

## **JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C., primero (1) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

Agotado el trámite de la instancia, es del caso proferir la decisión de mérito en el sublite, pues no se observa irregularidad que afecte la actuación y consecuentemente se procede a decidir la apelación que interpuso la parte demandada contra la sentencia que en este asunto dictó el JUZGADO CINCUENTA Y DOS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C., antes SETENTA CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C., el 20 de junio de 2019.

### **ANTECEDENTES:**

**LUISA FERNANDA** y **ELIANA MARCELA RUIZ CARRILLO**, mediante apoderado judicial, formularon demanda con el fin de obtener las declaraciones que a continuación se resumirán, lo propio se hará respecto de los hechos que le sirven de sustento.

Pretenden las demandantes se determine el precio de la renta que el demandado **HERNANDO AUGUSTO RUBIO PULIDO** debe cancelar en su calidad de arrendatario de un inmueble destinado a actividad comercial, previo concepto de peritos, el que estiman en \$2'265.000.00 pesos M/cte, a partir de la renovación del contrato suscrito el 1º de febrero de 2014; se determinen las sumas dejadas de pagar por el arrendatario, luego de la declaración del incremento; se condene a la pasiva al pago de las costas causadas.

Como hechos fundamentales de la acción se expusieron en síntesis los siguientes:

**1.** Mediante documento suscrito el 1º de febrero de 2014, las demandantes dieron en arrendamiento al demandado, una bodega comercial ubicada en la Transversal 19 No. 1-54 con nomenclatura actual Transversal 22 No. 1-60 de Bogotá D.C., por el término de dos (12) meses contados a partir de la fecha del contrato, con un canon mensual de \$500.000.00 pesos M/cte.

**2.** Que las partes acordaron no prorrogar el contrato, conforme a las cláusulas adicionales, lo que no fue tenido en cuenta por el arrendatario, por lo que las arrendadoras comunicaron la terminación del contrato y consiguiente entrega del bien, pero el arrendatario, adujo estar buscando una bodega para trasladarse.

3. al finalizar el primer periodo de arrendamiento, el arrendatario realizó un incremento de \$55.000.00 pesos M/cte, de forma arbitraria y sin tener en cuenta la exigencia de las arrendatarias de la entrega del bien. Luego para el periodo de 2016, incrementa la suma de \$61.000.00 pesos M/cte, dejando de lado la solicitud de entrega del predio, lo que no ha sido tenido en cuenta por este.

4. Que, realizado el estudio del valor del arrendamiento de la bodega, el peritaje da como suma total a pagar por el arrendamiento \$2'265.420.00 pesos M/cte; experticia realizada por persona jurídica inscrita en la Lonja de Bogotá.

5. Transcurridos dos periodos anuales de arrendamiento, sin tener en cuenta la exigencia de entrega del inmueble, los incrementos realizados por el arrendatario para los años 2015 y 2016, las demandantes buscaron un acuerdo con el demandado, para obtener la renta mensual acorde al inmueble, citando al arrendatario a conciliación a través de la Personería de Bogotá, a la que no concurrió, por lo que acuden a la justicia ordinaria.

### **ACTUACIÓN PROCESAL:**

Mediante proveído del 12 de octubre de 2017 se admitió la demanda y de la misma se ordenó correr traslado al demandado por el término de veinte (20) días.

El demandado RUBIO PULIDO, mediante apoderado judicial, de manera oportuna se pronuncia sobre los hechos de la demanda para aceptar unos, negar otros, hacer las aclaraciones respecto de algunos, aludiendo que con antelación al contrato del 1º de febrero de 2014, se habían firmado otros contratos: 1º de agosto de 2007 y 1º de agosto de 2010. Hace hincapié en que en el contrato objeto de esta acción, las partes pactaron la prórroga del mismo por un periodo igual al pactado, mediante comunicaciones escritas, sin perjuicio del derecho de renovación contemplado en el artículo 518 del Código de Comercio, por lo que tiene el derecho a seguir en su contrato de arrendamiento, pues no existe comunicación escrita que pusiera fin al contrato, entendiéndose las prórrogas tácitas del mismo y supera los dos (2) años de tener el mismo establecimiento de comercio.

Que los aumentos de los años 2015, 2016 y 2017, no han sido arbitrarios, ya que no contrarían la ley, teniendo en cuenta

lo preceptuado por la ley de vivienda urbana, pues en el contrato no se contempla aumento alguno.

Que lo pretendido por las demandantes es exagerado, como tampoco rentable para el demandado, pues se trata de un taller de mecánica pequeño.

