



VEINTISEIS (26) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRES (2023)

Pasa a Despacho el proceso de Indemnización de Perjuicios por incumplimiento del derecho de preferencia radicado al numero 190013103006 2020 00010 00, presentado por CAROLINA CERON CERON contra CAROLINA ZUÑIGA LARA, para dictar sentencia de primer grado una vez agotada la audiencia de Instrucción, no observando causal de nulidad que invalide lo actuado, a ello se procede.

1- DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES:

La demanda que cumplió con todos los requisitos legales, fue presentada ante el juez competente, por persona natural que actúa por intermedio de apoderado judicial debidamente constituido habiéndose adelantado con personas naturales plenamente capaces que actúan en el presente proceso por intermedio de apoderado judicial debidamente constituidos, cumpliéndose así, a criterio del despacho los presupuestos procesales que le permiten definir de fondo el asunto.

2- ANTECEDENTES

Causa Petendi y Petitem

La parte demandante dice haber suscrito un contrato de arrendamiento verbal de local destinado al comercio con la señora Gloria Amparo Lara que en ese momento a mediados del 2011 era copropietaria del bien inmueble ubicado en la carrera 8 número 8-40 barrio el Centro de la ciudad de Popayán con matrícula inmobiliaria 120-15344, para instalar un establecimiento de comercio denominado, "Licores El Russito".

El 2 de octubre 2015, fallece la señora Gloria Amparo Lara ante lo cual el inmueble lo adquieren mediante sucesión sus tres hijos, Carolina Zúñiga Lara, Claudia Zúñiga Lara, Ricardo Zúñiga Lara.

El establecimiento de comercio "Licores El Russito" estaba destinado al comercio al por menor de bebidas alcohólicas, productos de tabaco, dulces, papas, etc.

El 2 de enero del año 2019 la señora Carolina Cerón Cerón, entrega el inmueble previo aviso de los arrendadores quienes manifestaron que el local debía ser reparado con obras necesarias ya que se presentaba un daño considerable en el techo del bien en mención. Ante lo cual la demandante con la señora Carolina Zúñiga Lara



suscribió un documento donde manifiesta que una vez acabadas las obras se optara por el derecho de preferencia artículo 521 del código de comercio.

Después de concluidas las obras, la parte demandante alega que no se cumplió lo pactado en dicho contrato y que uno de los arrendadores, el señor Ricardo Zúñiga Lara instalo una cafetería en donde desarrollan actividades similares a las que tenía la señora CAROLINA CERON CERON.

Ante lo cual se solicita que se condene a la parte demandada por el incumplimiento de la obligación de no reconocer el derecho de preferencia y utilizar el local para establecimiento de comercio en que se desarrollan actividades similares a las que tenía el arrendatario, a pagar lo correspondiente a daño emergente, lucro cesante, daño moral y costas procesales.

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Trabada la Litis, los demandados Carolina Zúñiga Lara, Claudia Zúñiga Lara, Ricardo Zúñiga Lara, por intermedio de apoderado judicial propusieron la excepción de fondo de nominada INEXISTENCIA DE LAS CAUSALES INVOCADAS COMO FUNDAMENTO DE LA DEMANDA, teniendo como fundamento central el hecho de que el local no ha sido arrendado a tercera persona, sino que está siendo ocupado por uno de los propietarios con lo cual pretenden enervar las pretensiones de la demanda.

CONSIDERACIONES

Se pretende por la demandante CAROLINA CERÓN CERÓN se condene a los demandados Carolina Zúñiga Lara, Claudia Zúñiga Lara, Ricardo Zúñiga Lara, al pago de los perjuicios ocasionados por el incumplimiento de la obligación legal de reconocer el derecho de preferencia y utilización del local comercial para establecimiento de comercio en desarrollo de actividades similares a las que venía desarrollando el establecimiento de comercio de propiedad de CAROLINA CERÓN CERÓN

DEL PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER.



