



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
Bogotá D. C., veinticuatro de febrero de dos mil veintidós

Referencia: **No. 2019 -01202**
VERBAL DE REGULACION Y FIJACION DE
CANON DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL
COMERCIAL
Demandante: WILMAR VILLARREAL RIVAS, EMILSEN SAIZ DE
SABOGAL y HENRY SABOGAL CÉSPEDES.
Demandados: CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE
MADELENA
Asunto: Sentencia

Procede el Despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponde, cuya decisión de negar las pretensiones de la demanda y el cual fue enunciado en el acto de audiencia celebrado el pasado 09 de febrero de los corrientes. Al efecto se procede previo compendio de los siguientes...

ANTECEDENTES.

El señor WILMAR VILLAREAL RIVAS constituyo apoderado judicial para promover demanda VERBAL DE REGULACION Y FIJACION DE CANON DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL contra CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE MADELENA, con el propósito de que se determine el precio de renta justo que debe ser asumido por el aquí demandante en razón al contrato de arrendamiento celebrado con la parte demandada.

Los **HECHOS** que sirvieron de sustento a la demanda son los siguientes:

1. El señor WILMAR VILLAREAL en calidad de arrendatario y propietario del establecimiento de comercio denominado VILLAMERCAR EXPRESS, suscribió un contrato de arrendamiento de local comercial con el representante legal del Conjunto Residencial Portal de Madelena el día 29 de noviembre de 2011, con una duración de 02 años, fijando como canon de arrendamiento la suma de \$3.500.000 mensuales respecto al bien inmueble ubicado en la Calle 57 R Sur No. 63-65 Conjunto Residencial Portal de Madelena Club House Local Minimercado.
2. El demandante ocupó el inmueble objeto del contrato para actividades comerciales relacionadas a la compraventa de víveres, rancho, papelería y miscelánea de manera continua y con la misma labor comercial desde la fecha de celebración del contrato.

3. A inicios del mes de noviembre del 2017, la administración del Conjunto Residencial Portal de Madelena le presento al señor demandante un otrosí del contrato de arrendamiento en el que se pretendía entre otras cosas que el arrendatario renunciara al derecho de renovación del contrato, dicha petición fue negada por parte del señor VILLAREAL y contestada por escrito el día 09 de noviembre del mes de noviembre.

4. El 17 de octubre del año 2017 el señor arrendatario solicitó por escrito que el valor del canon de arrendamiento objeto de renovación del contrato, estuviera determinado por un perito de lonja de bien raíz.

5. La administración del conjunto residencial Portal del Madelena contrató a la firma URBANOS Y RURALES S.A.S. para la realización de los avalúos de los locales comerciales de la copropiedad, en donde se obtuvo un valor de arrendamiento comercial para el Minimercado VILLAMERCAR EXPRÉSS menor al que se tenía para esa época, no obstante en reunión realizada por el consejo de administración del aludido conjunto residencial el día 23 de octubre de 2017 se tomó la decisión de mantener el mismo valor del canon de arrendamiento que tenía en la actualidad es decir, \$4.076.800.

6. El aquí demandante el día 05 de marzo de 2018 contrato a la empresa AVALUOS CERTIFICADOS cuyo avalúo dictamino un valor de \$2.800.000 como canon de arrendamiento para el local comercial Club House.

8. La parte demandante acude al consultorio jurídico de la Universidad de Colombia con el fin de llegar a un posible acuerdo conciliatorio con la parte demandada respecto al valor del canon de arrendamiento, la audiencia de conciliación se celebró el día 01 de junio de 2018 sin que las partes llegaran a un acuerdo.

Las **PRETENSIONES** de la demanda:

1. La parte actora solicitó que se determine EL PRECIO DE RENTA JUSTO que deba ser asumido por el demandante en calidad de arrendatario a favor del arrendador Conjunto Residencial Portal de Madelena, respecto del establecimiento de comercio denominado VILLAMERCAR EXPRESS ubicado en la Calle 57 R Sur No. 63-65 Club House Local.

