

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MONTERÍA**



**SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA – LABORAL**

**Radicado N° 23-660-31-03-001-2015-00376-01**

**Folio 98-17 / Ordinario Laboral**

**Montería, veintisiete (27) de julio de dos mil veintidós (2022)**

**OBEDÉZCASE Y CÚMPLASE** lo resuelto por el Superior. Oportunamente devuélvase el expediente al juzgado de origen.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**



**CARMELO DEL CRISTO RUIZ VILLADIEGO**  
Magistrado

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MONTERÍA**



**SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA – LABORAL**

**Radicado N° 23-001-31-05-004-2019-00364-01**

**Folio 344-20 / Ordinario Laboral**

**Montería, veintisiete (27) de julio de dos mil veintidós (2022)**

**OBEDÉZCASE Y CÚMPLASE** lo resuelto por el Superior. Oportunamente devuélvase el expediente al juzgado de origen.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carmelo del Cristo Ruiz Villadiego', written over a faint, illegible stamp.

**CARMELO DEL CRISTO RUIZ VILLADIEGO**  
Magistrado

**RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO  
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MONTERÍA**



**SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA LABORAL  
MONTERIA CORDOBA**

**JULIO VEINTISIETE (27) DE DOS MIL VEINTIDOS (2022)**

**Clase de proceso: Verbal de Simulación**  
**Expediente No. 23.001.31.03.001.2017.00140.01 FOLIO 36-22**  
**Demandante: Rafael Anaya Cubillos y otros**  
**Demandado: Jaime Alberto Anaya Osorio y otros**

Luego del examen de rigor se observa que en el *sub lite* es necesario prorrogar hasta por seis (6) meses más el termino para decidir la instancia en un todo, de conformidad con el artículo 121 del CGP.

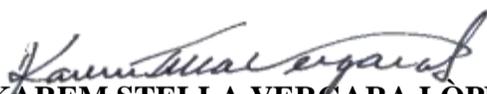
Por lo expuesto, se

**RESUELVE**

**PRIMERO:** Prorrogar hasta por seis (6) meses más el término para desatar el recurso de apelación en el caso *ejusdem*.

**SEGUNDO:** Oportunamente vuelva el asunto al despacho para proveer.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

  
**KAREM STELLA VERGARA LOPEZ**  
Magistrada

**RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO  
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MONTERÍA**



**SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA LABORAL  
MAGISTRADA PONENTE: KAREM STELLA VERGARA LÓPEZ**

**RADICACION: 23.001.31.03.004.2019.00309.01**

**FOLIO 86-2021**

*(Estudiado, discutido y aprobado de forma virtual)*

**MONTERÍA, JULIO VEINTISIETE (27) DE DOS MIL VEINTIDÓS (2022)**

Procede la Sala a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante respecto de la sentencia de fecha 25 de febrero del año 2021, proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Montería dentro del proceso verbal impetrado por JOSE LUIS DIAZ VERBEL contra la ESTACION DE SERVICIOS VIRGEN DEL CARMEN S.A.S.

**1. ANTECEDENTES**

**1.1. PRETENSIONES**

Pretende la parte actora se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

1. Que la sociedad ESTACION DE SERVICIO VIRGEN DEL CARMEN S.A.S. pague los perjuicios patrimoniales y extrapatrimoniales que se le ocasionaron al señor JOSE LUIS DIAZ VERBEL, discriminados así:

A. LUCRO CESANTE: la suma de un millón ochocientos mil pesos (\$1.800.000) diarios, valor que representa lo producido por el establecimiento de comercio diariamente y que se dejó percibir por causa de la terminación unilateral del contrato de arrendamiento.

B. DAÑO EMERGENTE:

1. Gastos indispensables para la nueva instalación del establecimiento, tasados en cuarenta millones de pesos (\$40.000.000).

2. Por concepto de transporte que se empleó para trasladar los equipos o instrumentos que son indispensables para el desarrollo de la razón social del establecimiento comercial del demandante cinco millones de pesos (\$5.000.000).

3. La suma de un millón de pesos (\$1.000.000) mensuales pagados a título de arriendo del local comercial al cual se trasladó el establecimiento del demandante, se tasan a la fecha de presentación de la demanda en nueve millones de pesos (\$9.000.000) y los que se causen con posterioridad a la presentación de la misma.

4. La indemnización a los trabajadores despedidos por el cierre y traslado del establecimiento la suma de \$30.680.457 millones de pesos.

## **1.2. HECHOS**

Se relata en la demanda lo siguiente:

1. Desde el 1º de abril de 2010, el señor JOSE LUIS DIAZ VERBEL tomo a título de arrendamiento de manos de la sociedad comercial ESTACION DE SERVICIO VIRGEN DEL CARMEN S.A.S. el inmueble ubicado en la carrera 14 #41-24 Local 5, el cual hace parte del lote de mayor extensión donde funciona la estación de servicio demandada.

2. El mencionado contrato se prorrogó año a año hasta el 31 de enero de 2019, cuando fue solicitada de manera abrupta e ilegal por parte del arrendador ESTACION DE SERVICIO VIRGEN DEL CARMEN S.A.S., sin esgrimir la causal por la que solicita el inmueble.