Argumentos, entre otros, por los que se opone a las pretensiones, señalando que, si bien en la demanda se afirma sobre la existencia de un peritaje, el mismo no fue allegado al proceso. Agrega que para el año 2010 en el contrato de arrendamiento, se colocó un canon de \$460.000.00 pesos M/cte y en el contrato base de esta demanda tiene un canon de \$550.000.00 pesos M/cte. Esto es, que las partes de común acuerdo aceptaron aumentar el canon de arrendamiento, por lo que no hay controversia en el precio del canon.

Propone como excepción de mérito una innominada, la que sustenta en que no existe prueba alguna con respecto al valor del canon de arrendamiento, pues el dictamen que anuncian en los hechos de la demanda, no fue aportado.

La parte demandante descurre el traslado de la excepción propuesta, haciendo referencia a los hechos 3º, 5º, 8º y 10º, aludiendo que en el contrato se establece que no tendrá renovación; no se tuvo en cuenta, posterior al vencimiento del contrato, la solicitud de entrega del inmueble; que en la demanda se solicitó nombrar peritos para determinar el valor actual del canon y además, presentarán el experticio y, se debe tener en cuenta la manifestación del demandado cuando aduce que es exagerado y no rentable, que es quien usufructúa el inmueble con área y ubicación equivalentes al canon solicitado. Se aporta un experticio, obrante a folios 35 a 163.

Mediante auto del 9 de octubre de 2018, se decretan las pruebas solicitadas por las partes, convocándose a las mismas a la audiencia a que se contraen los artículos 372 y 373 del C.G. del P.

Posteriormente, se celebró la audiencia decretada, dentro de la cual se declaró fracasada la conciliación, se decretaron las pruebas solicitadas y practicadas en lo posible, se dio traslado a las partes para alegar, oportunidad que ambas aprovecharon.

Luego se emitió el fallo que declaró no probada la excepción propuesta por la parte demandada y, accedió a las

pretensiones de la demanda, para fijar en \$2'496.060.71 el canon de arrendamiento para el año 2018; la suma de \$2'575.435.44 para el año 2019, declarando que las futuras renovaciones se deben ajustar conforme al IPC del año anterior; declara que el demandado adeuda las diferencias existentes entre las sumas efectivamente pagadas por concepto de cánones de arrendamiento con respecto de los valores fijados, concediéndole el término de dos meses para el pago de las mismas y no condenó en costas al no aparecer causadas.

El demandado, inconforme con las decisiones, interpuso recurso de apelación. Alegó el abogado que lo representa que el contrato del 1º de febrero de 2014 se encuentra vigente, el que termina el 1º de febrero de 2020, dadas las renovaciones del mismo. Que se le coloca un canon desde el 1º de febrero de 2018, aclarando que el IPC aplicable es del 1º de febrero de 2017 al 1º de febrero de 2018, señalando que el aumento del canon fue conforme al IPC para el año 2019 y, además, en el contrato del año 2014, no se pactó aumento de canon como tampoco con el IPC, siendo que en los contratos de arrendamiento de locales comerciales los pactan las partes. De otro lado, la prueba pericial se arrió con posterioridad a la contestación de la demanda, la que se debió allegar con la presentación de esta, pues así la parte demandada tendría más tiempo para colocar un nuevo peritaje, pues al traerse con las excepciones propuestas solamente la parte contaba con tres (3) días siendo imposible realizar un nuevo peritaje en ese término.

Concedido el recurso, por auto del 1º de octubre de 2019, se admite el mismo en el efecto suspensivo, citándose a las partes para la audiencia de sustentación y fallo, acto en el que intervinieron los apoderados de las partes. Al efecto la parte demandada, sustenta el recurso, manifestando que su inconformidad consiste en que la relación contractual entre las partes se remonta a tiempo anterior al año 2010, por lo que conforme al Código de comercio tiene derecho a la prórroga del contrato por cada dos años, y que, si la demandante necesita el local, deben rituarse las formalidades del artículo 518 del Código de Comercio. Contrato el que fue firmado el 1º de febrero de 2014, el que tiene vigencia hasta el 1º de febrero de 2020, dadas las prórrogas del mismo por cada dos (2) años.

Reitera que el peritaje no se aportó con la demanda, sino con posterioridad a ello, dada la advertencia realizada en el escrito de contestación de la acción. Que la primera instancia yerra

al acceder al aumento del canon de arrendamiento a partir del año 2018, aumentándolo en más del 50%, siendo una erogación muy grande, pues si bien en contratos comerciales no existe norma que determine el aumento, el mismo es exagerado.