2. De igual forma la parte actora pidió que por parte de esta sede judicial se señalara la prórroga del contrato ya existente de arrendamiento y la fecha en que debe entrar en vigencia el nuevo precio o canon, tomando como base la fecha en que debió producirse la renovación, esto es, noviembre 29 de 2017.

3. Consecuencia de lo anterior, la parte actora solicitó que se le ordene al aquí demandado la devolución del precio que se ha cancelado en exceso debidamente indexado desde el 29 de

diciembre del año 2017, fecha en la cual se pagó el primer canon de arrendamiento en vigencia de la nueva prórroga o desde la fecha en que el despacho lo considere pertinente.

4. Que se determine la vigencia de las demás cláusulas del contrato de arrendamiento de local comercial suscrito por las partes.

5. Que se condene en costas a la parte demandada.

ACTUACIÓN PROCESAL

Reunidos los requisitos legales, este Despacho Judicial mediante auto calendado 16 de octubre de 2019 (fl. 106), admitió la demanda de regulación y fijación de canon de arrendamiento de local comercial, ordenando la notificación de la pasiva en la forma prevista en los artículos 291, 292 y 301 del C.G. del P.

La parte demandada Conjunto Residencial Portal de Madelena se notificó de forma personal el día 23 de octubre de 2019 por conducto de su representante legal, según consta en acta obrante a folio 108 de la actuación, quien dentro de la oportunidad procesal mediante apoderada judicial, contestó la demanda, oponiéndose a las suplicas de la misma y formulando en su defensa las excepciones de:

MERITO:

“NO RENOVACION DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDADOR” Fundada en las previsiones dispuestas en el artículo 518 del C.Co., según el cual, para que tenga lugar la renovación del contrato al vencimiento del mismo se requiere que el arrendatario haya cumplido con lo pactado en el contrato.

“CONTRATO CUMPLIDO POR PARTE DEL ARRENDADOR E IMPROCEDENCIA DE FIJACION DE UN NUEVO CANON DE ARRENDAMIENTO” Basada en que, la parte demandada ha dado cumplimiento al contrato de arrendamiento celebrado entre las partes y ha accedido desde el mes de diciembre de 2015 a mantener sin aumentos el canon fijado en el aludido contrato de arrendamiento.

“GENERICA” En el sentido de que se declare probada cualquier excepción que surja como consecuencia del trámite del presente proceso, con fundamento en lo establecido en el artículo 282 del C.G. del P.

PREVIAS:

“NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS” Contemplada en el numeral 9 del artículo 100 del C.G. del P., no obstante la misma cual fue debidamente subsanada mediante escrito de reforma a la demanda obrante a folio 154 del expediente.

Surtido el correspondiente traslado de los referidos medios exceptivos el 23 de enero de 2020 (fl. 119) la parte demandante oportunamente recorrió el traslado, oponiéndose de manera rotunda a la prosperidad de las mismas.

Así las cosas, mediante auto de fecha 07 de julio del año 2020 se admitió la reforma de la demanda y se ordenó correr traslado de la misma a la parte demandada por el término de 10 días; la contestación de la demandada reformada se produjo en la respectiva oportunidad legal planteándose las mismas excepciones de mérito que en la contestación de la demanda principal.

Cumplida la ritualidad correspondiente al presente caso, mediante auto de fecha 09 de marzo del año 2021 se señaló hora y fecha para llevar a cabo la audiencia prevista en el art. 372 del C.G. del P., para el día 04 de mayo de 2021, convocándose a las partes y los testigos solicitados.

En escrito allegado a través de correo electrónico el 15 de abril de 2021, el apoderado de la parte demandante presenta recurso de reposición y en subsidio apelación contra la providencia de fecha 09 de marzo de 2021, mediante el cual solicita aclaración de la mencionada providencia que fija fecha y hora para la celebración de la audiencia que contempla el artículo 372 del C.G. del P.