Determinar si la parte demandante, señora Carolina Cerón Cerón, le asiste el derecho de reclamar pago de los perjuicios ocasionados por el incumplimiento de la obligación de reconocer el derecho de preferencia debido a que la parte demandada arrendó el local para un establecimiento de comercio en el que se desarrollan actividades similares a las que venía desarrollando la demandante

TESIS DEL DESPACHO

La tesis que sostendrá el Despacho es que la promotora del proceso de la referencia NO demostró plenamente los Perjuicios por incumplimiento del derecho de preferencia, que presuntamente tendría sobre el local comercial ubicado en la carrera 8 No. 6-40, de esta ciudad, por lo tanto, NO serán declaradas los mismos.

Para sustentar la tesis del Despacho se entrará en el estudio de la acción planteada para lo cual debemos referirnos a los siguientes conceptos:

Diferencia entre local comercial y establecimiento de comercio

Un local comercial, es el lugar físico donde el comerciante desarrolla su actividad comercial; donde expone sus productos, los vende o presta sus servicios, es decir es el espacio o la instalación donde se atiende al público, el local comercial se conoce también como punto de venta por lo que es cualquier lugar donde se ejerce el comercio de cara al público.

Se define establecimiento de comercio como el conjunto de bienes utilizados por el comerciante para desplegar su actividad comercial, conforme lo señala el artículo 515 del código de comercio, lo conforman las cosas, objetos o bienes utilizados para realizar la actividad comercial, que por supuesto están ubicados en un local comercial.

El código de comercio en su artículo 516 establece que forman parte del establecimiento del comercio: La enseña o nombre comercial y las marcas de productos y de servicios. Los derechos del empresario sobre las invenciones o creaciones industriales o artísticas que se utilicen en las actividades del establecimiento. Las mercancías en almacén o en proceso de elaboración, los créditos y los demás valores similares. El mobiliario y las instalaciones. Los contratos de arrendamiento y, en caso de enajenación, el derecho al arrendamiento de los locales en que funciona si son de propiedad del empresario, y las indemnizaciones que, conforme a la ley, tenga el arrendatario. El derecho a impedir la desviación de la clientela y a la protección de la fama comercial, y los derechos y obligaciones mercantiles derivados de las actividades propias del establecimiento,



siempre que no provengan de contratos celebrados exclusivamente en consideración al titular de dicho establecimiento.

Todo está dentro un local comercial, pero el establecimiento de comercio puede ser trasladado a otro local comercial, mientras que el local comercial no puede ser trasladado.

Causal de terminación del contrato de local comercial

El contrato de arrendamiento por regla general termina cuando expira el plazo pactado y una de las partes opta por no renovarlo.

Sin embargo, existen una serie de causales por las cuales el contrato de arrendamiento puede ser terminado de forma unilateral por cualquiera de las partes.

Tanto el arrendador como el arrendatario pueden dar por terminado el contrato de arrendamiento en cualquier momento, y las consecuencias serán distintas dependiendo de si esa terminación obedece a una causa justificada o legal, o no.

La terminación del contrato de arrendamiento de un local comercial está especialmente regulada por el código de comercio, y en algunos casos no es suficiente con que simplemente expire el término de duración pactado.

La forma más sencilla para terminar el contrato de arrendamiento de un local comercial es mediante un acuerdo muto entre arrendador y arrendatario.

Terminación del contrato de manera unilateral.

Teniendo en cuenta los fundamentos de la demanda y la contestación de la demanda está claro para el Despacho que la causal de terminación del contrato de arrendamiento se ajusta a la señalada en el artículo 518 del Código del Comercio, “por reconstrucción o reparación de local comercial”.

El derecho de preferencia procede cuando el contrato de arrendamiento termina en razón a que el arrendador necesita desocupar el inmueble por determinadas circunstancias, y una vez estas cesan, se pone en arrendamiento de nuevo el inmueble.

En tal caso, el último arrendatario tiene preferencia respecto a otros posibles interesados en tomar el mismo mueble en arrendamiento.