Igualmente, la inconformidad, frente a que el reajuste del canon se llevó a cabo con el IPC, excediéndose en ello, pues ni en el contrato, ni en la ley existen los aumentos del IPC sobre los contratos comerciales, pues conforme a la doctrina y jurisprudencia se ha dicho que en los contratos comerciales es el acuerdo entre las partes, lo que hace el aumento anual o cada dos o tres años. Que la decisión yerra, por cuanto da aplicación a la ley 820, que es para arrendamientos de vivienda y se toma la anualidad desde el 1º de enero hasta el 30 o 31 de diciembre de 2017 y 2018, cuando la norma establece que se debe tomar es a partir de cuándo el aumento se hace exigible, esto es para este caso desde el 1º de febrero de cada año, tomándose el IPC del año anterior al 28 o 29 de febrero, por lo que se excede en esta situación. Afirma que en el contrato base de la demanda, se estipuló que el contrato no será prorrogado, reemplazando el contrato anterior del 2010, pero en la cláusula 13, se dice que el contrato se puede prorrogar por el mismo término pactado por convención entre las partes, lo que es contradictorio. Aclara los conceptos de renovación y prórroga, para concluir que si en el contrato se dice que no había prórroga no se contaba con la forma de aumentar el canon de arrendamiento. Además, al ser las normas de orden público, en este caso los artículos 518 a 523 del Código de Comercio, no podía el juez de primera instancia imponer un canon de arrendamiento gravoso, y más grave al imponer el canon cuando aumenta en varios años, teniendo en cuenta el IPC cuando no está regulado para esta clase de contratos.

Por su parte el gestor judicial de la parte demandante, señala que la acción de regulación de canon es debido a los inconvenientes económicos que afectaban el contrato, pues el demandado firmó un contrato en el año 2010 por canon inferior a \$500.000.00 pesos, en el 2014 se estableció que entregaba el inmueble en el 2014, pero que no tenía a donde ubicarse y se acordó que se firmaba un nuevo contrato por el término de un año, sin que hubiese prórroga. El compromiso de él era la entrega del inmueble el 31 de enero de 2015, pues decía que tenía un lugar donde trasladarse pero que no se lo habían entregado y que se le permitiera unos días más, mientras se ubicaba en el lugar donde se iba a establecer, pero pasados los días el empezó a consignar la suma de \$550.000.00 pesos y se le exigía la entrega del inmueble,

pero siempre mencionaba que no había ubicado. Al término de un año, incrementó la cantidad que a él le pareció y se le exigió que entregara el inmueble, pero siempre manifestando que en días posteriores lo iba a entregar, hasta que sus clientes (apoderado de la parte demandante) determinaron que estaba pagando una suma irrisoria por la bodega y se determinó iniciar un proceso de regulación de canon que se inicia en el año 2017 y se contratan peritos de la lonja donde se establece que el valor que tiene esta bodega es de \$2'265.000.00 para el 2016 y se le manifestó a él que había ese avalúo que él debía determinar una cantidad similar para no afectar a las demandantes, quienes pagan por impuesto y otras cantidades impositivas, más de dos millones de pesos anuales y el señor, incrementando hasta el 2017, no llegaba a la suma de setecientos cincuenta mil pesos, reitera que las partes acordaron la entrega del inmueble en enero de 2015, se suscribió el contrato del 2014, por máximo de un año, para que él pudiera localizar un inmueble para seguir en su actividad.

El acuerdo fue voluntario entre las partes y no se determinó incremento porque supuestamente se entregaba el inmueble en el 2015. Se suscribió el contrato en una forma minerva y determinaron en la parte de este contrato que el mismo no sería prorrogado debido a que el arrendatario entregaría al arrendador en el término de ese contrato.

Se habla que debe haber un incremento según el IPC, pero menciona que se trata de un inmueble comercial sobre el que no se había determinado este incremento, sin que se pueda tomar el IPC como tal, al determinar la expresión de los peritos en el inmueble, con área superior a los 100 metros, el lugar comercial y por su avalúo supera los quinientos millones de pesos y paga unos impuestos elevados, por los que sus clientes se ven afectados con un empobrecimiento sin causa y el demandado tiene un enriquecimiento sin causa, siendo bien sabido que hay una situación normal en el contrato, donde no se determina incremento, pero fue porque el demandado se comprometió a entregar el inmueble en el término de duración del contrato.

### **CONSIDERACIONES:**

**1ª.** Los presupuestos procesales para dictar un fallo se encuentran reunidos y como no se observa ninguna causal de nulidad que pueda afectar la actuación, la sentencia será de mérito.

