo 835 del Código de Comercio que *“Se presumirá la buena fe, aún la exenta de culpa. Quien alegue la mala fe o la culpa de una persona, o afirme que ésta conoció o debió conocer determinado hecho, deberá probarlo”*. El artículo 769 del Código Civil, por su parte, preceptúa que, *“La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. En todos los otros, la mala fe deberá probarse”* y, por último, el canon 83 de la Constitución Política enseña que *“Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas”* [subrayas propias].

Así las cosas, toda vez que la exceptiva en mención quedó reducida a una simple afirmación sin sustento probatorio alguno, la misma se declarará no probada.

**5.2.4.** Por último, en relación con la excepción genérica planteada, en el *sub examine* no se encontró probada ninguna excepción que oficiosamente pudiera ser declarada.

**5.3.** Resta ahora estudiar las experticias obrantes en el plenario a efectos de determinar su valor demostrativo, para lo cual se hará una breve mención del dictamen pericial como medio probatorio.

El dictamen pericial se encuentra regulado en el artículo 226 del Código General del Proceso, el cual señala que este medio probatorio sirve para verificar los hechos que interesan al proceso y que requieran conocimientos especiales de carácter científico, técnico o artístico. El artículo 232 *ibídem*, por su parte, señala que el juez apreciará el dictamen de acuerdo con las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta la solidez, claridad exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos. La Corte Constitucional en sentencia T-796 de 2006 refirió:

*“La naturaleza jurídica de la prueba pericial puede ser catalogada en dos posturas: a) En primer lugar, aquella que la configura como un verdadero medio de prueba, debido a que el dictamen pericial se dirige a provocar la convicción en un determinado sentido, esto es, la actividad que realiza el perito tiene finalidad probatoria, ya que tiende a la fijación de la certeza positiva o negativa de unos hechos. b) Y, en segundo lugar, aquella que la configura como un mecanismo auxiliar del juez, ya que mediante el dictamen pericial no se aportan hechos distintos de los discutidos en el proceso sino que se complementan los conocimientos necesarios para su valoración por parte del juez”*

Le compete al Juez como director del proceso verificar, no solo la idoneidad de quien lo rinde sino también la firmeza, precisión y calidad de sus fundamentos de acuerdo con las reglas de sana crítica y máximas de la experiencia, pudiendo incluso apartarse del dictamen. Sobre este tópico, la Corte Suprema de Justicia ha precisado que:

*“[e]l juez goza de plena autonomía para calificar y apreciar la firmeza, precisión y calidad de cada una de las pruebas arrojadas al proceso y, particularmente, de los fundamentos del dictamen pericial. Así, los juicios que sobre este realice gozan de la presunción de acierto y son inmodificables, siempre que la conclusión no resulte contraevidente, esto es, que el experticio no haya sido apreciado de manera distinta a como aparece producido y con lo que demuestra, entendiéndose que no haya sido extraída de él una conclusión absurda o arbitraria”<sup>6</sup>*

Ahora bien, jurisprudencialmente se han establecido criterios básicos para su valoración probatoria<sup>7</sup> así: (i) validez o aceptabilidad suficiente del método o técnica utilizada por el perito, (ii) aplicación, adecuación y coherencia del método con todos los hechos objeto de dictamen en el proceso, (iii) consistencia interna o relación de causa-efecto, entre los fundamentos y la conclusión del peritaje y, (iv) calificación e idoneidad del perito.

Corresponde a esta instancia judicial examinar la forma y términos en que se hizo la tasación o valoración del canon de arrendamiento de las bodegas objeto de los contratos de arrendamiento por parte de los peritos que rindieron los dictámenes que reposan en el expediente, para establecer cuál de éstos se acogerá.

### **5.3.1. Dictamen de la parte demandante**

La profesional perito Aida Luz Bohórquez manifestó ser abogada y Técnico Laboral en Avalúos de la Universidad de Ciencias Aplicadas y Ambientales U.D.C.A. y perito evaluador certificada por el Registro Abierto de Avaluadores-RAA en cuatro categorías, desde el 12 de septiembre de 2019, sin embargo, no anexó al peritaje inicialmente presentado ni a su corrección, los títulos académicos que acrediten lo anterior, conforme lo prevé el numeral 3° del artículo 226 del Código General del Proceso.

---

<sup>6</sup> CSJ, Sala de Casación Civil, Sentencia del 6 de junio de 2006, SC-070

<sup>7</sup> Sentencia SC-5186 de 2020

Tampoco elaboró una lista de casos en los que haya sido designada como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro años, según lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 225 *ibídem*.