3. En el inmueble descrito en el hecho primero funcionaba el establecimiento de comercio DA. TECH de propiedad de JOSE LUIS DIAZ VERBEL, inscrito en la cámara de comercio de Montería con matrícula mercantil número 00105292 vigente e identificado tributariamente con el NIT 78.029.763-1, desarrollando actividades comerciales de venta autopartes y llantas, cambio de batería, alineación y balanceo, cambio de aceite, rines, pastillas para frenos, mecánica rápida.

4. El inmueble referido fue solicitado el 15 de diciembre de 2018, por el representante legal de la sociedad comercial ESTACION DE SERVICIO VIRGEN DEL CARMEN S.A.S., sin alegar ninguna de las causales previstas en el artículo 518 del código de comercio, desconociendo que el demandante tenía más de ocho años con el mismo establecimiento de comercio, en el local comercial.

5. Ante esta situación, el 14 de enero del año en curso, el demandante se reunió con el señor GUSTAVO ALBERTO SALGADO PATERNINA, representante legal suplente de la sociedad demandada, quien le manifestó al demandante que había tenido el local por mucho tiempo y que lo estaba necesitando sin otra justificación.

6. Durante el tiempo que funcionó el establecimiento de comercio D.A. TECH es decir 8 años, 9 meses y 30 días, el demandante lograr captar unos 7.500 clientes, como lo registran sus bases de datos y programas contables (Contapyme), logrando un posicionamiento y prestigio comercial en el departamento de Córdoba.

7. Producto de la terminación del contrato de arrendamiento el demandante tuvo que despedir a 5 trabajadores y pagar indemnizaciones y liquidaciones por tales conceptos.

8. igualmente incurrió en gastos de traslado y funcionamiento indispensables para la nueva sede o instalación del establecimiento tasados en cuarenta millones de pesos.

9. En la actualidad, funciona en el local comercial el establecimiento de comercio CENTRAL SERVITECA identificado con NIT 78696890-9, el cual realiza una actividad igual a la que realizaba el demandante, aprovechando este de su clientela y fama comercial, violando el artículo 518 del código de comercio.

10. Al demandante se le han ocasionado daños patrimoniales que se extienden en el tiempo producto de la terminación del contrato de arrendamiento.

### **1.3. EL ESCRITO DE RÉPLICA**

La demandada por conducto de apoderado manifestó frente a los hechos ser cierto uno, los otros falsos y otros no le constaban. Propuso las siguientes excepciones de mérito: *“terminación del contrato de arriendo por voluntad expresa del arrendatario; condición resolutoria tácita; incumplimiento de requisitos previstos en la ley para acceder al derecho de renovación automática; inexistencia de la obligación e inexistencia de perjuicios alegados”* (Folios 110 a 129 expediente de primera instancia arrimado a esta instancia escaneado).

## 2. LA SENTENCIA APELADA

2.1. En audiencia de que trata el artículo 373 del C.G.P. se profirió sentencia de primer grado el 25 de febrero de 2022, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Montería resolvió:

Declarar prospera la excepción denominada *incumplimiento de requisitos previstos en la ley para acceder al derecho de renovación automática*; negó las pretensiones de la demanda y condenó en costas a la parte demandante.

2.2. Para arribar a la anterior decisión, en síntesis, inicialmente citó los artículos 1973, 1982, 1988, 1966 y 2008 del Código Civil que hacen alusión al concepto del contrato de arrendamiento, las obligaciones del arrendador y arrendatario y las causales de expiración de dicho contrato. Afirmando que cuando se trata de locales comerciales este se regula por los artículos 518 a 524 del Código de Comercio.

Continúa afirmando que los derechos de renovación de los contratos de arrendamiento cuando la persona lo haya ocupado por más de dos años consecutivos establece el artículo 518 ídem debe existir una renovación que se debe dar en los siguientes casos: cuando el arrendatario lleve más de dos años pero puede cesar esa renovación cuando el arrendador necesita el inmueble para su vivienda o para reconstruirlo o repararlo y en ese caso se prevé el desahucio conforme el artículo 520 del Código de Comercio. Cuando se proceda al arrendamiento de los locales nuevos o reparados se prefiere como lo expresa el artículo 521 íbidem al anterior arrendatario sin el pago de prima alguna o con pago de indemnización en el caso de que no se le dé en arrendamiento el nuevo local comercial.

Conforme lo establecido en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio el hecho de que el contrato lleve varios años le da al inquilino el derecho a seguir con la renovación de ese contrato al momento del vencimiento exceptuando los casos señalados en precedencia, que es cuando el inquilino haya incumplido su obligación contractual o cuando se necesite el bien inmueble para reconstruirlo o repararlo.

En el asunto alude el demandante que se encontraba en calidad de arrendatario del local comercial ubicado en la carrera 14 No. 24-41 de la ciudad de Montería el cual pertenece al lote de mayor extensión donde se encuentra ubicada la estación de servicio Virgen del Carmen desde septiembre de 2011 hasta 31 de enero de 2019, fecha en la cual tuvo que desocupar el inmueble por el desalojo injustificado comunicado por el representante legal de

la estación de servicio.