**2ª.** Tampoco se discute que las demandantes y demandado están legitimados en la causa por sus calidades de arrendadoras y arrendatario del inmueble ubicado en la Transversal 19 No. 1-54 hoy Transversal 22 No. 1-60 de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C., como se acredita con el documento obrante al folio 2 del cuaderno principal.

**3ª.** Las pretensiones de la demanda se dirigen a que se determine el precio de la renta que el demandado debe cubrir en su calidad de arrendatario de un bien comercial; se señale el término de duración del nuevo contrato de arrendamiento y la entrada en vigencia del nuevo canon tomando como base la fecha en que debió producirse la renovación, como las sumas adeudadas.

**4ª.** 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, el que ha acreditado y conquistado con una clientela, con el fin de evitar que su esfuerzo por lograr esos fines desaparezca con la conducta del arrendador que al término del respectivo contrato exija la devolución del bien.

Concretamente el artículo 518 le concede el derecho a la renovación, al expresar 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 del mismo..."**, salvo cuando ha incumplido sus obligaciones convencionales frente al arrendador; el propietario lo requiera para su propia habitación o con el fin de establecer una empresa sustancialmente diversa de la del arrendatario, o que deba ser demolido o reconstruido con obras de imposible realización sin el desalojo.

Esa atribución de renovación, que se halla establecida en favor del comerciante, aún en contra de la voluntad del arrendador, no supone la prolongación de las condiciones pactadas inicialmente y, por lo tanto, algunas de ellas pueden ser modificadas.

Así lo ha explicado la Honorable Corte Suprema de Justicia:

En ese sentido se ha manifestado la jurisprudencia desde cuando la Sala Plena de la Corte, en sentencia de 29 de noviembre de 1971, recién expedido el Decreto 410 de 1971 -

Código de Comercio actualmente vigente- sostuvo la constitucionalidad de los artículos 518, 520, 521, 522 y 524 del mencionado estatuto. Dijo en aquella oportunidad la Corporación, después de reconocer la renovación como un mecanismo sobresaliente dentro del "*...sistema de protección del derecho del arrendatario...*", que esa figura no implica la posibilidad de una prórroga y que, por tanto, no es el "*...primitivo contrato el que va a seguir rigiendo, sino uno nuevo, que puede acordarse o celebrarse con sujeción a las circunstancias, especialmente en cuanto a precio y condiciones de utilización de la cosa arrendada...*".

Posteriormente, en sentencia de 24 de septiembre de 1985 (G. J. CLXXX, pag. 431), insistió la Sala de Casación Civil, refiriéndose al artículo 518 del C. de Co., que "*...la forma como está redactado el citado artículo indica que el derecho que consagra en favor del arrendatario tiene como sujeto pasivo al arrendador...*", al igual que lo expresó en el fallo de 31 de octubre de 1994, proferido dentro del expediente 3868, cuando afirmó cómo "*...esta norma erige un derecho a la renovación del contrato de arrendamiento a favor del arrendatario de inmueble ocupado con establecimiento comercial por no menos de dos años...*", el cual no es absoluto, en la medida en que el arrendador puede "*...discutir las condiciones en que debe producirse la renovación, y si no llega al respecto a un acuerdo con el arrendatario, le queda expedita la vía judicial con tal fin, vía a la que también debe acudir el arrendatario, en su caso, según se desprende del artículo 519 ib. ...*", cual se expresa en esta última decisión..."<sup>1</sup>

En conclusión, el legislador otorga al inquilino el derecho a que se renueve el contrato, sin que el arrendador pueda oponerse a ello, salvo las excepciones consagradas en el artículo 518 del Código de Comercio y cuando en los casos previstos por los ordinales 2 y 3 de esa disposición, el propietario lo haya desahuciado con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, de acuerdo con el artículo 520 de la misma obra.

Sin embargo, de pretender el arrendatario que el contrato se renueve, pueden él y su arrendador, modificar las condiciones inicialmente pactadas; de no lograrse el acuerdo, deberán someterse al proceso respectivo, para que sea el juez quien dirima la controversia, de conformidad con el artículo 519 del Código de Comercio.

---

<sup>1</sup> Sala de Casación Civil, sentencia del 27 de abril de 2010, M.P. César Julio Valencia Copete, expediente: 11001-3103-003-2006-00728-01.

**5ª.** Las disposiciones que regulan lo relativo a la renovación del contrato de arrendamiento sobre locales comerciales son imperativas y por consiguiente no admiten ninguna estipulación en contrario por expreso mandato del artículo 524 del Código de Comercio.