Teniendo en cuenta en lo anterior, este Juzgado en auto de 04 de mayo de 2021 resolvió el mencionado recurso de reposición y en dicha providencia se le concedió el término de 03 días a la parte demandada para allegar el avalúo realizado por la sociedad Urbanos y Rurales S.A.S., así mismo se le concedió el término de 10 días a la parte demandante para que allegara el dictamen pericial por ella solicitado, por último la aludida providencia ordena reprogramar la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G. del P., para el día 16 de junio de 2021.

El día de la celebración de la audiencia inicial se procedió a llevar a cabo los interrogatorios de parte, se abrió a pruebas el proceso, se hizo la fijación del litigio y se dejó constancia que mediante auto separado se fijaría nueva fecha y hora para que tuviera lugar la audiencia de instrucción y juzgamiento (art. 373. Del C.G. del P.).

La audiencia de instrucción y juzgamiento tuvo lugar el día 09 de febrero del año en curso, en ella se concluyó la fase probatoria, se recibieron los alegatos de conclusión y se anunció el sentido del fallo.

ACERVO PROBATORIO

Documentos.

Con la presentación de la demanda, además de los anexos de ley se allegaron los siguientes documentos:

1. Copia autentica del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes en el año 2011.
2. Originales de los escritos dirigidos a la administración del conjunto residencial Portal de Madelena comprendidos entre 09 de noviembre del año 2017 al 30 de enero del año 2019.
3. Originales de los pronunciamientos hechos por el Conjunto Residencial Portal de Madelena comprendidos entre 05 de diciembre del año 2017 al 22 de febrero del año 2019.
4. Derecho de petición dirigido a la administración del Conjunto de fecha 22 de marzo de 2018.
5. Original del avalúo comercial realizado por la empresa AVALÚOS CERTIFICADOS respecto del local comercial MINIMERCADO VILLAMERCAR EXPRESS.
6. Copia de la acción de tutela instaurada en contra de la sociedad URBANOS Y RURALES S.A.S. de fecha 11 de julio de 2011.
7. Contestación de URBANOS Y RURALES S.A.S. a la acción de tutela en su contra.
8. Original del acta de no conciliación emitida por el consultorio jurídico de la universidad de Colombia de fecha 16 de mayo de 2018.
9. Originales de los avisos de terminación del contrato por parte del conjunto residencial Portal de Madelena comprendidos desde el 29 de enero del año 2019 al 22 de agosto del año 2019.

La parte demandada aportó los siguientes documentos:

1. Certificado expedido por el conjunto residencial Portal de Madelena respecto a los canones de arrendamiento asumidos por parte de la parte demandante desde el inicio del contrato hasta la fecha en que se presentó la contestación de la demanda.

Declaraciones de las partes.

La parte actora:

El señor demandante WILMAR VILLARREAL RIVAS narró al despacho que solicitó al conjunto residencial Portal de Madelena el reajuste del canon de arrendamiento del local comercial Villamercar Express, basando su petición en que no contaba con la capacidad económica suficiente para soportar el valor correspondiente al canon de arrendamiento para ese momento y que si tales condiciones persistían con el paso del tiempo iba a llegar un momento en el que le quedaría imposible cumplir con el pago del mentado canon. Así mismo manifestó que no ha sido posible llegar a un acuerdo con los distintos representantes legales del conjunto residencial, toda vez que la respuesta obtenida por parte de estos, es que las decisiones respecto al valor del canon son tomadas por otras personas.

La parte demandada:

La señora SANDRA BARRERA señaló que en su calidad de administradora del Conjunto Residencial Portal de Madelena, está supeditada a las decisiones que adopten la asamblea general y el consejo de administración respecto a mantener el precio del canon de

arrendamiento del minimercado Villamercar Express, de igual forma manifestó que el peritaje realizado por parte la Sociedad Urbanos y Rurales al mencionado conjunto residencial, se hizo con el fin de tener una evaluación interna y que tal proceder fue independientemente de las diferencias que se tenían con el aquí demandante, que no lo conocía puesto que al recibir el cargo de administración el mismo no le fue entregado.