El derecho de arrendamiento sólo existe en locales comerciales, pero contractualmente las partes pueden acordarlo en cualquier tipo de arrendamiento, y a continuación abordamos la preferencia de arrendamiento en locales comerciales, que es lo que reclama la demandante, sin embargo, la misma norma señala que este derecho de preferencia tiene unas excepciones así:

1. Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato.
2. Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario.
3. Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

Señaladas las causales, se revisa si la demandante demostró con las pruebas allegadas si existió el contrato de arrendamiento y si probó que el local hubiese sido arrendado a una tercera persona, hecho en el cual los demandados habrían incumplido con su obligación de derecho de preferencia alegado.

La demandante no aportó prueba de la existencia de un contrato de arrendamiento, si bien es cierto que los contratos de arrendamiento pueden ser escritos establecido en el artículo 1973 del código civil, definido 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.

Igualmente puede existir el contrato de arrendamiento consensual, lo que quiere decir que para su validez es suficiente la fusión de voluntades o el consentimiento de los contratantes, y por ende, se puede celebrar tanto por escrito o de manera verbal.

En cuanto a la prueba de la existencia del contrato de arrendamiento, en primer lugar, cuando el contrato se haya celebrado por escrito, por lo tanto, se demostrará su existencia adjuntando este documento suscrito por las partes.

Ahora bien, cuando el contrato de arrendamiento se haya celebrado de forma verbal su existencia podrá demostrarse de dos formas:

A través de la confesión obtenida en un interrogatorio de parte como prueba anticipada, de conformidad con el artículo 184 del Código General del Proceso o, a través de la prueba testimonial mediante prueba siquiera sumaria, ya sea por declaración extra juicio de 2 o más testigos ante notario público que de cuyas versiones se pueda extractar los requisitos del contrato de arrendamiento del bien



inmueble objeto de restitución; como se evidencia este caso, donde las partes unánimemente señalaron que la celebración del contrato se llevó de manera verbal.

En el presente proceso la demandante allega documento mal denominado contrato de arrendamiento verbal de local comercial carrera 8 No. 6-40 local 2, ya que se trata de un escrito de comunicación dirigido a una de las propietarias hoy demandada, que el mismo no fue producto de un acto donde los contratantes emitan su consentimiento por lo que no se ajusta a lo señalado por la Ley en la definición de contrato “ 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”, situación que fue ratificada por la demandada señora CAROLINA ZUÑIGA LARA quien en el interrogatorio manifestó al despacho que ella firmó ese documento presionada por el proceso que había iniciado el Municipio de Popayán en donde los requerían para hacer las obras necesarias para recuperar el inmueble, aspecto que también manifiestan los demandados al contestar la demanda, un aspecto más que verifica el Despacho es que el precitado documento fue firmado únicamente por la señora CAROLINA ZUÑIGA LARA, en ninguno de los apartes señala que obra en nombre propio y en representación de los señores CLAUDIA Y RICARDO, ZUÑIGA LARA, quien propuso excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva.

Las connotaciones del documento no son propias de un contrato de arrendamiento, más que un oficio dirigido a la arrendadora y producto de la voluntad de la arrendataria hoy demandante sin que confluiera un acuerdo entre las firmantes, fue una imposición la que fue aceptada por la demandada quien a su vez debía iniciar obras requeridas por el Municipio de Popayán, manifestó en interrogatorio CAROLINA ZUÑIGA LARA, que había pedido el inmueble en varias oportunidades a la arrendataria quien se negaba a la entrega, manifiesta además que CAROLINA CERON CERON estaba en mora en los cánones de arrendamiento.

Con lo anteriormente expuesto se determina que la demandante no cumplió con su carga de demostrar la existencia del contrato de arrendamiento firmado con la señora Gloria Amparo Lara (q.p.d.) y que continuó con los nuevos propietarios hoy demandados, demostrando término, objeto y contraprestación.