**6ª.** Está demostrado en el proceso que las partes enfrentadas en este litigio suscribieron un contrato de arrendamiento, destinado a local comercial, ubicado en la Transversal 19 No. 1-54, actualmente Transversal 22 No. 1-60 de la actual nomenclatura de Bogotá D.C., con una duración de un año, desde el 1º de febrero de 2014 hasta el 30 de enero de 2015; el canon de arrendamiento se pactó en \$550.000.00 pesos M/cte, sin fijar incremento anual, como lo acredita el documento que obra a folio 2 del cuaderno principal.

Tal pacto contractual, fue RENOVADO al vencimiento del término, al tenor de lo señalado por el artículo 518 del Código de Comercio, pues el arrendatario demostró que, con antelación a tal contrato, ocupaba el bien en la misma calidad desde el año 2007.

Por ello el término del contrato continuó vigente hasta el 30 de enero de 2016, pues con antelación a esta fecha no existe requerimiento o desahucio para la entrega del mismo.

**7ª.** Las arrendatarias, mediante comunicación fechada en marzo del año 2016 (fl. 33 cd. 1), remitida por correo 4-72 el 22 de marzo de 2016, solicitan al arrendatario la entrega del inmueble el 1º de agosto de 2016 *"...fecha en que iniciaría un nuevo periodo contractual..."*

Requerimiento el que no se ajusta a las previsiones del artículo 520 del Código de Comercio, pues dada la renovación del contrato, no podían pretender la entrega del inmueble en la fecha solicitada, más cuando no se acreditan las excepciones a que se contrae el aparte final de la misma disposición. Ello por cuanto la norma prevé: *"En los casos previstos en los ordinales 2o. y 3o. del artículo 518, 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. Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente."* por lo que, teniendo en cuenta la fecha en que se remite el desahucio: 22 de marzo de 2016, para esta época, el

contrato ya se había renovado, por el mismo término inicialmente pactado y consecuentemente su vencimiento lo era para el día 30 de enero de 2017.

Aunado a lo anterior, el desahucio así presentado, no reúne las exigencias a que se contraen los ordinales 2 y 3 del artículo 518 del Código de Comercio, pues en el mismo se le indica que *"...solicitamos a usted la entrega del inmueble el día primero (1) de Agosto de 2016, fecha en que iniciaría un nuevo periodo contractual..."*, manifestación que no se ajusta a la realidad, pues como lo vimos, al no mediar un desahucio anterior a la fecha de terminación del contrato, en este caso la renovación, bajo los términos de la norma citada, el contrato rige por el mismo término inicialmente pactado y, por ende el vencimiento del periodo acaecería el 30 de enero de 2017.

**8ª.** Emerge de lo anterior, atemperando el desahucio remitido por las arrendadoras, al arrendatario, que como lo previene el artículo 524 del Código de Comercio *"Contra las normas previstas en los artículos 518 a 523, inclusive, de este Capítulo, no producirá efectos ninguna estipulación de las partes."*, por lo que el pacto contenido en el contrato de arrendamiento adosado a los autos (fl. 2 vltto cd. 1) en el acápite denominado CLAUSULAS ADICIONALES y, donde se indicó que *"...Este contrato no será prorrogado..."*, es contrario a lo normado por el artículo 518 ibidem, por lo que ningún efecto produce esta estipulación, como tampoco la produce el desahucio pretendido mediante la comunicación remitida por correo del 22 de marzo de 2016, pues la misma no se ajusta a los parámetros señalados en los ordinales 2 y 3 del artículo 518 del Código de Comercio, y en la misma misiva, tampoco se indicó nada en cuanto a la inconformidad con el monto del canon mensual de arrendamiento.

**9ª.** Lo que, si es cierto, es que el 23 de noviembre de 2016, las arrendadoras, mediante apoderado constituido para el efecto, solicitaron ante la PERSONERÍA DE BOGOTÁ D.C. – CENTRO DE CONCILIACIÓN EN DERECHO- CASA DE JUSTICIA MÁRTIRES, la citación de HERNANDO RUBIO (fl. 3 cd. 1) a fin de llevar a cabo una AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN tendiente a que *"...SE INCREMENTE EL CANON DE ARRENDAMIENTO AL VALOR COMERCIAL DE LA ZONA SEGÚN ESTUDIO Y AVALÚO DE LA LONJA (LOCAL COMERCIAL \$2'265.420.)"* (sic). Audiencia la que no se llevó a efecto, por cuanto una de las convocantes: LUISA FERNANDA RUIZ CARRILLO y el convocado HERNANDO RUBIO, no comparecieron, por lo que se indicó por la entidad, según aparece

en la constancia de inasistencia, "*...las partes quedan en libertad de acudir a la justicia ordinaria para adelantar las reclamaciones del caso. (...)*"

Corolario de ello, las demandantes – arrendadoras, mediante apoderado judicial, presentan la demanda de REGULACIÓN DE CANON DE ARRENDAMIENTO, a reparto, el día 8 de septiembre de 2017 (fl. 16 cd. 1).