Por otra parte advirtió la señora representante legal, que pese a haberse pactado en el contrato de arrendamiento el incremento anual del canon, solo se han hecho 3 aumentos al valor del mismo teniendo en cuenta los conceptos de IPC y salario mínimo, y que desde el año 2015 fecha en que se estimó en la suma de \$4.076.800 no se han efectuado más aumentos y dicho valor se ha mantenido.

Alegatos de conclusión de las partes.

La parte demandante hizo alusión a todos y cada uno de los hechos en los que baso las pretensiones de la demanda y enfatizo su solicitud de acceder a las pretensión de fijar un nuevo precio de renta respecto al local comercial denominado Villamercar Express, señalando que las condiciones económicas actuales no concuerdan con las que dieron origen al contrato y que al inicio garantizaban el cumplimiento de la obligación.

La parte demandada manifestó que para el presente proceso debe tenerse en cuenta lo establecido en los artículos 518 a 524 del C.Co., en lo que respecta a contrato de arrendamiento de local comercial, sin embargo advierte que no existe ninguna norma que haga mención al aumento del canon de arrendamiento de locales comerciales, por lo que deben ser las partes de común acuerdo las que determinen al momento de la celebración del contrato el valor de dicho canon y su incremento anual.

Teniendo en cuenta lo anterior, solicitó denegar las pretensiones de la demanda toda vez que el arrendatario no ha cumplido con las obligaciones contractuales adquiridas en el contrato de arrendamiento de local comercial suscrito el 29 de noviembre del 2011, en relación con la póliza de cumplimiento pactada en la cláusula 13 del citado contrato así como tampoco ha pagado los canones de arrendamiento en las fechas pactadas.

De otra parte alegó el señor apoderado de la parte demandada que **no obra en el proceso prueba pericial encaminada a demostrar el valor del canon de arrendamiento actualmente**, y que pese a que la misma fue decretada en favor de la parte demandante esta no fue aportada, lo que da a entender, que el actor desistió de la aludida prueba, la cual considera de obligatorio cumplimiento teniendo en cuenta la naturaleza jurídica del proceso y la exigencia de la ley respecto a la intervención de peritos en el proceso que nos ocupa.

CONSIDERACIONES

En procesos como el presente son ajenas las alegaciones en torno al cumplimiento del contrato en los términos originalmente pactados, desde luego que el objetivo es dirimir las diferencias que surjan entre las partes al momento del reajuste del canon, a cuyo efecto se prevé el procedimiento verbal **con intervención de peritos** (art. 519 C.Co.).

Precisado lo anterior, es de ver que entre las partes efectivamente sobrevinieron diferencias relacionadas con el incremento del canon de arrendamiento, que en la actualidad asciende a la suma de \$4.076.800.00, el cual, se aduce, no corresponde a la realidad comercial de la oferta y la demanda de un predio de similares características en esa zona de la ciudad, y que debe ajustarse de modo acorde a la situación.

Así las cosas, y dada la naturaleza de la acción deprecada, es indispensable que se encuentre acreditada en el proceso la existencia de una relación contractual vigente entre las partes.