Reiteró el despacho que las pretensiones de la demanda iban dirigidas contra la estación de Servicio Virgen del Carmen S.A.S. y esta demostró con las confesiones de las partes que el contrato con ellos pactado se dio en el 2018 hasta 30 de enero de 2019 y pese a que existieron contratos presentados al proceso ninguno de los dos fue firmado por las partes; en tanto el señor Gustavo Salgado antiguo representante legal de la estación de servicio, reconoció que existió un contrato con el señor José Luis Díaz Verbel que denominó “contrato de administración” y que luego este se convirtió en contrato de arrendamiento, se aclaró que el señor Gustavo Salgado no es parte en el proceso por cuanto no fue demandado. Así concluyó que en efecto no existe en el plenario el elemento de convicción del que se pueda inferir que el demandante estuvo relacionado con la demandada a través de una relación contractual por más de dos años pues las pruebas arrojan lo contrario por lo que se denegaron las pretensiones.

### **3. EL RECURSO DE APELACIÓN**

Inconforme con la decisión apeló la parte demandante, manifestó su inconformidad basándose en las siguientes razones.

Hay una mala interpretación de la prueba y de la ley toda vez que el juzgado alega para no conceder las pretensiones que producto de la venta realizada por el señor Gustavo Salgado terminó el primer contrato, revisadas las causales de terminación del contrato contenidas en el artículo 518 del Código de Comercio se encuentran tres a saber: 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato; 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

En otras palabras, la venta de un local o de un inmueble no da por terminado un contrato de arrendamiento lo que produce es la subrogación frente a una de sus partes, en este caso hubo un cambio de propietario y como bien lo mencionó tanto como el señor Gustavo como la representante actual de la demandada las negociaciones comenzaron a partir del año 2016, desde donde se cuenta la fecha de celebración del contrato con la estación Virgen del Carmen, asimismo y revisados los certificados obrantes en el proceso el señor Gustavo Salgado siguió actuando como representante legal de la estación Virgen del Carmen y en razón de eso asistió

a la audiencia de conciliación extrajudicial y suscribió el acta donde actuaba como representante legal, él siempre ha actuado como representante legal de esta.

De otra parte, haciendo alusión al carácter imperativo del artículo 524, artículos 518 y 519 no se requiere hacer una resistencia frente al desalojó porque para eso el artículo 520 ha establecido unas consecuencias jurídicas y en este caso es que se ha establecido un desahucio que se debe hacer con seis meses de anticipación y establecido las causales contenidas en el artículo 518, el mismo 520 establece que si no se hace con los seis meses de anticipación ese desahucio se tendrá por no realizado y tendrá en consecuencia entonces las indemnizaciones a que hace referencia el artículo 522.

Se resalta sobre la carga de la prueba señalando que el artículo 522 hace una inversión de la carga de la prueba en el sentido de que la culpa se tiene como probada e incumbirá a la parte accionante solamente probar la indemnización de dichos perjuicios.

#### **4. TRAMITE DE LA SEGUNDA INSTANCIA**

Admitido el recurso de apelación y surtido el traslado de ley ingresó a despacho el asunto sin intervención de la parte demandante, por el contrario, la parte demandada intervino y solicitó la aplicación de los artículos 14 del Decreto 806 de 2020 y artículo 322 del C.G.P. para que se procediera a declarar desierto el recurso de apelación por la falta de sustentación del mismo ante el *ad quem*.

Frente a la anterior solicitud, esta Sala resolvió mediante auto del 7 de septiembre de 2021, negar el pedimento al considerar lo siguiente:

*“(...) traer a colación la sentencia STC5497-2021 proferida por el órgano de cierre, en la cual se dejó en claro que en tratándose de apelaciones que se tramitan conforme al Decreto 806 de 2020, si las mismas fueron sustentadas en la primera instancia, no es necesario sustentarlas dentro del término señalado en el inciso 3º del artículo 14 del Decreto 806 de 2020, al tenor literal se expuso:*

*“Según el recuento de las actuaciones surtidas en la segunda instancia del proceso verbal objeto de revisión constitucional, y recogiendo la postura de esta Sala sobre la temática bajo estudio (...).*

*Bajo esa perspectiva, en vigencia del Decreto Legislativo 806 de 2020, si desde el umbral de la interposición de la alzada el recurrente expone de manera completa los reparos por los que está en desacuerdo con la providencia judicial, no hay motivo para que el superior exija la sustentación de la impugnación (...).*

*Por todo lo expuesto, se recoge la postura que sobre esta particular temática había adoptado la Sala hasta la fecha, con el propósito de conceder la salvaguarda pretendida con el escrito de tutela presentado ante esta Corporación, al menos por el tiempo de la vigencia de la mencionada norma de emergencia”*

*Así las cosas, ante el precedente traído a colación y teniendo en cuenta que ante el a quo al momento de impetrar el recurso de apelación se expusieron concretamente los reparos ante la decisión controvertida, procedente es negar la solicitud de declarar desierto el recurso de apelación.”*

En ese orden, se tiene que, lo decidido por este despacho en esa oportunidad se fundó en el precedente que se venía aplicando a la sazón, frente a lo que se venía considerando en relación a la aplicación de la sanción contenida en el inciso 3° del artículo 14 del Decreto 806 de 2020.