**10ª.** Emerge de lo anterior, que **(i)** el empresario demandado ha ocupado el bien dado en arrendamiento por espacio superior a dos (2) años, por lo que conforme al inciso 1º del artículo 518 del Código de Comercio, tiene derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo; **(ii)** que no existe desahucio al arrendatario en los términos del artículo 520 del Código de Comercio, ni en la comunicación remitida por las arrendadoras al arrendatario, mediante correo enviado el 18 de marzo de 2016 (fl. 32 cd. 1) se hace mención sobre la inconformidad respecto del valor del canon de arrendamiento; **(iii)** que el contrato de arrendamiento base de esta acción, se ha renovado sucesivamente en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial; **(iv)** que al momento en que se solicitó la conciliación, para dirimir lo inherente al incremento del canon de arrendamiento – 23 de noviembre de 2016 – diligencia a la que no concurrieron las partes arrendadora ni arrendatario por lo que se dejó en libertad a las mismas para acudir a la justicia ordinaria, estaba renovado el contrato por el mismo término del inicial, esto es, hasta el día 30 de enero del año 2017. Téngase en cuenta que a esta diligencia no acudieron ni la parte demandante arrendadora ni la demandada arrendatario (fl. 3 cd. 1); **(v)** que la demanda de regulación de canon de arrendamiento, fue presentada a reparto el día 8 de septiembre de 2017, momento para el cual, ya se había renovado, nuevamente, el contrato por el mismo término inicial, renovación que vence el 30 de enero de 2018.

Por lo tanto, ante la diferencia presentada entre las partes en cuanto al monto del canon de arrendamiento, para efectos de su regulación, debe partirse del periodo que principia el 1º de febrero del año 2018, pues con antelación estaba operando y vigente la renovación del contrato de arrendamiento en los mismos términos y por el mismo periodo inicialmente pactado.

Al respecto la Honorable Corte Suprema de Justicia – Sala de casación Civil, ha señalado:

*"En síntesis, si al término del contrato en que el arrendatario ha cumplido cabalmente sus obligaciones, quien arrendó no lo ha desahuciado con los seis meses de anticipación de que trata el artículo 520 y aquél pretende la continuidad de su establecimiento en el local, la renovación se produce de manera automática y, por ello, el locatario permanece en el uso del inmueble, pero a favor del alquilador y del propio arrendatario, nace la posibilidad de discusión en torno de las estipulaciones que habrán de regir en el futuro la relación sustancial a que los dos se han vinculado y de obtener, en su caso, que en proceso verbal el Juez defina los aspectos materia de controversia."*<sup>2</sup>

### **11ª. DE LAS PRUEBAS:**

Establece el numeral 6º del artículo 82 del C.G. del P., los requisitos de la demanda, indicando entre otros: *"La petición de las pruebas que se pretenda hacer valer, con indicación de los documentos que el demandado tiene en su poder, para que este los aporte."*, previendo el artículo 84 ibidem, que con la demanda se deben acompañar *"(...) 3. Las pruebas extraprocesales y los documentos que se pretenda hacer valer y se encuentren en poder del demandante."*

Igualmente, el numeral 4º del artículo 96 de la misma obra, enseña que la contestación de la demanda debe contener *"La petición de las pruebas que el demandado pretenda hacer valer, si no obraren en el expediente."*, previendo el inciso 2º del numeral 5º del mismo artículo que *"A la contestación de la demanda deberá acompañarse el poder de quien la suscriba a nombre del demandado, la prueba de su existencia y representación, si a ello hubiere lugar, los documentos que estén en su poder y que hayan sido solicitados por el demandante, o la manifestación de que no los tiene, y las pruebas que pretenda hacer valer."*

De otro lado, establece el artículo 370 del C.G. del p., que *"Si el demandado propone excepciones de mérito, de ellas se correrá traslado al demandante por cinco (5) días en la forma prevista en el artículo 110, para que este pida pruebas sobre los hechos en que ellas se fundan."*

---

<sup>2</sup> Sala de Casación Civil, sentencia del 27 de abril de 2010, M.P. César Julio Valencia Copete, expediente: 11001-3103-003-2006-00728-01.

