

Santiago de Cali, junio 23 del 2020

Señores

**TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE CALI
SALA CIVIL DE DECISIÓN
MAG. PONENTE DR. HOMERO MORA INSUASTY**

REF: Proceso: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO

Demandante: EDIFICIO TORRES DEL PRADO

Demandado: COMCEL S.A.

Radicación: 76001-31-03-003-2018-00043-01-3473

Asunto: SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN.

LUISA FERNANDA ÁLVAREZ BLANDÓN, de condiciones civiles ya anotadas dentro del proceso de la referencia, mediante el presente memorial procedo a presentar sustentación al recurso de apelación interpuesto en primera instancia, mediante el cual me refrendo en los reparos hechos y en la argumentación presentada:

REPAROS A LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

PRIMER CARGO O REPARO: EN CUANTO A LA RENOVACION AUTOMATICA DEL CONTRATO DE ARREDAMIENTO.

El Señor Juez de primera instancia, fallo en este proceso inicialmente por la interpretación y aplicación que le fue dado al contrato, considerando que estamos en medio de un contrato de carácter comercial, por el hecho de que una de las partes tenía y tiene la connotación de comerciante al momento de suscripción del contrato y hasta la actualidad, y partiendo del hecho en el cual estamos frente a un contrato de carácter comercial, tanto para el Juez en su fallo, como para el abogado de la contraparte en sus alegatos, se les había generado el derecho pleno de renovación del contrato, pero considerando que el contrato por sí solo tenía la entidad de realizar una renovación automática.

Al respecto me permito pronunciarme concretamente a los puntos que considero no se tuvieron y no se analizaron plenamente para finalmente dar un fallo a favor de los demandados.

Se sostuvo en esta audiencia, que mientras al tenor de lo preceptuado por los artículos 25 y 515 del Código de Comercio, "la empresa la constituye la actividad económica desarrollada por el empresario", en este caso "la prestación y comercialización de servicios de comunicaciones" por parte de la sociedad

demandada; el establecimiento de comercio lo conforman el conjunto de bienes mercantiles a través de los cuales se lleva a cabo la mencionada actividad.

Citando in extenso opiniones de la doctrina e incluso trayendo a colación la exposición de motivos del artículo 515 del Estatuto Mercantil, concluye (a raíz de una interpretación personal) que el "establecimiento de comercio es un bien incorporal constituido por la organización de los diferentes elementos que lo componen, no obstante su estructura no es idéntica o uniforme pues depende de la actividad que a través de él se desarrolle", para acto seguido sostener que el contrato de arrendamiento suscrito entre el **EDIFICIO TORRES DEL PRADO P.H.** y **COMCEL S.A.** tiene como objeto el funcionamiento de un establecimiento de comercio según la definición del artículo 515 del Código de Comercio.

Al respecto debe decirse que en la hora de ahora, ni la doctrina e incluso, ni la misma jurisprudencia se han pronunciado con exactitud y rigurosidad sobre la calidad de establecimiento de comercio que—para el caso concreto—pueda tener un espacio determinado de un bien inmueble para fijar equipos de telecomunicaciones que, como es lógico, son determinantes para desarrollar los fines de la empresa, pero que, en todo caso, carece de todos los elementos constitutivos del establecimiento al tenor de lo preceptuado por el artículo 517 del Código de Comercio. Además, si bien la norma del artículo 515 del mismo Código autoriza al empresario para ser el titular de más de un establecimiento de comercio, es claro que dicha prerrogativa implica para el comerciante el deber de inscribir en su registro mercantil todo lo atinente al establecimiento de comercio cuya existencia pretende oponer a terceros. Así las cosas, el derecho de renovación que defiende el apoderado de **COMCEL S.A.**, queda en entredicho por (i) la naturaleza estrictamente mercantil de la cual carece el contrato suscrito con **EDIFICIO TORRES DEL PRADO P.H.**, toda vez que, se insiste, no existe claridad doctrinal ni jurisprudencial que permita asimilar unos equipos de comunicaciones instalados en un inmueble determinado a la noción empresarial del establecimiento de comercio. De ahí que, por lo menos, podría afirmarse que en esta clase de contratos, donde la actividad económica del empresario se reduce a un aspecto meramente técnico para su operación, se debe hablar de un contrato atípico, el cual ha de regirse, cómo no, por el principio de la autonomía de la voluntad de las partes y (ii) porque si se aceptase sin más la creativa interpretación doctrinal del apoderado de la demandada (carente de apoyo jurisprudencial) según la cual los equipos de comunicaciones fijados en el inmueble cuya restitución se pretende constituyen un establecimiento de comercio, no se tiene prueba acerca de la existencia del mismo, es decir, el presunto establecimiento que se quisiera configurar "a fortiori" ni siquiera está contemplado como tal en el certificado de existencia de **COMCEL S.A.**, de ahí que por lo menos resulte paradójico alegar dicha situación justo en el momento en el que ha expirado un plazo contractual respecto del cual no hubo intención del arrendador de seguir ejecutándose.