Una vez presentado el dictamen del extremo pasivo, la precitada perito radicó una corrección a la experticia que se allegó con el libelo introductor, y al ser indagada por el gestor judicial de la parte demandada sobre dicha aclaración, expuso que por error aplicó una disposición legal que se refería a bienes urbanos, a los cuales se les incrementa el 1%, entonces, por eso los valores inicialmente plasmados eran distintos.

En los dictámenes modificados utilizó el método de comparación de mercado consistente en estudiar las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo ubicados en el sector de localización, también aplicó el método de reposición y de renta.

Así, consignó en su experticia que para el caso de la bodega ubicada en la carrera 20 # 40 A 96 encontró nueve ofertas y, luego de depurarlas, consideró que tres de ellas eran las más comparables y obtuvo un valor promedio por metro cuadrado de terreno de \$3,143.241' con un coeficiente de variación de 6.61%, límite superior de \$3'351.069 y un límite inferior de \$ 2'935. Para el mercado se utilizaron ofertas de uso industrial y comercial, ya que el predio se encuentra en una zona de uso industrial, cuya área de terreno es mayor a las del sector, por lo que acogió el valor ajustado de metro cuadrado cercano al límite inferior del estudio de mercado de \$2'940.000 por metro cuadrado.

Posteriormente, aplicó el método de reposición para establecer el valor comercial para la edificación presente en el inmueble y restarle la depreciación acumulada, usando el método de Fitto y Corvini.

Asimismo, usó el método de la renta o el ingreso con la siguiente fórmula:

$$R = A \times i$$

Donde: A = Avalúo comercial

R = ingresos por canon de arrendamiento mensual

I = Tasa de rentabilidad

De la investigación de mercado realizada encontró cinco ofertas y utilizó tres para efectuar la comparación con la bodega. Obtuvo un valor promedio por metro cuadrado de \$14.929 con un coeficiente de variación de 6,78%, límite superior de \$15.942 y un límite inferior de \$ 13.916. Acogió el valor ajustado de metro cuadrado cercano al límite superior del estudio de mercado de \$ 14.900 por metro cuadrado. En resumen, los valores obtenidos en la experticia fueron los siguientes:

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR UNITARIO M2	SUBTOTAL
Lote de terreno	1089.30	\$2'940.000	\$3.202.542.000
Área de construcción	1006,20	\$665.000	\$669.123.000
<b>TOTAL AVALUO COMERCIAL</b>			<b>\$3.871.665.000</b>

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
Área para renta	1.006,20	\$14.900	\$14'992.380
<b>TOTAL CANON RENTA MENSUAL</b>			<b>\$14'992.400</b>

Con relación a la bodega ubicada en la carrera 20 # 40 A 56 utilizó los mismos métodos, parámetros y fórmula que para la anterior, y encontró diez ofertas y, luego de depurarlas, consideró que tres de ellas eran las más comparables y obtuvo un valor promedio por metro cuadrado de terreno de \$3'473.472 con un coeficiente de variación de 4,63%, límite superior de \$3'634.217 y un límite inferior de \$ 3'312.217.

Para el mercado se utilizaron ofertas de uso industrial y comercial, ya que el predio se encuentra en una zona de uso industrial, cuya área de terreno es inferior e igual a las del sector, por lo que acogió el valor

ajustado de metro cuadrado cercano al promedio del estudio de mercado de \$ 3'470.000 por metro cuadrado.

De la investigación de mercado realizada encontró seis ofertas y utilizó tres para efectuar la comparación con la bodega. Obtuvo un valor promedio por metro cuadrado de \$13.558 con un coeficiente de variación de 5,26%, límite superior de \$14.271 y un límite inferior de \$ 12.845. Acogió el valor ajustado de metro cuadrado cercano al límite superior del estudio de mercado de \$ 14.300 por metro cuadrado. En resumen, los valores obtenidos en la experticia fueron los siguientes:

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR UNITARIO M2	SUBTOTAL
Lote de terreno	473.00	\$3'470.000	\$1.641.310.000
Área de construcción	565.00	\$615.000	\$347.475.000
<b>TOTAL AVALUO COMERCIAL</b>			<b>\$1'988.785.000</b>

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
Área para renta	565,00	\$14.300	\$8'079.500
<b>TOTAL CANON RENTA MENSUAL</b>			<b>\$8'079.500</b>

### 5.3.2. Dictamen rendido por Juan Guillermo Medellín

El auxiliar de la justicia adujo ser Ingeniero Catastral y Geodesta de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas, Especialista en Avalúos de la misma universidad y perito evaluador certificado por el Registro Abierto de Avaluadores-RAA en diez categorías, a partir del 14 de enero de 2019, lo cual fue acreditado con la copia de sus actas de grado. Al igual que la perito Bohórquez, no elaboró una lista de casos en los que había sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro años.