Surtido lo anterior, esto es, resuelta la petición de la parte demandada, se pronunció la Corte Suprema de Justicia, **Sala de Casación Laboral en STL3312-2022 Radicación No. 97061 de fecha 16 de marzo de 2022**, en decisión de la impugnación interpuesta contra la sentencia emitida por la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil de fecha 23 de febrero de 2022, dentro de la acción de tutela promovida por la parte recurrente en contra de la **Sala Civil – Familia – Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Montería**, mediante la cual se revocó el fallo de tutela impugnado y **ordenó a ésta Corporación emitiera providencia que declarara desierto el recurso de alzada** de conformidad con los siguientes argumentos:

*“Esta Magistratura otea, en virtud a las realidades fácticas antes mencionadas, que es evidente el desconocimiento del derecho fundamental al debido proceso del señor Ángel Darío Aycardi Galeano, pues como se indicó, el Tribunal emergió en un yerro al emitir la sentencia de fecha 26 de noviembre de 2021, en la medida que soslayó el precedente jurisprudencial definido por la Corte Constitucional en la sentencia CC SU-116 de 2018, que en uno de los apartes, claramente advirtió:*

*En consecuencia, para garantizar el derecho a la igualdad y la respuesta uniforme del ordenamiento jurídico, el juez de tutela debe decantarse por la interpretación que surge de las disposiciones aplicables. De acuerdo con esa metodología de interpretación, **el recurso de apelación debe sustentarse ante el superior en la audiencia de sustentación y fallo, y el efecto de no hacerlo así es la declaratoria de desierto del recurso.** Un recuento normativo del régimen de apelación de sentencias que se desprende de los artículos 322 y 327 del Código General del Proceso es el siguiente:*

*El inciso 2° del numeral 3° del artículo 322 del CGP prevé que cuando: “(...) se apele una sentencia, el apelante, al momento de interponer el recurso en la audiencia, si hubiere sido proferida en ella, o dentro de los tres (3) días siguientes a su finalización o a la notificación de la que hubiere sido dictada por fuera de audiencia, deberá precisar, de manera breve, los reparos concretos que le hace a la decisión, sobre los cuales versará la sustentación que hará ante el superior”. (negritas integran el texto original).*

*Valga anotar, que la anterior jurisprudencia permitió a esta Sala especializada que se cambiara el criterio en relación al estudio del desconocimiento de la prerrogativa ídem, a partir de la sentencia CSJ STL2791-2021, pues con anterioridad a ese pronunciamiento, este Colegiado consideraba que con la mera sustentación que se formulara ante el a quo, no debía exigirse el requisito ante el superior.*

Y es que, a partir de la mencionada jurisprudencia, esta Sala adoptó un juicio pacífico frente al estudio del asunto puesto a consideración, y ulteriormente en un caso de contornos análogos, a través de la sentencia CSJ STL7317-2021 se dispuso:

(...)

*Al respecto, importa precisar que revisada la providencia en mención, se evidencia que no hay nada que reprocharle al Tribunal encartado, pues, contrario a lo aducido por el a quo constitucional, la decisión estuvo fundamentada en la valoración de los medios de convicción presentes en el proceso, la aplicación de las normas y jurisprudencia que rigen el asunto y su libre formación del convencimiento, así como en la apreciación racional del caso sometido a su estudio.*

***Adviértase como el fallador convocado empezó por indicar que el Decreto 806 de 2020 impone a la parte recurrente el deber de sustentar el recurso de apelación ante el juzgador de segundo grado, una vez ejecutoriado el auto que admitió la alzada. La omisión de dicha carga conlleva a la declaratoria de desierto, normativa que «guarda relación con el precepto 322 del CGP, eso sí, estructurándose ahora un trámite escritural en el evento de no ser necesario el decreto de pruebas en segundo nivel».***

[...]

*Así las cosas, se advierte que, contrario a lo considerado por el a quo constitucional, la Magistratura enjuiciada realizó un estudio de la normativa y la jurisprudencia aplicable al caso para, con base en su sana crítica, **concluir que la falta de sustentación en segunda instancia acarrea la declaratoria de desierto del recurso de alzada.***

[...]