De acuerdo con el documento visible a folios 2 a 6 de la actuación, el denominado "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL" – , el cual no fue tachado de falso, se ha acreditado que entre el CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE MADELENA como arrendador y los señores WILMAR VILLARREAL RIVAS, quien actuó en nombre propio y en representación de EMILSEN SAIZ DE SABOGAL y HENRY SABOGAL CÉSPEDES, como arrendatarios, se celebró el 29 de noviembre de 2011 un contrato de arrendamiento sobre el local comercial localizado en la Calle 57 R No. 62 – 65 Sur Club House de esta ciudad, por un período de veinticuatro (24) meses a partir del 29 de noviembre de 2011, comprometiéndose a través de él, la parte demandada a pagarle a su arrendadora en contraprestación al uso y goce del inmueble que se le daba en tenencia, la suma de tres millones quinientos mil pesos moneda corriente (\$3.500.000,00 M/Cte) pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada período mensual, por anticipado y vencido el plazo, en caso de renovación, el canon de arrendamiento se reajustaría de manera anual por acuerdo mutuo entre las partes y en caso de no existir acuerdo, **se nombraría a un perito adscrito a la lonja de propiedad raíz.**

La parte demandante fundamenta sus pretensiones bajo el argumento de asistirle el derecho a la renovación del contrato, olvidando el accionante que la discusión en torno a este proceso se contrae a la determinación de un canon de arrendamiento justo en lo que a sus incrementos corresponde, estableciéndose de esta manera el problema jurídico a resolver.

Es ampliamente conocido que el incremento del canon de arrendamiento de locales comerciales no se encuentra expresamente regulado en la ley razón por la cual, en este tipo de negocios jurídicos cobra gran importancia el consenso de las partes frente a este punto en particular, debiendo los contratantes en ejercicio de su autonomía de la voluntad establecer el porcentaje en que se incrementará el canon, circunstancia que debe quedar plasmada en dicho acuerdo contractual. En atención a

ello es preciso analizar lo que sobre este aspecto dispusieron las partes dentro del contrato de arrendamiento aportado como prueba.

Reza la cláusula 15 del contrato *"las partes acuerdan que por tratarse de arrendamiento de un local comercial y por mandato de la ley, el canon de arrendamiento se reajustara de manera anual por acuerdo mutuo entre las partes, en caso de no existir acuerdo, se nombrara un perito adscrito a la lonja de propiedad raíz y los honorarios de este serán pagados por partes iguales entre los coarrendatarios y el arrendador"*. De dicha cláusula se desprende que el incremento debía ser convenido entre las partes del contrato y de no ser posible su fijación de mutuo acuerdo, quedaba en libertad de acudir a un dictamen pericial que resolviera sobre el incremento.

Conforme a lo anteriormente expuesto, evidencia el Despacho que no se dio cumplimiento a lo dispuesto en la mentada cláusula, pues brilla por su ausencia que las partes hubieran tenido la intención de acudir a un perito adscrito a la lonja raíz que pudiera dirimir dicha controversia.

En virtud de lo anterior, resulta pertinente traer a colación lo consagrado en el artículo 1602 del Código Civil, en el que se establece que *"todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales"*, en ese sentido es conveniente precisar que inicialmente debieron las partes respetar lo consignado en la ampliamente mencionada cláusula.

Ahora bien no es de buen recibo para esta sede judicial que pretenda tenerse como tal el avalúo comercial de renta realizado el 31 de julio de 2017 por la entidad URBANOS Y RURALES S.A.S., pues tal como se acredita en el documento visto a folio 247 del expediente a través del cual se responde al aquí demandante la petición que elevo ante la entidad evaluadora, dicho dictamen pericial fue solicitado por la administración del Conjunto Residencial Portal de Madelena, es decir, que dicha labor obedeció a un acto unilateral de la copropiedad demandada y no como resultado del cumplimiento de la cláusula 15 del contrato, por lo que mal puede el actor pretender servirse de un experticio en el cual no medio voluntad de su parte.

Aunado a lo anterior, resulta pertinente memorar lo señalado en el art. 167 del C.G del P., *"incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen"* norma la cual guarda concordancia con la disposición establecida en el art. 1757 del C.C.