Para la realización del dictamen de las dos bodegas objeto de los contratos de arrendamiento suscritos entre los aquí intervinientes, empleó los métodos de comparación o de mercado, costo y reposición y la depreciación lineal basada en la tabla de Fitto y Corvini. Asimismo,

allegó un registro fotográfico de los predios que dan cuenta de su estado actual.

En cuanto a la bodega localizada en la carrera 40 # 20 A 96, realizó un estudio de mercado del sector inmobiliario, obteniendo 6 ofertas, las cuales fueron depuradas y analizadas, utilizando finalmente las que estadísticamente fueran más adecuadas comparables con el inmueble, arrojando el siguiente resultado:

<b>VALOR M2 DE TERRENO</b>		
Medida aritmética	Desviación estándar	Coeficiente de variación
3.085.365,86	222.658,96	7,22%
	\$3.308.024,82	Límite superior
	\$2.862.706,90	Límite inferior
	<b>\$3.085.400,00</b>	<b>VALOR ADOPTADO</b>

Para determinar el valor del canon mensual de arrendamiento por metro cuadrado de bodegas para el sector donde se localiza la que es objeto de dictamen, realizó un estudio inmobiliario de mercado en el cual recolectó las ofertas para arriendo de bodegas en esa zona. Con base en dichas ofertas realizó una caracterización teniendo en cuenta aspectos relevantes como área construida y estado de conservación de las bodegas; así entonces estableció tres tipos de inmuebles:

- Bodegas tipo 1 de 400 a 500 m2, [4 inmuebles] de tamaño medio con tipologías constructivas recientes, que en los últimos 10 años se les ha hecho entre una y dos remodelaciones, cuentan con excelentes acabados y no necesitan intervenciones importantes ni en su estructura ni en sus revestimientos o recubrimientos.

- Bodegas tipo 2 entre 400 a 500 m2, [4 inmuebles] de tamaño medio con tipologías constructivas antiguas, que en los últimos 30 años o mas no se le ha hecho remodelaciones, no cuentan con buenos acabados y necesitan intervenciones importantes en su estructura y sus revestimientos o recubrimientos.

- Bodegas tipo 3 de 800 a 1.000 m2, [8 inmuebles] de gran tamaño con tipologías constructivas tradicionales, que en los últimos 20 años se les ha hecho algún tipo de remodelaciones sencillas, cuentan con buenos acabados estándar y necesita algunas intervenciones y adecuaciones simples en sus revestimientos o recubrimientos.

En ese orden, determinó que, aunque el predio objeto de experticia presentaba similitud con la bodega tipo 3, las tipologías constructivas, estados de conservación y edades de las edificaciones, difieren de las características de la bodega. Entonces, como el valor por metro cuadrado de la tipología tipo 3 es de \$14.900, al descontar de ese valor el 23% obtuvo la suma de \$11.473, conservando las características de área y asimilando su valor al estado actual de la tipología constructiva del inmueble objeto de estudio, así como su estado de conservación. Entonces, los valores obtenidos en la experticia fueron:

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR UNITARIO M2	SUBTOTAL
Lote de terreno	1089.30	\$3'085.400	\$3.360.926.220
Área de construcción	1006,20	\$570.000	\$573.534.000
<b>TOTAL AVALUO COMERCIAL</b>			\$3.934.460.220

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
Área para renta	1.006,20	\$11.473	\$11'544.133
<b>TOTAL CANON RENTA MENSUAL</b>			\$11'544.133

En relación con la bodega localizada en la carrera 40 # 20 A 56, realizó un estudio de mercado del sector inmobiliario, obteniendo 7 ofertas, las cuales fueron depuradas y analizadas, utilizando finalmente las que estadísticamente fueran más adecuadas comparables con el inmueble, arrojando el siguiente resultado:

<b>VALOR M2 DE TERRENO</b>		
Medida aritmética	Desviación estándar	Coeficiente de variación
3.324.466,69	244.640,10	7,36%
	\$3.569.106,79	Límite superior
	\$3.079.826,59	Límite inferior
	<b>\$3.324.500,00</b>	<b>VALOR ADOPTADO</b>