Entratándose de la prueba pericial, señala el artículo 227 ídem, que *"La parte que pretenda valerse de un dictamen pericial deberá aportarlo en la respectiva oportunidad para pedir pruebas. Cuando el término previsto sea insuficiente para aportar el dictamen, la parte interesada podrá anunciarlo en el escrito respectivo y deberá aportarlo dentro del término que el juez conceda, que en ningún caso podrá ser inferior a diez (10) días. En este evento el juez hará los requerimientos pertinentes a las partes y terceros que deban colaborar con la práctica de la prueba. (...)"*

En este caso, la parte demandante al presentar la acción, en el acápite de pruebas no anuncia que allegue un dictamen pericial. Sobre este aspecto, solicitó el nombramiento de peritos especializados para determinar el valor actual del arrendamiento del inmueble; además, pretende que, en el curso de la acción, el Despacho reciba un informe pericial de un miembro activo de la lonja *"...que a nuestra costa será solicitado y presentado al despacho. (...)"* (fl. 14 cd. 1)

Luego, dentro del término del traslado de las excepciones propuestas por la parte demandada, la actora aportó el dictamen pericial que obra a folios 35 a 163, el que fue tenido en cuenta por el Juzgado de Primera instancia mediante el auto del 9 de octubre de 2018, notificado por estado del 10 del mismo mes y año (fl. 165, 166 cd. 1), en el que, se dejó en conocimiento de la parte demandada para los efectos del artículo 228 del C.G. del P., dictamen, respecto del cual la parte demandada guardó silencio, sin que hubiere acudido ni a lo normado por el artículo 227 ni el 228 de la misma codificación, sin que sea de recibo su manifestación, en el sentido de que contó con un término exiguo para controvertir el dictamen. Es decir, el dictamen se aportó dentro de las oportunidades probatorias, se corrió el traslado y la parte tuvo la oportunidad de ejercer su derecho de contradicción respecto del mismo e incluso, si consideraba muy corto el tiempo para ello, pudo perfectamente ejercer su derecho en los términos del artículo 227 antes citado.

Se desprende del dictamen pericial que el valor comercial del metro cuadrado de construcción asciende a la suma de \$1'927.527.00 M/cte, estando valorada la parte del bien dado en arrendamiento que tiene un área de 102 metros cuadrados, en un total de \$196'607.754.00 M/cte.

**De la valoración del canon de arrendamiento:** la Honorable Corte Suprema de Justicia – Sala de casación Civil, ha

señalado que "(...) Y como recientemente se precisó en sentencia de octubre de 2012, exp No. 2012-00199-01, en la memorada sentencia de constitucionalidad, dicha Corporación "expresó que "la Ley 820 de 2003 se titula 'Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones', por lo que, no solo regula el contrato de arrendamiento de vivienda urbana sino que se dictan otras disposiciones, entre ellas algunas de tipo procesal aplicables por supuesto a 'todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento', dado que el legislador ha consagrado un solo procedimiento para tramitar la restitución del inmueble arrendado independientemente de la destinación del bien objeto del arrendamiento".

(...) la destinación del bien no es óbice para aplicar los preceptos procesales de la Ley 820 de 2003, así como tampoco lo es, el hecho de que el arrendamiento se suscribiera antes de la entrada en vigencia de esa normativa, pues como lo señala el artículo 43 ibídem, "las disposiciones procesales contenidas en los artículos 12 y 35 a 40 serán de aplicación inmediata para los procesos de restitución sin importar la fecha en que se celebró el contrato", disposición que prima en el sub exámine frente al artículo 42 citado por el señor Jorge Humberto Mena, pues la presente discusión se centra en aspectos adjetivos que no sustanciales."<sup>3</sup>

En igual sentido se pronunció la sentencia C-670 de 2004 en que la Honorable Corte Constitucional previó: "(...) La Ley 820 de 2003 se titula "Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones", por lo que, no solo regula el contrato de arrendamiento de vivienda urbana sino que se dictan otras disposiciones, entre ellas algunas de tipo procesal aplicables por supuesto a "todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento", dado que el legislador ha consagrado un solo procedimiento para tramitar la restitución del inmueble arrendado independientemente de la destinación del bien objeto del arrendamiento.  
(...)"

Por ello, para efectos de la tasación del canon, hemos de acudir a lo normado por el artículo 18 de la ley 820 de 2004, cuando prevé: "El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia Sala de casación Civil. M.P. Dr., ARIEL SALAZAR RAMÍREZ. Sentencia del 3 de julio de 2013. Expediente 11001-02-03-000-2013-00896-00

*La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente”*

Siendo ello, así en principio tomando como fundamento el avalúo comercial aportado a los autos, el que no fue objetado, el canon mensual de la parte arrendada del predio, ascendería a \$1'966.077.54 pesos M/cte. Empero, el mismo dictamen pericial refleja que catastralmente se encuentra avaluado en la suma de \$241'221.000.00, para el año 2016.