*De modo que la decisión combatida en nada riñe con la efectividad de las garantías superiores de la empresa interesada, pues, aceptar lo contrario, generaría una intromisión injustificada del juez constitucional en los asuntos propios de la jurisdicción ordinaria e implicaría desconocer principios rectores del sistema jurídico, como lo son la cosa juzgada y la autonomía judicial. (negrillas no integran el texto original).*

*En otro aspecto, aunque la Fiduprevisora S.A. infiere en su escrito, que para el presente asunto no se puede dar aplicación al artículo 327 del Código General del Proceso, por no haberse programado la «realización de una audiencia de sustentación», lo cierto, es que el Decreto 806 de 2020 en el artículo 14, fijó las reglas para el trámite de las apelaciones en materia civil, normatividad que claramente preceptúa en uno de sus apartes:*

*Ejecutoriado el auto que admite el recurso o el que niega la solicitud de pruebas, el apelante deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes. **De la sustentación se correrá traslado a la parte contraria por el término de cinco (5) días.** Vencido el término de traslado se proferirá sentencia escrita que se notificará por estado. **Si no se sustenta oportunamente el recurso, se declarará desierto.** (negrillas y subrayas autoría de esta Sala).*

*Es menester indicar, que la anterior disposición fue declarada exequible por la Corte Constitucional a través de la sentencia C420-2020.*

*En virtud de la norma transcrita, el Tribunal de Montería, emitió auto del 21 de agosto de 2020, en el que procedió admitir el recurso de apelación «de acuerdo con lo consagrado en el inc. 3° del artículo 14 del Dcto 806 de 2020», y al haberse omitido la sustentación de la alzada por parte de la Fiduprevisora S.A., lo que correspondía al operador judicial, era declarar desierto el recurso, en concordancia con el postulado ejusdem, situación que evidentemente no aconteció.*

*Así las cosas, se advierte que para el caso materia de estudio, se hace necesario conceder el resguardo implorado, toda vez que, en atención a lo anterior, la Sala Civil – Familia – Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Montería debió declarar desierto el recurso de*

*apelación; no obstante, contrario a ello, emitió fallo, en total desconocimiento del artículo 14 del Decreto 806 de 2020 y lo adocinado en la sentencia CC SU418-2019.*

*De conformidad con lo que viene de mencionarse y sin necesidad de más consideraciones, se revocará la determinación de primer grado y, en su lugar, se concederá el amparo al debido proceso.*

*En consecuencia, se dejará sin valor y efecto la sentencia proferida el 26 de noviembre de 2021 por la Sala Civil – Familia – Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Montería, así como todas las actuaciones que dependan de ella, para que, en el término de 15 días contados a partir del día siguiente a la notificación de este fallo, dicha corporación emita la providencia que declare desierto el recurso de alzada, de conformidad con los argumentos esbozados en precedencia.”*

De suerte que, a partir de la reciente jurisprudencia traída a colación de la que emanó una orden directa para este Tribunal y la normativa en cita, asumió esta Corporación la postura de que al no haber sido sustentado el recurso de apelación en el plazo previsto en inciso 3° del artículo 14 del Decreto 806 de 2020, se impone declararlo desierto<sup>1</sup>; esto es, luego de que ya esta Corporación se había pronunciado frente a la solicitud de declaratoria de desierto de recurso formulada por la parte demandada, quedando en firme aquella decisión, motivo por el cual se continuó con el trámite del presente asunto.

## 5. CONSIDERACIONES

En el *sub judice* se reúnen los presupuestos procesales, toda vez que la relación procesal está debidamente conformada por quienes tienen capacidad para ser parte y comparecer al proceso, existe competencia para conocerlo, asimismo, no se evidencia causal de nulidad que invalide lo hasta ahora actuado, por lo que corresponde desatar de fondo el recurso de apelación.

Las pretensiones de la demanda se dirigen a que se declare que al demandante se le han ocasionado daños patrimoniales y extrapatrimoniales que se extienden en el tiempo producto de la terminación abrupta del contrato de arrendamiento.

La Sala para desatar la alzada, lo hará teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 328 del Código General del Proceso, es decir, se limitará a resolver únicamente sobre los puntos de

---

<sup>1</sup> Asumiendo así la postura expuesta por la Corte Suprema de Justicia **Sala de Casación Laboral**, quien cita el precedente jurisprudencial definido por la Corte Constitucional en sentencia SU 116 de 2018, que permitió a esa Sala cambiar el criterio en relación al estudio del desconocimiento de la norma en cita a partir de la sentencia CSJ STL2791-2021, pues con anterioridad a ese pronunciamiento ese colegiado consideraba también que con la sola sustentación que se hiciera ante el *a quo* no se debía exigir el requisito ante el superior.

inconformidad del impugnante frente a la sentencia proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Montería<sup>2</sup>.

## 5.1. PROBLEMA JURÍDICO

Conforme los motivos de inconformidad del apelante, corresponde a la Sala determinar si existió una indebida valoración probatoria y errada interpretación del artículo 518 del Código de Comercio<sup>3</sup>, por cuanto como lo afirma el inconforme en alzada el primer contrato celebrado entre las partes terminó porque el señor Gustavo Alberto Salgado Paternina había vendido el negocio y esa no es una causal de terminación del contrato; y en ese sentido, el desahucio al arrendatario no se dio.

### 5.1.1. CASO CONCRETO

#### - DEL DERECHO A LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y LOS REPAROS AL FALLO

Al respecto, el artículo 518 del Código de Comercio consagra el derecho a la renovación del contrato, al consagrar: *“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.

Es de tener en cuenta, esa atribución de renovación, que se halla instituida 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.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia a considerado:

---

<sup>2</sup> Vid. STC15456 – 2019.

