

Magistrado Ponente: Marcos Román Guío Fonseca
Número de Radicación: 13001310300520180045802
Tipo de Decisión: Confirma sentencia
Fecha de la Decisión: 1 de junio de 2021.
Clase y/o subclase de proceso: Restitución de inmueble arrendado

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE/Artículo 1973 del C.C.

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL / Inmuebles ocupados con establecimientos de comercio, que están sometidos a las reglas previstas en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio.

DERECHO A LA RENOVACIÓN AUTOMÁTICA DEL CONTRATO/ Descrito en el artículo 518 del Código de Comercio.

ARRENDADOR/ OPOSICIÓN A LA RENOVACIÓN/ Al arrendador-propietario, le asiste también el derecho a oponerse a la renovación y reclamar la restitución del inmueble o local, sin lugar reconocer indemnización alguna, entre otros motivos, cuando lo solicite para ser destinado a una actividad suya sustancialmente distinta a la que tuvieron los arrendatarios (artículo 518-2 del Código de Comercio), pero a condición de que desahucie al arrendatario empresario con no menos de 6 meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL/TERMINACIÓN/ DESAHUCIO/ La terminación debe obedecer a causas específicas previstas por el mismo legislador y, debe ser informado al empresario arrendatario con suficiente antelación del motivo de la terminación del contrato, mediante la figura del desahucio.

FUENTE FORMAL/ Artículos 1602 y 1973 del Código Civil, artículos 518 a 524 del Código de Comercio.

FUENTE JURISPRUDENCIAL/ (CSJ, sent. 27 de abril de 2010, P. César Julio Valencia Copete, exp. 11001-3103-003-2006-00728-01), CSJ, sentencia 14 de abril de 2008, exp. 2300131030022001-00082-01, pte Jaime Alberto Arrubla Paucar.

Apelación de Sentencia
Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante: Verena Del Carmen Montenegro Uribe
Demandado: Antonio Hagggar Cueter y Beatriz Zerrate Sierra
Rad. 13001310300520180045802

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA CIVIL - FAMILIA

Magistrado Sustanciador
MARCOS ROMÁN GUÍO FONSECA

Cartagena de Indias D.C. y T., primero (1) de junio de dos mil veintiuno (2021). *(Proyecto discutido y aprobado en sesión no presencial de 25 de mayo de 2021)*

Radicación Única: 13001310300520180045802

Se entra a resolver el recurso de apelación formulado por el apoderado de la parte demandada contra la sentencia de 9 de diciembre de 2020, proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA, dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado promovido por **VERENA DEL CARMEN MONTENEGRO URIBE** contra **ANTONIO HAGGAR CUETER y BEATRIZ ZERRATE SIERRA.**

ANTECEDENTES

1. VERENA DEL CARMEN MONTENEGRO URIBE, por conducto de procurador judicial, promovió proceso de restitución de inmueble arrendado contra ANTONIO HAGGAR CUETER y BEATRIZ ZERRATE SIERRA, reclamando como pretensiones, en síntesis:

a. Que se declare terminado el contrato de arrendamiento con destino comercial ubicado en la calle del Curato, carrera 7ª N°. 38-49 del Barrio San Diego de la ciudad de Cartagena, en virtud de lo consignado en el N° 2 del artículo 518 y artículo 520 del Código de

Apelación de Sentencia

Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante: Verena Del Carmen Montenegro Uribe
Demandado: Antonio Haggar Cueter y Beatriz Zerrate Sierra
Rad. 13001310300520180045802

Comercio, para el funcionamiento de un establecimiento distinto al de los arrendatarios.

b. Se condene a los demandados a restituir el bien inmueble dado en arrendamiento.

c. Se condene a los demandados al pago de los cánones de arrendamiento que se causen desde la terminación del contrato de arrendamiento hasta la entrega efectiva del inmueble.

d. Se condene en costas y gastos a la parte demandada.

Como soporte fáctico de las pretensiones, se compendian:

- El 1 de octubre de 2004, suscribió un contrato de arrendamiento de inmueble con destinación comercial con ANTONIO HAGGAR CUETER y BEATRIZ ZERRATE SIERRA, en calidad de arrendatarios.