Conforme a la misma normatividad citada, la estimación comercial del bien para efectos de la fijación del precio mensual de arrendamiento no puede exceder el equivalente a dos (2) VECES EL AVALÚO CATASTRAL VIGENTE, que en este caso ascendería a la suma de \$ 482'442.000.00. siendo ella la base para la tasación del monto del canon de arrendamiento, que para la totalidad del bien sería de \$ 4'824.420.00.

Como el predio cuenta con un área total construida de 386 metros cuadrados, de los que 102 metros cuadrados le fueron arrendados al aquí demandado, el monto total del arrendamiento asciende a la suma de \$1'312.342.22 pesos M/cte, para el año 2016, pues se toma como base el dictamen pericial rendido en tal época en cuanto al avalúo catastral utilizado que lo fue el correspondiente al año 2016.

Empero, acorde con lo analizado en precedencia, la regulación del canon en el presente asunto, corresponde al periodo contractual que principia el 1º de febrero del año 2018 y hasta el 30 de enero del año 2019 y así sucesivamente, por lo que al no contar con los avalúos catastrales correspondientes a los años 2018 y siguientes, el valor del canon mensual por arrendamiento, se ha de fijar de la siguiente manera:

El uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble que equivale a dos (2) veces el avalúo catastral vigente para el año 2018, conforme al inciso 2º del artículo 18 de la ley 820 de 2003, aplicado a la parte que fue dada en arrendamiento, que para este caso es de 102 metros cuadrados, y el resultado es el canon que regirá durante el periodo objeto de regulación. Donde:

**a. Valor catastral del inmueble para el año 2018.**

b. Valor Catastral del inmueble año 2018, aumentado al doble.

c. El uno por ciento (1%) sobre el valor catastral del inmueble aumentado al doble, aplicado sobre 102 metros cuadrados que fue lo que se dio en arrendamiento.

En síntesis, aplicamos una regla de tres, para determinar el monto total del arrendamiento de 102 metros cuadrados de la totalidad del bien, siendo la suma resultante el monto del arrendamiento para el periodo del 1º de febrero de 2018 hasta el 30 de enero de 2019.

Para los periodos siguientes, el valor del canon mensual de arrendamiento, se reajustará anualmente, al vencimiento de cada periodo, en proporción del 100% *"...del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon..."* como lo dispone el artículo 20 de la ley 820 de 2004.

Es de anotar en cuanto a las demás pruebas recaudadas que consisten en los interrogatorios que absolvieron las partes, que cada una de ellas, se mantiene en sus posiciones expresadas las unas en la demanda y el otro en la contestación de la misma.

**12ª.** En síntesis, ha de confirmarse el ordinal primero de la parte resolutive de la sentencia proferida el 20 de junio de 2019, por el JUZGADO 52 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C., antes 70 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C., modificarse los ordinales segundo, tercero y cuarto y revocar los ordinales quinto y séptimo, dado que las decisiones allí contenidas no fueron objeto de pretensión, ni son consecuenciales de la decisión.

Por lo expuesto, el **JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

### **R E S U E L V E:**

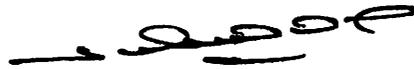
**PRIMERO.** CONFIRMAR el ORDINAL PRIMERO y SEXTO de la parte resolutive de la sentencia proferida el 20 de junio de 2019, por el JUZGADO 52 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C., antes 70 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

**SEGUNDO.** MODIFICAR los ORDINALES SEGUNDO, TERCERO Y CUARTO de la parte resolutive de la sentencia proferida el 20 de junio de 2019, por el JUZGADO 52 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C., antes 70 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C., en cuanto a la regulación del canon de arrendamiento a partir de los periodos del 1º de febrero de 2018 y siguientes los que se fijan en la forma determinada en la parte considerativa de este proveído.

**TERCERO.** REVOCAR los ORDINALES QUINTO Y SÉPTIMO de la parte resolutive de la sentencia proferida el 20 de junio de 2019, por el JUZGADO 52 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C., antes 70 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C., dado que las decisiones allí contenidas no fueron objeto de pretensión, ni son consecuenciales de la decisión.

**CUARTO.** Sin costas en esta instancia al no aparecer causadas.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**GABRIEL RICARDO GUEVARA CARRILLO  
JUEZ**