Posteriormente, para determinar el valor del canon mensual de arrendamiento por metro cuadrado de bodegas para el sector donde se localiza la que es objeto de dictamen, llevó a cabo un estudio inmobiliario de mercado en el cual recolectó las ofertas para arriendo de bodegas en esa zona. Con base en dichas ofertas realizó una caracterización de 3 tipos de inmuebles, tal y como fue explicado anteriormente. Así las cosas, estableció que su valor de arriendo está determinado por las Bodegas tipo 2, y adoptó un valor de \$14.200 pesos por metro cuadrado de arriendo. Entonces, los resultados obtenidos fueron:

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR UNITARIO M2	SUBTOTAL
Lote de terreno	473,00	\$3'324'500	\$1'572.488.500
Área de construcción	565,00	\$686.000	\$401.310.000
<b>TOTAL AVALUO COMERCIAL</b>			<b>\$1'960.078.500</b>

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR UNIATARIO M2	VALOR TOTAL
Área para renta	565,00	\$14.200	\$8'030.100
<b>TOTAL CANON RENTA MENSUAL</b>			<b>\$8'030.100</b>

**5.4.** De la confrontación de las experticias obrantes en el plenario, se observa que la aportada por el extremo pasivo fue rendida por un perito con estudios profesionales y especialización en el área debidamente probados en el plenario, mientras que la perito Aida Luz Bohórquez quien realizó la experticia de la parte actora, adujo ser abogada y tener un estudio técnico en avalúos sin adjuntar ningún documento que así lo acreditara.

Quiere decir lo anterior que la calificación e idoneidad de la perito Bohórquez resulta insuficiente con su simple afirmación y, en gracia de discusión, cuenta con menos titulación profesional; además, de la revisión de su experticia se evidenció que, no obstante haber utilizado métodos aplicables al tipo de avalúos como el requerido, (i) las ofertas escogidas en la depuración de estudio de mercado para la bodega localizada en la carrera 20 # 20 A 96, difieren en gran proporción del área de la misma, conforme la consulta de los links de las ofertas

publicadas en la página Metro Cuadrado; (ii) en relación con el inmueble localizado en la carrera 20 # 20 A 56, se escogieron 3 opciones comparativas, pero dos de ellas superan en gran medida la bodega objeto del dictamen cuya área es de 565 metros cuadrados, pero fue comparada con predios de 650 M2, (iii) refirió la vetustez de las bodegas, describió su composición, niveles y servicios públicos domiciliarios con los que cuenta y adujo que presentaban un buen estado de mantenimiento y conservación, sin embargo, durante su interrogatorio manifestó que: *“yo hice un avalúo de fachada porque a mí no me dejaron ingresar al predio, no pude ingresar al predio entonces tomé el área hice un estudio por el sector y miré la fachada del predio... pero que específicamente ingresé para determinar si tiene garaje, si no tiene... no (...)”*<sup>8</sup>.

La referida información contraría lo indicado por el perito Juan Guillermo Medellín, quien en su dictamen señaló que las bodegas presentan *“un estado de conservación regular de los muros, de la fachada, se evidencia un desgaste asociado a la edad y uso constante”* y, además, anexó un registro fotográfico de los predios. Al ser interrogado dentro de la audiencia, refirió de forma clara no sólo los métodos que utilizó, sino que también tuvo en cuenta el estado de conservación de los inmuebles y los categorizó, especificó sus condiciones particulares, entre ellas, no contar con zona de parqueaderos y estar prohibido hacerlo, a diferencia de otras, y explicó el tema relativo al castigo que en un 23% aplicó a la bodega ubicada en la Carrera 40 # 20A – 96, y por qué no lo hizo en relación con la otra, resultando coherente en sus apreciaciones.

Igualmente refirió, entre otras, que los valores determinados por concepto de los cánones de arrendamiento son consistentes, pues salieron del tipo de bodega más el sustento matemático.