- En la cláusula tercera del contrato se acordó que el inmueble tendría una destinación comercial, por lo que, desde el 1 de noviembre de 2004 funciona el establecimiento de comercio denominado "RESTAURANTE SANTO TORIBIO".

- Acordaron como canon mensual \$ 2.200.000, el cual sería incrementado de conformidad con los reajustes de ley y, actualmente, cancelan \$ 6.091.000.

- Que el citado contrato se suscribió por un término inicial de 5 años contados a partir del 1 de octubre de 2004 hasta el 31 de octubre de 2009, sin perjuicio de ser prorrogado cada 6 meses, hasta tanto, no mediara una comunicación de aceptación de prórroga por un término igual a la inicial.

- Refiere que, en la cláusula décima del contrato se pactó que se terminaría por vencimiento del término estipulado, aunque

Apelación de Sentencia

Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante: Verena Del Carmen Montenegro Uribe
Demandado: Antonio Hagggar Cueter y Beatriz Zerrate Sierra
Rad. 13001310300520180045802

podría ser renovado por las partes según lo establecido en el artículo 518 del Código de Comercio.

- Aduce que nunca aceptó o acordó con los arrendatarios que el contrato se prorrogaría por un término igual al inicialmente pactado, en las condiciones establecidas en el parágrafo IV de la cláusula octava.

- El 22 de junio de 2017, les comunicó a los arrendatarios por correo certificado el desahucio del contrato de arrendamiento a partir del 30 de abril de 2018, expresando las razones del mismo y solicitando la entrega material del inmueble.

- Que la razón del desahucio, obedece a que pretende desarrollar un proyecto inmobiliario de carácter hotelero, para lo cual ha venido realizando gestiones comerciales y celebrado contrato de cuentas en participación con Juan Pablo Cabarcas Parra.

- El 19 de septiembre de 2017, convocó a los arrendatarios a una conciliación extrajudicial con el objeto de obtener una fórmula de arreglo para la entrega anticipada del inmueble, de la que no se logró consolidar.

- Dice que en sendas comunicaciones de 10 de octubre de 2017 reiteró el desahucio, la primera le fue entregada a ANTONIO HAGGAR CUETER el 13 de octubre de 2017 con guía N°. RN840607422CO y, la segunda fue rehusada el 19 de octubre de 2017 con guía N°. 12637380077.

- El 25 de abril de 2018, reiteró nuevamente el desahucio e informó que estaría en el inmueble el 30 de abril de 2018, para recibir materialmente el mismo y levantar el respectivo inventario.

- El 27 de abril de 2018, a través de correo electrónico, el apoderado de los demandados le comunicó que el contrato no

Apelación de Sentencia

Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante: Verena Del Carmen Montenegro Uribe
Demandado: Antonio Haggar Cueter y Beatriz Zerrate Sierra
Rad. 13001310300520180045802

vencía el 30 de abril de 2018, por lo que solicitaba abstenerse de perturbar la tenencia del inmueble.

- Que en la cláusula quinta del contrato consagra que los arrendatarios no pueden hacer mejoras o reparaciones al inmueble, pero que, en todo caso, dichas reformas quedan en beneficio del arrendador.

2. Una vez notificados, los demandados procedieron a contestar la demanda a través de apoderado judicial, manifestando que se oponen a cada una de las pretensiones y, en cuanto a los hechos, alegaron ser ciertos los hechos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 15, 17, ser parcialmente cierto el hecho 10, no constarles el hecho 11 y no ser cierto los hechos 14 y 18.

Proponen como excepciones de mérito (i) “El desahucio no se hizo en legal forma” e (ii) “inexistencia de la causal de desahucio”.

EL FALLO DE INSTANCIA

Mediante sentencia de 9 de diciembre de 2020, el juez de instancia encontró no probadas las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada, en consecuencia, declaró terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre VERENA DEL CARMEN MONTENEGRO URIBE y los señores ANTONIO HAGGAR CUETER y BEATRIZ ZERRATE SIERRA y, ordenó la restitución del inmueble arrendado ubicado en la calle del Curato, carrera 7ª N°. 38-49 del Barrio San Diego de la ciudad de Cartagena.