Con todo, si se parte de la base según la cual no queda duda de la naturaleza mercantil del contrato en ciernes, tampoco le asiste razón al apoderado de **COMCEL S.A.** cuando afirma que al ser el término inicial del contrato de diez (10) años, sólo por esa razón ya se podía dar la renovación en los términos del artículo 518 del Código de Comercio.

Y no le asiste razón, sencillamente porque en su dicho, el representante de **COMCEL S.A.** parece partir del supuesto según el cual el derecho de renovación que le asiste al arrendatario que ha ocupado un inmueble más de dos años consecutivos con un mismo establecimiento de comercio, estipulado en el artículo 518 del Código de Comercio, es absoluto, lo cual dista mucho del entendimiento que sobre esa prerrogativa ha dado la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia.

En efecto, mediante sentencia de 27 de abril de 2010, con ponencia del Magistrado, Dr. César Julio Valencia Copete y con radicación 11001-3103-003-2006-00728-01, la Corporación, frente a un caso similar al que hoy nos ocupa, empezaría diciendo lo siguiente:

“Resulta patente la existencia actual de un conjunto de disposiciones destinadas a la protección de la actividad comercial, cuyo fundamento y venero se hallan en el interés general y superior de la sociedad y del Estado, comprometidos como están en el mantenimiento de la estabilidad de las empresas, la subsistencia de las formas organizadas de acción económica y la continuidad

del comportamiento empresarial, por cuanto en las naciones modernas éstas representan importante factor de desarrollo y de equilibrio social. 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 de empleo y de riqueza que el oficio mercantil supone.

Sirve también la equidad de inspiración a ese conjunto normativo, pues surge indispensable proteger la autoría del elemento inmaterial consistente en la acreditación del establecimiento y en la conquista de una específica clientela, fruto valioso que no deviene, como emerge obvio, de la conducta del propietario del inmueble, sino de la labor, la paciente espera, el impulso y la fructífera gestión del empresario; esta razón, por tanto, impone su resguardo frente a cualquier abuso en el que pudiera incurrir el arrendador, tendiente a evitar que se enriquezca sin causa alguna con aprovechamiento, evidentemente injusto, del derecho que ha sido creado por el esfuerzo del comerciante.

Precisamente, en esa dirección defensora del establecimiento, de su propietario y de la estabilidad económica y laboral que trae consigo la permanencia de la empresa, se ubican las reglas señaladas en los artículos 516 a 524 del Código de Comercio, entre las cuales sobresale, por su especial carácter, el derecho de renovación con que cuenta el inquilino que ha “...ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo...” negocio mercantil, quien, por la circunstancia de haber organizado y acreditado durante ese tiempo su

proyecto, a la par que por haber cumplido sus obligaciones convencionales frente al arrendador, cuenta con la potestad de continuar utilizando el local mediante la explotación de su actividad, salvo que, amén del incumplimiento contractual, el arrendador 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.

Así, de conformidad con el artículo 518 del Código de Comercio, el *"...empresario tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo..."*, cuando haya ocupado no menos de dos años el inmueble con un mismo establecimiento de comercio, cumplido satisfactoriamente las respectivas obligaciones a su cargo y el arrendador no lo necesite para su habitación o un negocio suyo sustancialmente distinto del que tiene el empresario, ni el local exija desocupación o entrega para ser reconstruido o reparado, como tampoco se imponga su demolición a fin de adelantar una obra nueva o en virtud del estado de ruina. Esto es, la atribución en cita se ha establecido, como lo deja ver el texto literal de la norma, en favor del mercader, pero, ha de precisarse, tal prerrogativa adquiere plena vitalidad una vez satisfechas las condiciones señaladas en los numerales 1, 2 o 3 del precepto, puesto que si alguna de ellas no aparece colmada, la posibilidad de renovar no hace su aparición, según fluye también del contenido normativo.