<sup>3</sup> **ARTÍCULO 518. <DERECHO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO>**. El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

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

“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>4</sup>

- Negrilla y sub raya del Tribunal -

Corolario, la ley concede al inquilino el derecho a que se renueve el contrato, sin que el arrendador pueda oponerse a ello, salvo claro está, las excepciones consagradas en el artículo 518 del Código de Comercio; además de los casos previstos por los ordinales 2º y 3º de esa disposición, el propietario lo haya desahuciado con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, conforme lo prevé el artículo 520 *ídem*.

No obstante, si el arrendatario pretende 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.

Las disposiciones que regulan lo relativo a la renovación del contrato de arrendamiento como en el asunto de marras son imperativas y por consiguiente no admiten ninguna estipulación en contrario por expreso mandato del artículo 524 de la referida norma.

Descendiendo al caso concreto, se tiene que para efectos de desatar el asunto puesto de presente de entrada es imperioso establecer la existencia del contrato de arrendamiento aludido por el demandante para así luego proceder a determinar los límites temporales

<sup>4</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.

contractuales que permitirán esclarecer si hubo o no el desahucio al arrendatario conforme lo prevé el artículo 520 del Código de Comercio; evento que alega el recurrente en alzada no se dio y por ello lo alega como causa de los perjuicios reclamados en este proceso.

Ahora bien, se advierte a folio 14 del cuaderno de primera instancia el documento de fecha 15 de diciembre de 2018, mediante el cual la E.D.S. VIRGEN DEL CARMEN S.A.S. se dirige al señor JOSE LUIS DIAZ VERBEL, como gerente de DATECH y en el que de manera textual se expresa lo siguiente: *“Por medio del presente solicitamos la entrega del local ubicado en la Cra 14 No 41-24 Versailles donde funciona la serviteca Datech. El plazo para el retiro total es hasta 31 de Enero de 2.019.”* Documento suscrito por la asistente administrativa de la estación de servicios.

Se evidencia a folios 15 a 18 del cuaderno de primera instancia, documental intitulada *“CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL, ARRENDADOR: GUSTAVO SALGADO PATERNINA ARRENDATARIO: JOSE LUIS VERBEL”* fechado 1° de abril de 2014, se advierte que el documento no está suscrito por ninguna de las personas en mención, asimismo se observa que el señor Gustavo Salgado Paternina obra en ese documento como persona natural y no como representante legal de E.D.S. VIRGEN DEL CARMEN S.A.S.

A folios 124 y 125 del cuaderno de primera instancia, se advierte prueba documental denominada *“CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL”* de fecha 21 de enero de 2011, en el que se indica que *“REUNIDOS – De una parte y en concepto de arrendadores, GUSTAVO SALGADO Y DARIO MENDOZA PARRA mayor de edad; identificados como lo indica al pie de su firma; de profesión Comerciantes con domicilio en la ciudad de Montería. – De otra y en concepto de arrendatario, JOSE LUIS DIAZ VERBEL mayor de edad; identificado como lo indica al pie de su firma; profesión comerciante; con domicilio en la ciudad de Montería.”* Frente a esta prueba se advierte que el documento relacionado no está firmado por las personas indicadas y además que al señor Gustavo Salgado lo relacionan como persona natural.

De otro lado, de los interrogatorios de parte absueltos se tiene que el demandante afirmó que el contrato se cumplió a cabalidad que los cánones se pagaban mes vencido y que en ocasiones se pagan ligeramente extemporáneos, que atrasos significativos nunca tuvieron, a la pregunta que le hiciera el señor juez *¿Existió algún contrato cuya vigencia iba de enero de 2018 al 31 de enero de 2019?* Respondió *“Muy seguramente, para esa fecha se hacía la renovación de los contratos correspondientes es posible que exista ese contrato”*. *¿Esa renovación se hacía anualmente?* Respondió *“si el contrato tenía esas cláusulas que si no se*

*decía nada se renovaba automáticamente y se hacían los ajustes de los cánones en la manera que se precisara”* (minuto 0:14:45 grabación de la audiencia).

A su turno la señora representante legal de la demandada ESTACION DE SERVICIO VIRGEN DEL CARMEN S.A.S., señora Luz Eugenia Mendoza Parra, manifestó que, en 2010, el señor Gustavo Salgado era propietario de la estación de servicio y que fue propietario hasta 2018, cuando ella paso a ser la propietaria y representante legal desde marzo de 2018. Asimismo, afirmó que en 2018 *“nosotros o la Estación de Servicios”* le arrendo con toda la maquinaria y el equipo para que este prestara sus servicios al señor José Luis. Igualmente afirmó que a éste no se le desalojó que José Luis entregó el bien de manera voluntaria, él no podía sostener el arriendo del local debido a su situación económica (minuto 1:10:56 grabación de la audiencia).