Respecto de los perjuicios reclamados por la demandante se analizará la prueba aportada al proceso:

Obra en el proceso Certificado de existencia y representación del establecimiento de comercio “EL RUSSITO” consigna como actividad “Código CIU 4724 - Comercio al por menor de bebidas y productos del tabaco, en establecimientos especializados”, consigna también que fue cancelada con fundamento en la LEY 1727 de 11 de Julio de 2014, Por medio de la cual se reforma el Código de Comercio,



se fijan normas para el fortalecimiento de la gobernabilidad y el funcionamiento de las Cámaras de Comercio y se dictan otras, entre ellas la señalada en el Artículo 31. *“Depuración del Registro Único Empresarial y Social (RUES). Las Cámaras de Comercio deberán depurar anualmente la base de datos del Registro Único Empresarial y Social (RUES), así:*

- 1. Las sociedades comerciales y demás personas jurídicas que hayan incumplido la obligación de renovar la matrícula mercantil o el registro, según sea el caso, en los últimos cinco (5) años, quedarán disueltas y en estado de liquidación. Cualquier persona que demuestre interés legítimo podrá solicitar a la Superintendencia de Sociedades o a la autoridad competente que designe un liquidador para tal efecto. Lo anterior, sin perjuicio de los derechos legalmente constituidos de terceros.*
- 2. Cancelación de la matrícula mercantil de las personas naturales, los establecimientos de comercio, sucursales y agencias que hayan incumplido la obligación de renovar la matrícula mercantil en los últimos cinco (5) años”*

Según el aludido documento está demostrado que la demandante no había renovado la matrícula mercantil desde el año 2013, es decir que estaba realizando una actividad sin el cumplimiento de la legislación colombiana.

Así entonces en concordancia con el artículo 19 del C de Comercio que determina que es obligación del comerciante estar matriculado en el registro mercantil de la Cámara de Comercio, además inscribir en el registro mercantil todos los actos, libros y documentos, respecto de los cuales la ley exija esa formalidad, llevar contabilidad regular de sus negocios conforme a las prescripciones legales, conservar con arreglo a la ley la correspondencia y demás documentos relacionados con sus negocios o actividades.

Con la experticia del contador SAUL VILLALBA GUALTEROS el que tuvo como OBJETO *“realizar un peritaje en el área de contabilidad y finanzas, al dictamen pericial aportado con la demanda por parte de la señora CAROLINA CERON CERON y elaborado por el C.P.T. DIEGO ALEJANDRO LONDOÑO VASQUEZ, dentro del proceso 2020-00010 y de ser posible desvirtuarlo y también de ser posible establecer de forma técnica y en aplicación de las normas de la contabilidad y las finanzas el valor que la demandante tenía por utilidad en su negocio de manera anual y con ello poder definir los posibles perjuicios por daño emergente y lucro cesante”*.

Para realizar el informe tomo como soporte los documentos allegados por la demandante en la demanda:

1. Un balance general con registros de enero a diciembre de 2018, a nombre de LICORES EL RUSSITO, identificado con el Nit 34.320.996.- 7. Y firmado por Diego Alejandro Londoño Vásquez Contador con Tarjeta Profesional No 236691 - T



2. Un estado de resultados con registros de enero a diciembre de 2018, a nombre de LICORES EL RUSSITO, identificado con el Nit 34.320.996.- 7. Y firmado por Diego Alejandro Londoño Vásquez Contador con Tarjeta Profesional No 236691 - T
3. Un inventario a nombre de LICORES EL RUSSITO, identificado con el Nit 34.320.996.- 7. Con fecha abril 22 de 2019 y sin firmas.
4. Un documento con la relación del movimiento diario contable de las siguientes cuentas: Caja Menor, Inventarios de Mercancías, el Capital Social, Las utilidades acumuladas, las ventas, el costo de ventas, los gastos por sueldos, por jornales y por arrendamientos firmadas por Diego Alejandro Londoño Vásquez Contador con Tarjeta Profesional No 236691 - T.
5. Fotocopias de los soportes contables correspondientes. No se evidencian soportes para pago de sueldos y jornales.