Mas, ese peculiar privilegio de poder renovar el contrato una vez cumplidos los requisitos legales, aún en contra de la voluntad del arrendador, no supone de modo ineludible la prolongación de las condiciones pactadas inicialmente, puesto que de la esencia de la indicada facultad no emerge semejante conclusión, sino, de modo exclusivo, la opción de continuar con el uso del inmueble, aunque sea menester el cambio del contrato anterior o, por lo menos, la alteración de algunas de las cláusulas antes aceptadas por las partes, tales como las relativas al precio o a las circunstancias de utilización del bien materia de arrendamiento. Se trata, en suma, de la potestad de seguir sirviéndose del establecimiento en el mismo local, aunque, eventualmente, bajo regulaciones convencionales diferentes. A eso se circunscribe el derecho de renovación que asiste al locatario. (Subrayado no es del texto original)."

Del anterior extracto jurisprudencial se extrae claramente que el derecho de renovación para el empresario que ha ocupado por más de dos años el inmueble en el que opera su establecimiento de comercio sí es una atribución exclusiva del arrendatario, pero éste, si considera que ya está dentro del supuesto de hecho de la norma que le confiere la prerrogativa, debe, precisamente de cara a su materialización, ejercerla de forma clara, expresa e idónea, ya que como lo enseña la Corte, el derecho de renovación (que no el de prórroga) implica, como se desprende de la connotación semántica de "renovar", un proceso de negociación con el arrendador que necesariamente desembocará en la suscripción de un nuevo contrato.

Así las cosas, no puede ser de recibo por su Despacho la afirmación del representante de **COMCEL S.A.** dirigida a que se le reconozca en esta sede el derecho de renovación del contrato de arrendamiento, ya que (i) es un derecho de consagración legal, es decir que no requiere declaración judicial al respecto, pero a su vez, no opera en el caso concreto porque (ii) ante las comunicaciones enviadas por la Administración del **EDIFICIO TORRES DEL PRADO P.H.** a **COMCEL S.A.** los días 10 de marzo de 2015 (más de un año antes de la expiración del término inicial) y 10 de marzo de 2016 (con más de cinco meses de anticipación, atendiendo a que en el contrato sólo se había dispuesto un término de treinta días para efectos de manifestar la intención o no de renovar el contrato por cualquiera de las partes), la parte demandada guardó absoluto silencio, es decir, dejó de ejercer el derecho de renovación que por disposición legal le asistía al haber ocupado el inmueble por más de dos años consecutivos, silencio que, con toda legitimidad, fue interpretado por la parte que represento como una aceptación de lo que se había resuelto de cara a la no renovación del contrato, sencillamente porque lo inicialmente pactado frente al término no se discutió en su momento por parte del arrendatario. En otras palabras, el derecho de renovación que concede el artículo 518 del Código de Comercio no tiene la entidad para prorrogar automáticamente las condiciones del contrato inicial, ya que precisamente el derecho de "renovar" las primeras condiciones pactadas, implica que para el arrendatario informar al arrendador sobre su intención de que la relación contractual va a continuar más allá del plazo inicialmente pactado, cuestión que, ahí sí, obligaría al arrendador a iniciar todo un proceso de negociación que, en caso de ser fallido, deberá canalizarse a través del proceso verbal dispuesto en el artículo 519 del Estatuto Mercantil.

De ahí que no sea de recibo la otra afirmación del apoderado de **COMCEL S.A.** según la cual, al no operar ninguna de las excepciones a la renovación dispuestas en los numerales 1, 2 y 3 del artículo 518, indefectiblemente se tenía que entender que el contrato debía renovarse en las mismas condiciones inicialmente pactadas; y no se puede aceptar dicha afirmación porque el derecho de renovación no puede modificar de forma unilateral las condiciones, y sobretodo, el plazo inicial, máxime cuando en el caso concreto dicho plazo fue lo suficientemente amplio como para que el arrendatario pudiera desarrollar a cabalidad la disposición técnica de los equipos de telecomunicación celular, esto es, de diez años, durante los cuales, ante la no intención de renovación por parte del arrendador, simplemente se guardó silencio. Además del cumplimiento del plazo inicial, el **EDIFICIO TORRES DEL PRADO P.H.** no estaba en la obligación de "señalar las razones que sustentaban la intención de no renovar".