Así las cosas, de la prueba referenciada se puede colegir que antes del año 2018, entre el demandante señor José Luis Díaz Verbel y el señor Gustavo Salgado Paternina, existió un vínculo contractual, no existe en el proceso prueba que conduzca a la certeza de en qué términos fue ese acuerdo, debido a que el demandante insiste en que contrato con la Estación de Servicios, pero de los documentos aportados al proceso contentivos de dos contratos supuestamente celebrados entre estos señores no se relaciona a la Estación de Servicio Virgen del Carmen S.A.S., contratos que no llevan al convencimiento de los hechos alegados por la parte actora, por cuanto estos no vienen suscritos por ninguna de las partes y no involucra a la parte demandada dentro del proceso.

Se insiste en la confusa relación contractual que se evidencia existió entre el señor José Luis Díaz Verbel y el señor Gustavo Salgado Paternina, en tanto, éste último en el testimonio que rindió manifestó que inicialmente realizó un contrato de administración del negocio con el señor Díaz Verbel y que luego le terminó arrendado el local.

Del acervo probatorio arrimado al proceso no se puede concluir con certeza que existió antes del año 2018 un contrato de arrendamiento entre el demandante y la estación de servicios demandada, no existe siquiera indicios que permitan llevar al juzgador a tal convicción. Por el contrario, la prueba recaudada en el devenir procesal permite advertir que sí existió un contrato de arrendamiento de uno de los locales ubicado en la carrera 14 #41-24 que hace parte del lote de mayor extensión donde funciona la estación de servicio tal y como lo afirmó la señora representante legal de la Estación de Servicios Virgen del Carmen S.A.S. quien dijo que la estación de servicios le arrendó al señor José Luis con maquinaria y equipos el referido local en el mes de enero de 2018.

Luego, al ser interrogado sobre la existencia del aludido contrato celebrado en enero del año 2018 y finalizado el 31 de enero de 2019 con la estación de servicio, el demandante contesto que era posible que existiera ese contrato.

De suerte que, haciendo una valoración conjunta del acervo probatorio recaudado no hay certeza ni convicción sobre el contrato de arriendo que desde fecha 1° de abril de 2010, alega el señor José Luis Díaz Verbel suscribió con la estación de Servicio Virgen del Carmen S.A.S., correspondiéndole la carga probatoria de este aspecto precisamente a la parte demandante quien tiene la obligación de probar los supuestos de hecho en los que funda sus pretensiones.

Ahora bien, teniendo en cuenta que como viene probado que el demandante José Luis Díaz Verbel celebró con la demandada Estación de Servicio Virgen del Carmen S.A.S. un contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la carrera 14 #41-24 que hace parte del lote de mayor extensión donde funciona la estación de servicio, en el mes de enero de 2018, para la fecha 15 de diciembre de 2018, en la que la E.D.S. VIRGEN DEL CARMEN S.A.S. se dirige al señor JOSE LUIS DIAZ VERBEL a efectos de solicitar la entrega del bien dado en arriendo, aún no había transcurrido los dos años de los que trata el artículo 518 del Código de Comercio y que dice a su tenor literal: *“El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo”*. Por lo que no gravitaba sobre el arrendatario en aquella oportunidad el derecho a la renovación automática del contrato a la que alude la norma, debido a que no están dados los requisitos establecidos en la ley para ello.

Y en ese sentido la terminación del contrato de arrendamiento no fue ilegal como lo señala el demandante motivo por el cual no se puede predicar de dicha terminación la indemnización de los perjuicios alegados en la demanda.

En este estado, se tiene que resultar fútil hacer otros pronunciamientos frente a lo alegado por el inconforme ealzada, por cuanto, advertido y probado que el contrato de arrendamiento con la estación de servicio demandada inició en enero de 2018 y terminó el 31 de enero de 2019, no le asiste al arrendatario los derechos contemplados en los artículos 518 y 520 y sobre los cuales funda el recurrente su inconformidad.

En ese orden, frente a la renovación del contrato ha dicho la Corte Suprema de Justicia:

*“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>5</sup>*

De suerte que, para que la **renovación** opere es menester que se satisfagan los siguientes presupuestos, como se deduce de los artículos 518 y 519 del Código de Comercio: *i)* que exista un comerciante que ocupe un inmueble a título de arrendamiento **por un periodo no inferior a 2 años**; *ii)* que el término acordado en el contrato de arrendamiento se haya vencido; y, *iii)* que al iniciarse la nueva vigencia del contrato existan diferencias sobre las bases o condiciones que permitan su renovación.

Los anteriores presupuestos no se encuentran satisfechos dentro del asunto de marras por cuanto el contrato no superó los dos años al os que se refiere la norma como se advierte de la prueba arrojada al plenario.

De suerte que, de conformidad con lo que viene expuesto los argumentos traídos por el inconforme en alzada destinados a sustentar la inconformidad relativa a que *producto de la venta realizada por el señor Gustavo Salgado terminó el primer contrato y que por la ausencia del desahucio proceden las indemnizaciones a que hace referencia el artículo 522 a favor del demandante*, no encuentran asidero jurídico ni probatorio dentro del asunto de marras motivo por el cual serán desestimados.