Del estudio realizado por el contador público se destaca:

“Se presenta en la estructura de los activos dos cuentas: La primera es Caja Menor, (Código 110501 del balance general) y aparece un saldo de \$33.570.000.00, en los soportes anexos no se evidencia la realización de un arqueo de caja, ni algún tipo de reglamento que permita establecer los tipos de pagos autorizados, el monto total de la caja menor, el responsable de su manejo, todos estos aspectos que son propios del manejo de una cuenta de caja menor. Este hecho desde el punto de vista administrativo es una deficiencia toda vez que representa un riesgo el manejo de sumas tan altas en una caja menor o pero aún en el bolsillo del responsable, para el manejo de este tipo de cuantías se recomienda el uso del sistema financiero (bancos). Tampoco se evidencia ningún soporte que respalde el ingreso de estos recursos, tales como comprobantes de ingresos, recibos de caja, otros.

La otra cuenta utilizada es la de Mercancías no Fabricadas por la Empresa, (Código 143501 del balance general) en esta cuenta se tienen registrados un valor de \$3.144.471.00, y corresponden a los valores de los inventarios de las mercancías disponibles para la venta, esta cuenta debe controlar los ingresos de las mercancías al realizar las compras respectivas, así como las salidas de las mismas al momento de ser vendidas o devueltas.

Sin embargo, si se presenta un documento en 3 folios, sin firma, que expresa la fecha de inventarios del 22 de abril de 2019, en él se hace una relación de los artículos, su estado de vencimiento sin marcar alguno, la cantidad de cada uno, el valor unitario y el valor total, el cual asciende a \$3.144.471.00.

Llama la atención que el valor del inventario realizado el día 22 de abril de 2019, presenta el mismo valor reportado a 31 de diciembre de 2018 en el balance general, es decir no se presentaron pérdidas por vencimientos, extravíos o destrucción de los mismo durante ese período de cerca de 4 meses.

Sobre los ingresos: *Aparece identificado el grupo como Ingresos Operacionales, expresión que ya no se utilizada, en la actualidad se debe nombrar Ingresos Ordinarios. Se presenta en*



la estructura de los ingresos una cuenta: Ella es Comercio al por mayor y por menor – Venta de comestibles sólidos, líquidos, gaseosas (no aparecen licores), (Código 413508 del estado de resultados) y aparece un saldo de \$172.102.850.00, en los soportes anexos no se evidencia un solo documento que soporte las ventas (facturas, comprobantes de ingresos, documentos equivalentes, consignaciones, transferencias u otros medios de pago) por parte de la señora CERON, y de haberlo este debió cumplir con los requisitos establecidos en el Art. 617. Requisitos de la factura de venta.

Es decir, desde el punto de vista contable no se pueden registrar unos ingresos que no están soportados en ningún documento válido. En este caso los ingresos contables serían de \$0.00 toda vez que no se pueden reconocer, ni medir ni registrar en la contabilidad.

Sobre los gastos: *Aparece identificado el grupo como Gastos Operacionales de administración, expresión que ya no se utilizada, en la actualidad se debe nombrar Gastos Operacionales. Se presenta en la estructura de los gastos dos cuentas: La primera es Gastos de personal, con dos subcuentas, la primera es sueldos por un valor de \$36.000.000.00 (Código 510506 del estado de resultados) y la segunda es jornales por un valor de \$7.975.000.00 (Código 510512 del estado de resultados), en los soportes anexos no se evidencia un solo documento que soporte pago alguno por concepto de pago de personal (comprobantes de egresos, documentos equivalentes, recibos de pago, nominas, cuentas de cobro, planillas de seguridad social PILA, transferencias a cuentas, contratos de trabajo, ordenes de prestación de servicios, giros u otros medios de pago) por parte de la señora CERON, y de haberlo estos debieron estar acorde a las normas del trabajo y de la seguridad social que rige en Colombia.*