Es que hay que tener en cuenta que, incluso cuando el plazo inicial ya había expirado, el **EDIFICIO TORRES DEL PRADO P.H.** vuelve a enviar misiva a **COMCEL S.A.** datada el 24 de agosto de 2016, recordándole precisamente que el contrato había finalizado y como NO SE HABÍA MANIFESTADO NINGUNA VOLUNTAD EN CONTRARIO, es decir, como el arrendatario no había hecho uso de la facultad de renovación que para ese momento le asistía, necesariamente se debía proceder a la desfijación de los equipos instalados y a la restitución del inmueble objeto de arrendamiento. La primera y única manifestación de **COMCEL S.A.** sólo se dio el 01 de septiembre de 2016, a través de una misiva completamente absurda en un sentido, y por lo demás, susceptible de confesión en otro.

En efecto, en dicha carta, de manera ignominiosa y por lo menos alejada de la realidad, la señora NAYIBE CASTAÑEDA ALDANA, representante de **COMCEL S.A.** para efectos del contrato de arrendamiento, sostuvo que: "Teniendo en cuenta que no ha sido posible llegar a un acuerdo con Ustedes para extender el termino de vigencia contractual, nos permitimos infórmale que COMCEL S.A., ha dado inicio a todas las actividades pertinentes para la reubicación de la Estación Base en mención, lo cual implica la consecución de un nuevo sitio que cumpla con los requerimientos técnicos, al trámite de licencias para la instalación de la nueva estación base y la posterior construcción y energización de ésta. Por lo tanto nos permitimos manifestarles que para el retiro de los equipos que actualmente se encuentran en la terraza de su edificación se requiere de un término que puede ir entre 6 a 12 meses, toda vez que no es factible que COMCEL S.A. deja de prestar el servicio de telefonía móvil celular en la zona a la que actualmente da cobertura con la Estación Base CAL.RUMBODROMO." El subrayado está fuera del texto.

Nótese cómo la primera afirmación subrayada es completamente falsa, ya que hasta antes de la misiva que se analiza (cuya fecha es de casi un mes después a la expiración del plazo inicial), **COMCEL S.A.** jamás entabló ninguna clase de contacto con la Administración del **EDIFICIO TORRES DEL PRADO P.H.** para efectos de acordar cuáles serían las condiciones de la renovación, lo anterior, a pesar de que hubo sendas comunicaciones por parte del arrendador, con la suficiente antelación, manifestando la no intención de renovar más allá del plazo inicial. Es más, **COMCEL S.A.** aceptó tácitamente que el término de vigencia contractual había expirado, seguramente porque para la fecha de redacción de la carta ya no había lugar a alegar renovaciones, posibilidad que fue sumamente amplia durante la ejecución del contrato; y además, porque a través de la misiva, es la misma Empresa la que reafirma su intención de no renovar el contrato cuando sostiene que se "habían dado inicio a todas las actividades pertinentes para la reubicación de la Estación Base en mención, lo cual implica la consecución de un nuevo sitio que cumpla con los requerimientos técnicos, al trámite de licencia para la instalación de la nueva estación base y la posterior construcción y energización de ésta", de lo cual se desprende claramente que para dicha fecha se tenía una presunta claridad frente a lo que realmente había operado a nivel contractual.

Tanto es así, que la firmante por parte de **COMCEL S.A.** en aquella oportunidad, fue clara en hablar de un término de 6 a 12 meses para el retiro de los equipos, obligación que tampoco se ha cumplido puesto que hasta la fecha han transcurrido 27 meses (2 años y 3 meses) desde el momento en que expiró el término inicial, sin que las antenas de telecomunicaciones hayan sido retiradas, lo cual evidencia, a juicio de la suscrita, la mala fe con la que ha actuado la Empresa en este caso.

Al respecto, Señor Magistrado, permítaseme solicitar comedidamente (i) que dicha misiva sea tomada como prueba de confesión de la no intención de renovar el contrato por parte de **COMCEL S.A.**, debido a su tenor literal y (ii) que al tenor de lo dispuesto en los artículos 265 y 266 del Código General del Proceso, **COMCEL S.A.** exhiba los documentos que den cuenta de la gestión que ha llevado a cabo para el traslado de los equipos de telecomunicación, así como el trámite de licencias de funcionamiento de la nueva instalación de la cual hablan en su respuesta de 01 de septiembre de 2016.

De cara a todo lo anterior, vuelva a tomar fuerza el entendimiento de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, cuando sostiene:

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.