Parte el *a quo* por decir, que no existe discusión en cuanto a la existencia y vigencia del contrato de arrendamiento, ni mucho menos sobre la legitimación de las partes. Y luego de efectuar una

Apelación de Sentencia

Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante: Verena Del Carmen Montenegro Uribe
Demandado: Antonio Haggar Cueter y Beatriz Zerrate Sierra
Rad. 13001310300520180045802

diferenciación entre prórroga y renovación, no encontró que el contrato de arrendamiento fuera renovado, sin embargo, dado el silencio de las partes, halló que el mismo se encontraba prorrogado sucesivamente cada 6 meses en virtud de la cláusula octava del precitado documento.

Igualmente, encontró debidamente acreditado con las pruebas adosadas al proceso y el testimonio solicitado por la parte demandante, que el desahucio se efectuó con la debida antelación de que trata el artículo 520 del Código de Comercio y con fundamento en la causal 2º del artículo 518 ejusdem, es decir, la necesidad de solicitar el inmueble para la realización de un proyecto diferente a la actividad comercial ejecutada por los demandados, sin que para ello se requiera una condición adicional.

LA APELACIÓN

1. Mediante proveído de 12 de abril de 2021 fue admitido el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de parte demandada, atendiendo lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, por medio del cual se adoptaron medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica. En virtud de lo anterior, se otorgó el término de 5 días a la parte apelante para sustentar su recurso. Y comoquiera que la parte demandada lo efectuó en tiempo y, acorde con los reparos concretos formulados ante la Juez de instancia, se sintetizan:

Apelación de Sentencia

Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante: Verena Del Carmen Montenegro Uribe
Demandado: Antonio Haggar Cueter y Beatriz Zerrate Sierra
Rad. 13001310300520180045802

a) Desconocimiento de la sentencia del derecho de renovación y prórroga del contrato a favor de los arrendatarios y de la regulación del desahucio contenidos en los artículos 518, 520, 522 y 523 del Código de Comercio, alegando que la parte demandante no respetó el término de vencimiento del contrato, ya que esta debió haber esperado el vencimiento del contrato en los mismos términos inicialmente pactado para que se materialice la terminación y la consecencial entrega, es decir, de 5 años y no de 6 meses.

b) No existencia de una causal de desahucio contenido en el numeral 2º del artículo 518 del Código de Comercio, aduciendo, que no es coherente la discusión planteada por el Despacho, en lo referente a que no es requisito para procedencia de la acción, que el demandante y arrendatario acrediten la causal, es decir, que pruebe que efectivamente el bien se requiere para un establecimiento suyo o sustancialmente distinto, máxime, cuando lo que pretende la demandante con el inmueble es transferirlo a una fiducia y luego a una sociedad en la que tendría una participación diluida; que la señora VERENA MONTENEGRO no dará cumplimiento a futuro a su promesa de permanecer con la propiedad plena y absoluta sobre el inmueble, ni mucho menos a montar un establecimiento que sea de su exclusiva propiedad.

2. Por su parte, el apoderado de la parte demandante, recorrió el traslado del recurso de apelación, solicitando sean desestimados los argumentos expuestos por el apoderado apelante, al considerar, en suma, que en el contrato de arrendamiento se pactó un término de duración inicial de 5 años, es decir, hasta el 31 de octubre de 2009, empero a su vez, en la cláusula 8ª del mismo, las partes acordaron, que vencidos los 5 años de vigencia inicial del contrato, éste se prorrogaría automática y sucesivamente por 6

Apelación de Sentencia

Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante: Verena Del Carmen Montenegro Uribe
Demandado: Antonio Haggar Cueter y Beatriz Zerrate Sierra
Rad. 13001310300520180045802

meses, puesto que entre la arrendadora y los arrendatarios nunca acordaron prorrogarlo por un término igual al inicial. Por lo tanto, el desahucio efectuado con oficio del 22 de junio de 2017 cumple con las exigencias del numeral 2º del artículo 518 y 520 del Código de Comercio, es decir, 6 meses antes del vencimiento contractual que tendría lugar el 30 de abril de 2018.

CONSIDERACIONES

1. De manera antelada, advierte la Sala, que se constituyen los presupuestos procesales para proferir una decisión de fondo, que ya han sido estudiados por el *a quo*, no haciéndose necesario detenerse en su análisis.

2. Pues bien, a voces del artículo 1973 del Código Civil, el contrato de arrendamiento de inmueble, es aquel en que 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 un precio determinado.