(...) De otra parte, se manifiesta que los soportes contables anexados son deficientes, no cumplen con los requisitos exigidos por la norma, otros cumplen parcialmente y en otros casos simplemente no hay soportes que respalden el registro de los posibles hechos económicos realizados por la señora CERON durante el año 2018 y que los mismos pueden representar o tener efectos materiales y generalizados en los estados financieros, es decir cambiar significativamente los resultados. Se concluye también ante este escenario, no es posible técnicamente establecer el valor que la demandante tenía por utilidad o pérdidas en el año 2018, entre otras por las razones siguientes: -

No se pueden evidenciar los ingresos por las ventas, pues no hay soportes que documente a quien o quienes se les vendió, que tipo de insumos se les vendió, a qué precio se les vendió, en que cantidades, solo se presenta una relación diaria con valores globales. -

Al no poderse evidenciar los ingresos por las ventas, pues no se pueden asignar los costos respectivos, es decir no podemos calcular por ejemplo en cuanto se vendió un litro de aguardiente y consecuentemente no se puede determinar la ganancia obtenida ni la rentabilidad respectiva. - No existen documentos que soporten el pago realizado al personal, incluido a la demandante CAROLINA CERON CERON quien aparece como beneficiaria de pagos, pero sin soportes, es decir no se pueden reconocer los gastos de personal. - Respecto a las compras, se evidenció que menos del 50% de los documentos anexados para soportarlas,



no cumplen con los requisitos legales para ser reconocidos como tal, es decir ni los egresos reportados por la compra de insumos para la venta se logran soportar”

En tratándose de establecimientos de comercio que se rigen por normas internacionales para determinar y reglamentar su funcionamiento, determinar la utilidad que pare el caso en concreto es la base para determinar los perjuicios ocasionados a la demandante, se puede determinar que la demandante no cumplió con la obligación de probar la utilidad que le dejaba la actividad económica desarrollada en establecimiento de comercio, y consecuentemente los perjuicios que reclama.

Del análisis del despacho, además de lo señalado hay dos aspectos importantes que la demandante no demostró en el proceso; a saber:

La existencia de contrato de arrendamiento con una tercera persona; es decir; que los fundamentos de la demanda no están probados; dado a que CAROLINA CERON CERON no aportó documento que demostrará que la señora CAROLINA ZUÑIGA LARA, (se hace referencia a quien firmó el denominado contrato de arrendamiento verbal local comercial carrera 8 No. 6-40 local 2) firmó contrato de arrendamiento con tercera persona, negándole o incumpliendo con el derecho de preferencia que tenía la demandante, pues señaló la copropietaria que por acuerdo entre ellos ese local le correspondió a su hermano RICARDO y que al quedarse sin empleo decidió utilizar el local en su propio beneficio y así explotarlo económicamente.

Igualmente de las pruebas recaudadas se dejó establecido en el proceso que CAROLINA ZUÑIGA LARA Y RICARDO ALONSO ZUÑIGA LARA son hermanos, y que este está utilizando el local comercial destinándolo a cafetería porque perdió su empleo después de la pandemia que afectó a la población mundial en el año 2020 desvirtuándose así que sobre el local comercial se haya celebrado un contrato de arrendamiento sobre el local comercial ubicado en la carrera 8 número 6-40 de esta ciudad, y por lo mismo no puede hablarse de que los señores ZUÑIGA LARA no le hayan dado preferencia para arrendar nuevamente a la señora CERÓN CERÓN, pues no existe aún ofrecimiento del local para darlo en arrendamiento por parte de sus propietarios, como quiera que el señor RICARDO ALONSO ZUÑIGA LARA, en su calidad de copropietario del inmueble el cual le fue adjudicado en sucesión mediante escritura pública No. 1658 de 09 de mayo de 2017 de la Notaria Tercera de Popayán, es por ello que en cuanto que la definición del derecho de preferencia a que se contrae el art. 521 del C. de Comercio dice “El arrendatario tendrá derecho a que se le prefiera, en igualdad de circunstancias, a cualquier otra persona en el arrendamiento de los locales reparados, reconstruidos o de nueva edificación, sin obligación de pagar primas o valores especiales, distintos del canon de arrendamiento que se fijara por peritos en caso de desacuerdo. Para tal efecto el propietario deberá informar al comerciante, por lo menos con 60 días de anticipación, la fecha en que pueda entregar los locales y este deberá dar aviso a aquel con no menos de 30 días de anterioridad a dicha fecha, si ejercita o no el



derecho de preferencia para el arrendamiento, situación que no es la del caso que nos ocupa, pues se itera que el inmueble no ha sido arrendado a un tercero.