---

<sup>8</sup> Minuto 17:00 audiencia del 2 de noviembre de 2021

En ese orden de ideas, tomando en consideración lo anotado en precedencia, así como el error en que se incurrió en el dictamen inicialmente presentado por la parte actora y que llevó a que, con base en éste, se sustentaran las elevadas pretensiones en relación con una de las bodegas, llevan a que esta instancia judicial se aparte de la prueba pericial allegada por la demandante, pues, “[c]ompete al Juez y solo a él dentro de los límites de su soberanía, analizarla sin estar sujeto a ningún valor o tarifa preestablecida. Es él quien cuenta con la suficiente formación para desecharla y por ende apartarse de sus conclusiones o darle el mérito total o parcial que encuentre más ajustado al caso. Por ende, se torna en una exigencia sine que non que debe ofrecer todo dictamen pericial para que pueda admitirse como prueba de los hechos que analiza, la debida y adecuada fundamentación; y compete al juzgador apreciar con libertad esa condición, dentro de la autonomía que le es propia”.<sup>9</sup>

Por el contrario, el dictamen que se aportó por la parte demandada resulta más acorde con las condiciones reales de los predios, en especial con la bodega ubicada en la Av Carrera 40 N° 20A-96 de esta ciudad, en la cual tuvo en cuenta aspectos que se omitieron en el otro [como la vetustez y su verdadero estado de conservación], lo cual llevó a que, no obstante haberse utilizado similares métodos y llegar a similar conclusión en cuanto a los valores en los cánones de arrendamiento, se presentara una diferencia significativa de \$3.448.267,00 frente al precitado inmueble. Por consiguiente, se acogerá en su integridad el dictamen en mención.

## **6. Conclusiones**

Consecuentes con lo anotado, de las excepciones planteadas por la parte accionada, se declarará próspera la denominada “*aumento excesivo y desproporcionado del valor de canon de arrendamiento*” e imprósperas las demás, y se accederá al reajuste deprecado, pero no

---

<sup>9</sup> Sentencia SC-7817 de 2016

en la forma peticionada por la parte actora, sino en la cuantía en que quedó establecida en el dictamen pericial aportado por la parte accionada y, en tal virtud, se fijará el canon de arrendamiento de las bodegas objeto de los contratos, conforme el dictamen pericial rendido por Juan Guillermo Medellín.

Así las cosas, para la bodega localizada en la Avenida Carrera 20 # 40 A-96 de esta ciudad, el canon mensual que deberá cancelar Transpack S.A.S., como arrendataria, a Páez Fortoul y Asociados S.A.S., como arrendadora, en virtud a los contratos de arrendamiento que los vincula, será de \$11'544.133, y en el caso de la bodega ubicada en la carrera 20 # 40 A 56 el valor de la renta mensual será de \$8'030.100. Los citados valores deberán ser pagados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia y se incrementarán anualmente de acuerdo al IPC certificado por el DANE.

Por último, frente a la decisión adoptada, con resultados parciales para las partes, el Despacho se abstendrá de condenar en costas a los extremos en conflicto.

#### **IV. DECISIÓN**

En virtud de lo expuesto, el **JUZGADO ONCE (11) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D. C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

#### **RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR** próspera la excepción titulada "*aumento excesivo y desproporcionado del valor de canon de arrendamiento*", e impróspera las denominadas "*pacta sunt servanda*", "*primacía de la autonomía privada de la voluntad*", "*inexistencia de condiciones que generen un desequilibrio contractual económico*" y "*mala fe de la arrendadora*", formuladas por la parte demandada.

**SEGUNDO: FIJAR** el canon de arrendamiento en la suma de \$11'544.133, respecto del contrato suscrito el 22 de agosto de 1995 entre Páez Fortoul y Asociados Pafort S. en C., hoy Páez Fortoul y Asociados S.A.S. y Transpack Ltda. hoy Transpack S.A.S., en calidad de arrendadora y arrendataria, respectivamente, con relación a la bodega ubicada en la carrera 40 # 20 A 96 de la ciudad de Bogotá, el cual se incrementará anualmente de acuerdo al Índice de Precios al Consumidor certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE.

**TERCERO: FIJAR** el canon de arrendamiento en la suma de \$8'030.100, respecto del contrato suscrito el 22 de agosto de 1995 entre Páez Fortoul y Asociados Pafort S. en C., hoy Páez Fortoul y Asociados S.A.S., y Transpack Ltda., hoy Transpack S.A.S., en calidad de arrendadora y arrendataria, respectivamente, frente a la bodega ubicada en la Av. Carrera 40 # 20 A 56 de la ciudad de Bogotá, el cual se incrementará anualmente de acuerdo al IPC certificado por el DANE.

**CUARTO: ABSTENERSE** de condenar en costas a las partes dentro del asunto de la referencia, por las razones consignadas en la parte motiva de esta providencia.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,**

  
**MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA**  
Jueza

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO  
Bogotá, D. C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La  
providencia anterior es notificada por  
anotación en estado No. 179 hoy 19 de  
noviembre de 2021

LUÍS ORLANDO BUSTOS DOMÍNGUEZ  
Secretario