Dicho contrato, por regla de principio, se somete al régimen general previsto en el libro cuarto, título XXVI del Código Civil, el que irradia los ordenamientos especiales o llena los vacíos y lagunas dejados por estos.

Y, precisamente, uno de esos regímenes especiales, es el relacionado con los contratos de arrendamiento comercial, es decir, aquellos inmuebles ocupados con establecimientos de comercio, que están sometidos a las reglas previstas en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio, normas que son de carácter imperativo como lo prevé el artículo 524 del mismo estatuto, lo que

Apelación de Sentencia

Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante: Verena Del Carmen Montenegro Uribe
Demandado: Antonio Hagggar Cueter y Beatriz Zerrate Sierra
Rad. 13001310300520180045802

significa que, la voluntad de las partes no puede desconocer dichos mandatos.

Y en verdad, se trata de un conjunto normativo que propende básicamente por la salvaguarda y estabilidad de la empresa como actividad productiva, generadora de desarrollo y equilibrio social, en palabras de la propia Corte “Esas normas constituyen, entonces, especial amparo al comerciante para que no se vean apagados o reducidos los resultados de sus esfuerzos por generar y preservar la fuente del empleo y de riqueza que el oficio mercantil supone” (CSJ, sent. 27 de abril de 2010, P. César Julio Valencia Copete, exp. 11001-3103-003-2006-00728-01)¹.

Pero no es una prerrogativa que desconozca por completo los derechos del arrendador, quien conserva facultades para recuperar el bien, como lo señaló la Comisión Redactora del Código de Comercio, traída a colación por la misma Corte Suprema de Justicia², al decir que lo anterior no significa que se “*pretenda limitar o desconocer el derecho de propiedad del arrendador sino proteger simplemente un elemento creador de beneficios económicos que no es obra del propietario sino del inquilino, para que cada uno ejerza su derecho en la medida de lo que es suyo*”³.

Dentro de esas potestades otorgadas al empresario – arrendatario-, está la de gozar de cierta estabilidad o permanencia en su establecimiento, mediante el derecho a la **renovación** automática del contrato claramente descrito en el artículo 518 del Código de Comercio “*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*

¹ En igual sentido en sentencia 184 del 24 de septiembre de 2001, exp. 5876 dijo: “*trata de defender la permanencia del establecimiento de comercio, como bien económico, pero también los valores intrínsecos, humanos y sociales, que igualmente lo constituyen*”

² CSJ, sentencia 14 de abril de 2008, exp. 2300131030022001-00082-01, pte Jaime Alberto Arrubla Paucar

³ Proyecto de Código de Comercio 1958. Ministerio de Justicia. Tomo II, pág. 37.

Apelación de Sentencia

Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante: Verena Del Carmen Montenegro Uribe
Demandado: Antonio Haggar Cueter y Beatriz Zerrate Sierra
Rad. 13001310300520180045802

vencimiento del mismo...”, aunado a ello, la terminación debe obedecer a causas específicas previstas por el mismo legislador y, debe ser informado con suficiente antelación del motivo de la terminación del contrato, mediante la figura del **desahucio** previsto en el artículo 520 *Ibídem*, cuyo alcance ha sido precisado por la misma Corte al afirmar:

*“no es otra cosa que el derecho que tiene el empresario – arrendatario, para que se le anuncie por parte del propietario del inmueble, el enervamiento del derecho de renovación, por darse alguna de las circunstancias previstas por los ordinales 2º y 3º del artículo 518 *ibídem*, con el fin de aminorar los perjuicios que puede ocasionarle la restitución de la tenencia. De tal modo que éste es un aviso que se le da al arrendatario para que en el razonable término que la norma fija, se ubique en otro lugar con posibilidades de continuar la explotación económica del establecimiento con la misma fama, clientela y nombres adquiridos, porque en dicho plazo puede adoptar todas las medidas de publicidad y traslado que resulten convenientes” (CSJ, sent. 24 sept. 2001, exp. 5876).*

Pero del mismo modo, al arrendador-propietario, le asiste también el derecho a oponerse a la renovación y reclamar la restitución del inmueble o local, sin lugar reconocer indemnización alguna, entre otros motivos, cuando lo solicite para ser destinado a una actividad suya sustancialmente distinta a la que tuvieron los arrendatarios (artículo 518-2 del Código de Comercio), pero a condición de que desahucie al arrendatario empresario con no menos de 6 meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato.