Que en el establecimiento de comercio se distribuyan los mismos bienes o productos que vendía la demandante, todo lo contrario; valorados los documentos aportados, testimonios e interrogatorios de las partes se determina que la actividad y los productos que se venden en la actualidad en el local difieren de los que vendía la demandante, concuerdan los testigos como Daniel Hurtado, Carlos Quira y Natalia Lugo en señalar que existe una cafetería instalada por señor Ricardo Zúñiga Lara, donde la actividad comercial específica productos como cafés, chocolates, milo, papas rellenas, empanadas, aborrajados, hojaldras, desayunos, chorizos, apoyado también en las pruebas documentales de la contestación de la demanda numeral catorce donde se aportan fotografías de la cafetería se evidencia la venta de bebidas como gaseosas, yogurt, jugos, pero no se determina que la actividad realizada por uno de los propietarios del inmueble se venda productos como bebidas o tabacos, pues en los interrogatorios a los demandados manifestaron que la demandante tenía pocas botellas de aguardiente, lo que se prueba con las facturas allegadas.

Por las anteriores consideraciones se evidencia que los dos establecimientos de comercio desarrollan actividades de comercio sustancialmente distintas; es decir; que a pesar de coincidir con algunos productos; en lo que conforma la totalidad unidad económica de las empresas, estas son diferentes.

De manera que como el contrato primitivo termina por el advenimiento de la causa que se comenta, el derecho de preferencia que surge con la realización de las obras, se refiere al derecho de celebrar un nuevo contrato de arrendamiento sobre los locales reparados reconstruidos o de la nueva edificación. Desde luego, que para el ejercicio de ese derecho preferencial, el original arrendatario, debe situar su oferta en pie de igualdad de circunstancias a la de cualquier otra persona interesada en el arrendamiento, por que como ya se anotó, no se trata de mantener el contrato anterior, sino de celebrar uno nuevo, donde exceptuando el aspecto de la destinación que debe ser del mismo giro comercial del establecimiento que se venía explotando, rigen los principios de la autonomía privada y de la libertad contractual.

En este entendido y ante el fracaso de las pretensiones se declarará probada la excepción de INEXISTENCIA DE LAS CAUSALES INVOCADAS COMO FUNDAMENTO DE LA DEMANDA, por las razones ampliamente expuestas.

En razón de lo expuesto el JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la ley

RESUELVE



PRIMERO: NEGAR LAS PRETENSIONES incoadas por la señora CAROLINA CERON CERON, por los motivos expuestos en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: DECLARAR probada la excepción de mérito denominada INEXISTENCIA DE LAS CAUSALES INVOCADAS COMO FUNDAMENTO DE LA DEMANDA, propuesta por la parte demandada.

TERCERO: CONDENAR, a la parte demandante a pagar agencias en derecho en la suma equivalente a dos (02) salarios mínimos legales, en favor de la parte demandada,

CUARTO. CONDENAR, a la parte demandante a pagar costas a favor de los demandados, las cuales se liquidarán oportunamente por secretaría.

QUINTO: CANCELAR SU RADICACIÓN Y ANOTAR LA SALIDA en el libro correspondiente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La Juez,

ASTRID MARIA DIAGO URRUTIA

JUEZ

NOTIFICACION

La presente providencia se Notifica por ESTADO ELECTRONICO Nro. 152 hoy 29 de septiembre de 2023

Permanece fijado a partir 8:00 A.M. a 5:00 P.M.

ANA RAQUEL MARTINEZ DORADO
SECRETARIA



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO
POPAYAN - CAUCA**

Correo: j06ccpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co