(...)

Puestas en este orden las cosas, emerge palmario que, además de ser un derecho consistente en la posibilidad de seguir utilizando el mismo inmueble en que ha venido funcionando un establecimiento de comercio, es también, y fundamentalmente, una **potestad exclusiva del arrendatario**, que no del arrendador y, por ende, no puede ser exigido por éste sino por aquél.

En efecto, ya que con ese mecanismo se pretende preservar la estabilidad del negocio y, de esa manera, el crecimiento económico, el empleo y la creación de riqueza, es palmario que no se prohíba con él la actividad del arrendador, sino el interés del arrendatario, en tanto con su esfuerzo hace un importante aporte a la sociedad y colabora a la satisfacción de los fines del Estado. Consecuentemente, puesto que se procura amparar el interés general, de rango superior, así como aquél elemento inmaterial creado por el empresario, ningún sentido tiene conceder ese privilegio a quien arrienda el inmueble, mientras, en contraste, se observa cómo resulta de supremo valor la salvaguarda de la

estabilidad empresarial del arrendatario, la que en últimas redundará en beneficio del bien común aunque de entrada genere utilidad principalmente a éste.

Mas, es claro que la tantas veces mencionada atribución no es absoluta (sentencia de 31 de octubre de 1994, proferida dentro del expediente 3868), dado que no implica imposición a quien arrienda el inmueble de todas las estipulaciones iniciales de la relación convencional, sino que le permite, a modo de contrapartida natural, la libre discusión de las nuevas reglas que en adelante gobernarán el vínculo, desde luego que esa renovación no sólo supone la posibilidad de extender en el tiempo la utilización del local a voluntad del arrendatario, sino también la de discutir abiertamente la regulación de tal uso, pues no sería justo que, *verbi gratia*, a pesar del evidente proceso inflacionario experimentado en la mayoría de los países, los cánones antiguos pudieran seguir vigentes después de vencido el periodo inicialmente pactado, de donde emana la permisión para deliberar entre las partes inclusive por el sendero del proceso judicial si es que por efecto de la ausencia de acuerdo entre ellas fuera menester, el nuevo estatuto que las habrá de regir, de conformidad con el artículo 519 *ídem.*, el cual expresamente consagra cómo "*...las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal, con la intervención de peritos.*"

En ese orden, al tiempo que el legislador entrega al inquilino, en beneficio del interés general, el derecho de renovar el contrato para permanecer con la empresa sin que pueda el arrendador resistirse a ello, también le otorga a las partes el derecho de discutir, una vez conocida la voluntad del locatario de mantenerse en el bien, las reglas que gobernarán la relación naciente y el de acudir, si lo consideran útil, a los mecanismos judiciales para lograr la definición del litigio planteado cuando no adviene el arreglo entre los dos.

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.

De igual forma, cuando al momento de concluir el plazo contractual el comerciante no hace uso de la atildada opción, porque no le interesa continuar explotando el bien en virtud de haber hallado otro de mejor ubicación o, en fin, por la razón que sea que lo acompañe, nada puede obligarlo a seguir atado a un ligamen que ha expirado por el vencimiento del periodo inicialmente acordado y, por ese camino, es imposible compeler al adelanto del pleito judicial destinado a la supresión de las diferencias, en la medida en que sin renovación no existen ellas ni, por tanto, tiene origen la discusión. (Subrayado fuera de texto).

Del entendimiento anterior, se colige fácilmente, o si se quiere, se reafirma lo dicho con anterioridad, es decir, el derecho de renovación de que trata el artículo 518 del Código de Comercio es una prerrogativa que tiene el arrendatario; pero para que la misma se pueda materializar en la suscripción de un nuevo contrato, o si se quiere, para que pueda existir efectivamente una "renovación", precisamente se debe hacer uso de ella (en términos de la Corte), ya que de lo contrario, es decir, ante el silencio del locatario y el consiguiente desahucio por parte del arrendador (que en el caso concreto se ajustó y con creces a lo preceptuado por el artículo 520 del Código de Comercio), el derecho de renovación se extingue, sin que ello signifique, ni mucho menos, el desconocimiento del carácter de orden público que tienen los cánones 518 a 523 del Estatuto Mercantil, tal como lo consagró el artículo 24 ídem.