Descendiendo al caso que concita la atención a la Sala, está acreditado que entre las partes suscribieron un contrato de arrendamiento comercial sobre el inmueble ubicado en la calle del

Apelación de Sentencia

Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante: Verena Del Carmen Montenegro Uribe
Demandado: Antonio Hagggar Cueter y Beatriz Zerrate Sierra
Rad. 13001310300520180045802

Curato, carrera 7ª N°. 38-49 del Barrio San Diego de la ciudad de Cartagena, para el funcionamiento del establecimiento de comercio denominado “Restaurante Santo Toribio”, con fecha de inicio el **1 de noviembre de 2004** y terminación el **31 de octubre de 2009**, amén que, de conformidad con la **CLÁUSULA OCTAVA** de no producirse la entrega en dicha fecha, sería **prorrogado por seis (6) meses así sucesivamente**: **“OCTAVA: ENTREGA. - LOS ARRENDATARIOS, se obliga a entregar AL ARRENDADOR el inmueble el día 31 de Octubre (sic) del 2009, día éste en que se vence dicho contrato, caso contrario por posibles prórrogas, de no haber comunicación expresa, su entrega se efectúa seis (6) meses después del vencimiento así sucesivamente, hasta tanto no halla un prórroga (sic) del mismo o carta de intención de aceptación por un término igual al inicial.”** (fl. 8 CP).

Síguese, a la sazón, que al llevar los arrendatarios ANTONIO HAGGAR CUETER y BEATRIZ ZERRATE SIERRA, ocupando el inmueble por más de dos años consecutivos con el mismo establecimiento de comercio, se encontraban amparados por los efectos propios del derecho de la renovación del contrato, tal como lo prevé el artículo 518 del Código de Comercio, lo que permite extraer tres efectos importantes frente al arrendador: i) no le está permitido blandir como causa para la terminación del contrato el vencimiento del término pactado o de sus prórrogas, ii) para solicitar la restitución del inmueble, debe acudir a una de las causales previstas por el legislador en la norma atrás referida y iii) requiere surtir en debida forma el desahucio.

3. En el caso concreto, la causal enarbolada por la arrendadora fue la establecida en el **numeral 2º del artículo 518 del C. de Co** “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 para dar

Apelación de Sentencia

Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
 Demandante: Verena Del Carmen Montenegro Uribe
 Demandado: Antonio Haggar Cueter y Beatriz Zerrate Sierra
 Rad. 13001310300520180045802

cumplimiento al requerimiento, envió a los arrendatarios una comunicación de **22 de junio de 2017** “Desahucio y terminación del contrato de arrendamiento de inmueble comercial”, en la que invoca el numeral 2 del art 518 del Código de Comercio como soporte de su determinación de no renovación, y así darlo por terminado el **30 de abril de 2018** (fl 14 – 15 CP).

Del mismo modo, queda evidenciado que el contrato de arrendamiento se ejecutó por espacio aproximado de 13 años, sin mediar voluntad de los contratantes para modificar las condiciones inicialmente pactadas, lo que permite afirmar que la cláusula octava, conservaba plena vigencia, por formar parte del pacto inicial, es decir que, al vencimiento inicial acaecido el **31 de octubre de 2009**, sobrevino la prórroga sucesiva de 6 meses acordada, la que operó en los siguientes términos:

Fecha inicio prórroga	Fecha finalización prórroga
1 de noviembre de 2009	30 de abril de 2010
1 de mayo de 2010	31 de octubre de 2010
1 de noviembre de 2010	30 de abril de 2011
1 de mayo de 2011	31 de octubre de 2011
1 de noviembre de 2011	30 de abril de 2012
1 de mayo de 2012	31 de octubre de 2012
1 de noviembre de 2012	30 de abril de 2013
1 de mayo de 2013	31 de octubre de 2013
1 de noviembre de 2013	30 de abril de 2014
1 de mayo de 2014	31 de octubre de 2014
1 de noviembre de 2014	30 de abril de 2015
1 de mayo de 2015	31 de octubre de 2015
1 de noviembre de 2015	30 de abril de 2016
1 de mayo de 2016	31 de octubre de 2016
1 de noviembre de 2016	30 de abril de 2017
1 de abril de 2017	31 de octubre de 2017