A su vez, la Corte Suprema de Justicia en materia de carga probatoria estableció:

"Al juez no le basta la mera enunciación de las partes para sentenciar la controversia, porque ello sería tanto como permitirles sacar beneficio del discurso persuasivo que presentan; por ende, la ley impone a cada extremo del litigio la tarea de traer al juicio de manera oportuna y conforme a las ritualidades del caso, los elementos probatorios destinados a verificar que los hechos alegados efectivamente sucedieron, o que son del modo como se presentaron,

todo con miras a que se surta la consecuencia jurídica de las normas sustanciales que la invocan" (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sent. 25 de mayo de 2010)".

Hechas las anteriores consideraciones legales y jurisprudenciales, se tiene que le correspondía entonces a los aquí demandantes acreditar que los cánones de arrendamiento a los que están obligados en virtud del contrato celebrado, no son ajustados a la realidad por no encontrarse en concordancia con las circunstancias actuales, pues sobre su cabeza se encontraba la carga de probar a través del correspondiente avalúo de renta los hechos en los cuales funda sus pretensiones, pues no son suficientes sus meras aseveraciones para determinar el valor real del canon de arrendamiento siendo la prueba idónea se reitera, **un dictamen pericial que soportara el dicho de los reclamantes.**

Ahora bien, entra el Despacho a analizar la conducta procesal de las partes llamando la atención que a los demandantes se les concedió el término legal de 10 días para que allegaran el dictamen pericial respectivo, pues este, se erige como principal medio probatorio con miras a que el juez posea elementos de juicio técnicos que le permitan dar solución a las discrepancias entre los contratantes (art. 519 del C. de Co.), sin embargo el extremo actor no aportó tal dictamen, desligándose de su obligación y carga procesal, sin que entonces este Juzgador pueda determinar el valor que se debe regular respecto al canon mensual y si el mismo procede, ya que tal aspecto es tarea propia de un auxiliar de la justicia idóneo sobre el tema, quien con determinados conocimientos técnicos, aplicando un método determinado, efectúa los correspondientes cálculos para establecer un canon de arrendamiento que más se ajuste a la realidad del mercado, cuestión que, se enfatiza, debe permanecer ajena al juez por ser carga exclusiva de la parte.

Bajo los anteriores presupuestos y razonamientos no existe solución distinta que negar las pretensiones de la demanda, puesto que como se indicó en precedencia, no existe material probatorio suficiente para regular las diferencias suscitadas en el presente asunto.

Por lo antes expuesto considera el Despacho que **le asiste razón a la parte demandada cuando afirma a través del medio exceptivo improcedencia de fijación de un nuevo canon de arrendamiento**, resultando pertinente su declaración y al prosperar tal excepción resulta innecesario abordar el estudio de las otras propuestas.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR PROBADA LA EXCEPCIÓN denominada improcedencia de fijación de un nuevo canon de arrendamiento conforme a lo dispuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: NEGAR las pretensiones de la demanda, de conformidad a lo señalado en las consideraciones.

TERCERO: DAR POR TERMINADO el Proceso DECLARATIVO VERBAL DE REGULACIÓN Y FIJACIÓN DE CANON DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL iniciado por WILMAR VILLARREAL RIVAS, EMILSEN SAIZ DE SABOGAL y HENRY SABOGAL CÉSPEDES contra CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE MADELENA.


CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandante Liquídense por Secretaría.

QUINTO: FIJAR como agencias en derecho la suma de **\$2.500.000,00.**

SEXTO: Por secretaria y a costa de la parte demandante, desglósense los documentos allegados y base la presente acción, conforme a las disposiciones del artículo 116 del C. G. P.

NOTIFÍQUESE

FÉLIX ALBERTO RODRÍGUEZ PARGA
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:
La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No. 013 Hoy 25 de febrero de 2022.
La Secretaria

LUISA FERNANDA LOZANO LINARES

2019-01202
ESR

Firmado Por:

Felix Alberto Rodriguez Parga
Juez
Juzgado Municipal

Civil 018
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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

Código de verificación: **40934dc587f81d94e0d1354a69f011dcd718b85043aed376848a6ba311288a34**
Documento generado en 24/02/2022 01:18:12 PM

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