De otra parte, es de resaltar que en el *sub judice* se probó que los extremos del contrato de arrendamiento bajo análisis fueron de enero de 2018 a 31 de enero de 2019; y que el desahucio por parte de la arrendadora se surtió el 15 de diciembre de 2018, motivo por el cual, teniendo en cuenta que el canon de arrendamiento era pagadero mensualmente, se cumplió con el desahucio (en el asunto de maras, con un término de un mes y medio), esto es, conforme a los términos a que se refiere el artículo 2009 del C.C.<sup>6</sup>, que exige el término de un mes en tratándose de asuntos como el presente.

---

<sup>5</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.

<sup>6</sup> “Si no se ha fijado tiempo para la duración del arriendo, o si el tiempo no es determinado por el servicio especial a que se destina la cosa arrendada o por la costumbre, ninguna de las dos partes podrá hacerlo cesar sino desahuciando a la otra, esto es, noticiándose lo anticipadamente.

### 5.1.2. Conclusión.

En armonía con lo explicado se: i) Confirmará en su integridad la sentencia atacada; y, ii) Por haber existido réplica al recurso de apelación, se condenará en costas en esta instancia a la parte demandante (artículo 365-8° CGP).

Y, como quiera que la H. Sala de Casación Civil (Sentencia STC1075-2021) ha señalado que las agencias en derecho se deben fijar en la providencia que resuelva la actuación que dio lugar a aquéllas, y no en actuación posterior, se fijarán tales agencias en un (1) SMMLV que, según el numeral 4° del artículo 5° del Acuerdo PSAA16-10554 de 2016 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, corresponde al tope mínimo para la segunda instancia en procesos declarativos en general; y, se acude a ese extremo mínimo, porque lo discutido no fue de complejidad.

## 6. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Montería, Sala Cuarta de Decisión Civil Familia Laboral, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

### RESUELVE

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia de fecha 25 de febrero del año 2021, proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Montería, dentro del asunto del epígrafe conforme lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

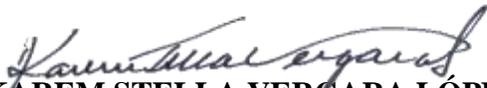
**SEGUNDO:** Costas en esta instancia a cargo de la parte demandante. Se fijan las agencias en derecho en un (1) SMMLV de conformidad con el numeral 4° del artículo 5° del Acuerdo PSAA16-10554 de 2016 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura. Su liquidación corresponde al Juzgado.

---

La anticipación se ajustará al período o medida del tiempo que regula los pagos. Si se arrienda a tanto por día, semana, mes, el desahucio será respectivamente de un día, de una semana, de un mes. (...)"

**TERCERO:** Por Secretaría previas anotaciones de rigor devolver el expediente al juzgado de origen.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

  
**KAREM STELLA VERGARA LÓPEZ**

**Magistrada**

  
**CRUZ ANTONIO YÁNEZ ARRIETA**  
**Magistrado**

  
**PABLO JOSÉ ALVAREZ CAEZ**  
**Magistrado**



República de Colombia  
**Tribunal Superior del Distrito Judicial de Montería**

---

**Sala Civil Familia Laboral**

**CRUZ ANTONIO YÁNEZ ARRIETA**  
**Magistrado**

**Folio 006-21**  
**Radicación n.º 23001221400020210000200**

Veintisiete (27) de julio de dos mil veintidós (2022)

En atención a lo resuelto por la Honorable Corte Constitucional, obedézcase y cúmplase lo resuelto por el Superior.

En consecuencia, archívese la presente acción.

**NOTIFÍQUESE**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Cruz Antonio Yánez Arrieta', is written over the typed name and title. The signature is fluid and cursive, with a long vertical stroke at the beginning and a large loop at the end.

**CRUZ ANTONIO YÁNEZ ARRIETA**  
**Magistrado**

**Firmado Por:**  
**Cruz Antonio Yanez Arrieta**  
**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**  
**Dirección Ejecutiva De Administración Judicial**  
**División De Sistemas De Ingeniería**  
**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: **ed87e63678be5e2c2048845c8db34c8522f8ff7f8d1c882fee4d01410a7e6ca7**

Documento generado en 27/07/2022 11:22:08 AM

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



República de Colombia  
**Tribunal Superior del Distrito Judicial de Montería**  

---

**Sala Civil Familia Laboral**

**CRUZ ANTONIO YÁNEZ ARRIETA**  
**Magistrado**

**Folio 581-19**  
**Radicación n.º 23001310500320170038901**

Veintisiete (27) de julio de dos mil veintidós (2022)

En atención a lo resuelto por la Honorable Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Laboral, obedézcase y cúmplase lo resuelto por el Superior.

En consecuencia, désele cumplimiento a lo ordenado en el numeral tercero de la sentencia adiada octubre 22 de 2020.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**CRUZ ANTONIO YÁNEZ ARRIETA**  
**Magistrado**

**Firmado Por:**  
**Cruz Antonio Yanez Arrieta**  
**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**  
**Dirección Ejecutiva De Administración Judicial**  
**División De Sistemas De Ingeniería**  
**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: **e1fa5e8fe28ce0331f7b9f44f7a70000cf2f8944bf6e1e18d6e90af3a31d265e**

Documento generado en 27/07/2022 11:30:10 AM

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