Apelación de Sentencia

Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante: Verena Del Carmen Montenegro Uribe
Demandado: Antonio Haggar Cueter y Beatriz Zerrate Sierra
Rad. 13001310300520180045802

1 de noviembre de 2017

30 de abril de 2018**Desahucio****22 de junio de 2017**

Así, entonces, dándole pleno valor a dicha cláusula contractual, el desahucio realizado por la actora el **22 de junio de 2017**, surtió los efectos previstos en el artículo 520 del Código de Comercio, por cuanto la propietaria del inmueble lo realizó con no menos de seis (6) meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato **30 de abril de 2018** y refirió allí la causal específica para la terminación del contrato, luego, desde esa óptica no existe reproche que hacer al fallo de instancia.

4. Dice el recurrente que el término inicialmente pactado fue por 5 años, el cual se prorrogó y que atendiendo el mismo debió surtir el desahucio, lo que no resulta ser cierto, atendiendo que el contrato es una ley para los contratantes – art. 1602 C.C.-, por manera que, en una interpretación sistemática de su clausulado, al vencimiento del término de los 5 años, las mismas partes estipularon prórrogas sucesivas por 6 meses, salvo, acuerdo de las partes en retomar el término inicial, pacto que no obra en el proceso, lo que indica que el contrato se prorrogó de manera automática cada 6 meses.

Y el término de duración del contrato, la renovación o sus prórrogas, son asuntos que forman parte del fuero de la autonomía de los contratantes, debido a que para nada atentan contra el orden público o las buenas costumbres, ergo, la forma como se previó la prórroga al vencimiento del término inicial, no constituye una afrenta a las normas de orden público que regentan la materia, debido a que el derecho de renovación que le asiste al arrendatario-empresario, las causales para la terminación y el desahucio, se conservan

Apelación de Sentencia

Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante: Verena Del Carmen Montenegro Uribe
Demandado: Antonio Haggar Cueter y Beatriz Zerrate Sierra
Rad. 13001310300520180045802

incólumes, en suma, la estabilidad del empresario no se vio comprometida con la forma de prórroga del contrato.

Nótese que, por un espacio prolongado de tiempo, el contrato siguió ejecutándose, sin mediar acuerdo de las partes para alterar el pacto inicial, lo que significa que, si la cláusula octava para nada afectaba los derechos del arrendatario a la renovación automática, como en efecto se respetó, no es posible desconocerla a la hora de hacer valer sus derechos el arrendador.

Ahora, muy a pesar que el apelante alega la inaplicación del acuerdo o el desconocimiento de las normas comerciales, como así lo destacó, la verdad es que, las prórrogas sucesivas de 6 meses fueron estipuladas por ellos mismos, así que, es dicho término el que debe tomarse en consideración para surtir el aviso.

5. Y más allá que los demandados no compartan la causal de **no** renovación del contrato de arrendamiento alegada por la demandante, y contrario a lo argüido respecto a la inexistencia del desahucio, por no haberse probado la causal 2º del artículo 518 del Código de Comercio, lo cierto es que, ésta no necesitaba formalidades al momento de plantearse por el arrendador a su arrendatario.

Es preciso señalar, que la ley no exige ninguna acreditación de la causal, siendo suficiente que el arrendador informe con la suficiente antelación y especifique el motivo o causa para poner fin al contrato de arrendamiento, tal y como lo prevé el artículo 520 del Código de Comercio, distinto es que, el arrendador incumpla el compromiso adquirido, debido a que se vería compelida a indemnizar a los empresarios conforme a las reglas previstas en el

Apelación de Sentencia

Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante: Verena Del Carmen Montenegro Uribe
Demandado: Antonio Haggar Cueter y Beatriz Zerrate Sierra
Rad. 13001310300520180045802

artículo 522 *ibídem*, en donde, además, se instituye la manera de justificar los perjuicios y de asegurar su efectividad. Así la Corte ha dicho:

Es de notar, sin embargo, que la ley no exige ninguna condición adicional, distinta al desahucio, para que no haya lugar a la renovación del arriendo. Así se desprende del artículo 520 del Código de Comercio, al decir que si el propietario no manifiesta, con la debida antelación, que requiere el inmueble, entre otros casos, para demolerlo y construir una obra nueva, el contrato de arrendamiento se considera *“renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial”*. **Es más, de ser necesaria la recuperación judicial del bien, tampoco es preciso acreditar la causal aducida, basta que se afirme, porque si el propietario incumple la obligación que adquirió, debe asumir las consecuencias, en cuanto se vería compelido a indemnizar al empresario. (resalte a propósito)**⁴.

Y, por otro lado, la forma como la arrendadora pretenda montar su propio establecimiento de comercio, distinto al del arrendatario, apelando a las diferentes figuras contractuales típicas o atípicas previstas en nuestro ordenamiento, para nada afecta su derecho a reclamar el bien, menos se puede menguar su derecho sobre sospechas de inejecución de la causal, debido a que las consecuencias del incumplimiento están claramente previstos por el legislador y que han sido reiterados por la Corte al decir:

Desde luego que así todo gire alrededor de un contrato de arrendamiento, pues esto es lo que al menos habilita para hablar del derecho a la renovación, cuando se incumple la finalidad prevista en el desahucio, la responsabilidad civil de indemnizar la impone el artículo 522 del Código de Comercio, como una consecuencia, precisamente, de ese incumplimiento,

⁴ CSJ, sentencia 14 de abril de 2008, exp. 2300131030022001-00082-01, pte Jaime Alberto Arrubla Paucar.

Apelación de Sentencia

Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante: Verena Del Carmen Montenegro Uribe
Demandado: Antonio Hagggar Cueter y Beatriz Zerrate Sierra
Rad. 13001310300520180045802

en donde, además, como se observa, se establece la manera de justificar los perjuicios y de asegurar su efectividad⁵.

Como epílogo, si el arrendador le hizo saber a su arrendatario la causal para dar por terminado el contrato, con la antelación prevista por el legislador (6 meses), no tendrían asidero los reproches del opugnant, y como consecuencia, el fallo de instancia será confirmado con condena en costas en esta instancia al apelante.

DECISIÓN

En razón y mérito de lo expuesto, la Sala Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cartagena, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de 9 de diciembre de 2020 proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA, dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado promovido por **VERENA DEL CARMEN MONTENEGRO URIBE** contra **ANTONIO HAGGAR CUETER y BEATRIZ ZERRATE SIERRA**.

SEGUNDO: CONDENAR en costas en esta instancia al apelante. Fijar como agencias en derecho la suma equivalente a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes.

TERCERO: ADMITIR la sustitución de poder que hace el apoderado de la parte demandada doctor ANTONIO MIRANDA

⁵ Sentencia citada del 14 de abril de 2008

Apelación de Sentencia

Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante: Verena Del Carmen Montenegro Uribe
Demandado: Antonio Haggar Cueter y Beatriz Zerrate Sierra
Rad. 13001310300520180045802

ARRIETA al doctor ALFONSO LENTINO RODELO, en los mismos términos y condiciones a él conferido.

CUARTO: DEVOLVER oportunamente la actuación al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE⁶

Firmado Por:

MARCOS ROMAN GUIO FONSECA

MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL

**TRIBUNAL SUPERIOR SALA 003 CIVIL - FAMILIA DE
CARTAGENA**

JOHN FREDDY SAZA PINEDA

MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL

**TRIBUNAL SUPERIOR SALA 001 CIVIL - FAMILIA DE
CARTAGENA**

GIOVANNI DIAZ VILLARREAL

MAGISTRADO

MAGISTRADO - TRIBUNAL 002 SUPERIOR SALA CIVIL

FAMILIA DE LA CIUDAD DE CARTAGENA-BOLIVAR

⁶ La presente sentencia contiene la firma electrónica colegiada de los Magistrados que integran la Sala de Decisión.

Apelación de Sentencia

Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante: Verena Del Carmen Montenegro Uribe
Demandado: Antonio Haggar Cueter y Beatriz Zerrate Sierra
Rad. 13001310300520180045802

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:

**2b519c1ce1b36036a18f5f1055bfb6ff27a39ae41ec5b78220645e66
46ffdd22**

Documento generado en 01/06/2021 02:59:37 PM