Por último, es cierto que las normas contenidas en los artículos 518 a 523 del Código de Comercio, tal como lo dispone el artículo 524 ejusdem, son de orden público y cualquier estipulación en contrario no tendrá efectos para ninguna de las partes, cuestión que se complementa con el tenor literal del artículo 897 del mismo Estatuto, según el cual la no producción de efectos implica la ineficacia de pleno derecho de la norma, sin necesidad de declaración judicial que así lo determine; pero no es menos cierto que una cosa es que en el contrato suscrito se contrarié alguna de las disposiciones ya citadas, y otra muy diferente es que sin que se estipule nada en contrario, sean las mismas partes las que renuncien a su ejercicio, ya que se insiste, el artículo 518 habla de una prerrogativa que debe ser utilizada para que de ahí se desprenda el efecto jurídico de renovar el contrato inicialmente suscrito.

Precisamente eso fue lo que sucedió en el caso de marras, ya que al guardar rotundo silencio frente a las misivas de 10 de marzo de 2015 y 10 de marzo de 2016 enviadas por el **EDIFICIO TORRES DEL PRADO P.H.** en las que manifestaba su no intención de renovar el contrato, **COMCEL S.A.** renunció a la facultad que le asistía en dicho momento de solicitar la renovación del contrato, para lo cual debía manifestarlo en ese sentido al arrendador, y a partir de dicho momento, pudiera iniciarse un proceso de negociación en el cual imperaría la voluntad de las partes, o en su defecto, la intervención del juez en caso de diferencias, tal como lo permite el canon 519 del Código de Comercio.

Como no hubo uso del derecho de renovación por parte del arrendatario, y a contrario sensu, de su tardía misiva del 01 de septiembre de 2016 se desprende claramente el entendimiento acerca de la expiración del plazo y la no intención de renovar, "para lo cual se estaban adelantando todas las gestiones tendientes al retiro de los equipos", es claro que la norma del artículo 524 del referido Código no se ha desconocido, puesto que como la misma Sala Civil lo ha sostenido:

Ahora, según acaba de quedar expuesto, la renovación es una prerrogativa del arrendatario y, por ende, su negativa a utilizarlo impide el nacimiento de la autorización para deliberar, pues no existe la posibilidad de contrato posterior sobre cuyas cláusulas pueda haber disputa; no puede, consecuentemente, ese particular comportamiento, resultar contrario al sentido y alcance del precepto 519 del Código de Comercio, como quiera que no corresponde más que al legítimo ejercicio de la potestad que le asiste de optar o no hacerlo por la indicada modificación y, por lo mismo, tampoco de él se puede predicar la ineficacia de pleno derecho a que hace alusión el 524 *ídem*.

Efectivamente, de conformidad con lo que viene de explicarse, la mencionada renovación constituye una facultad establecida por la ley en interés público y en favor exclusivo del locatario mercantil, para que al vencimiento del término del contrato se mantenga su vigencia en el tiempo, siempre que no se hayan presentado las circunstancias impeditivas señaladas en el mismo precepto; mas

no se trata de una obligación o de un deber de ese contratante, razón por la cual su utilización o su abandono están lejos de erigirse en expresiones contrarias al artículo 518 *ejusdem*.

Por esa misma razón, vale decir, porque no comportan esas conductas, activa o pasiva, contradicción con el contenido material del precepto en cita, sino que son típico y legal ejercicio del derecho que implica, resulta imposible predicar la vulneración del artículo 519, referido al debate de posiciones encontradas en lo atinente a las nuevas estipulaciones y, por lo mismo, tampoco florece la inoperancia *ope legis* contemplada en la ley mercantil.

De esta manera, puesto que como consecuencia de la solicitud de renovación realizada por el empresario surge para los contratantes la atribución de debatir las condiciones en que habrá de continuarse la tenencia del inmueble, según atrás se expuso, emerge también la posibilidad de intervención judicial para la resolución del litigio creado por el desacuerdo en punto de esas estipulaciones, conforme dispone el artículo 519 del estatuto de los comerciantes; pero, no se trata de una carga específica de alguna de ellas, sino de la potestad con que cuentan para asistir ante el juzgador a fin de obtener que se dirima la controversia; de suerte que no existiendo ésta debido a que el arrendatario no hace uso de la renovación o porque llegaron a acuerdo los interesados, o si, a pesar de su existencia, no es deseo de ellos ejercitarla, nada puede constreñir a su uso. (Subrayado no es del texto original).

SEGUNDO CARGO O REPARO: EN CUANTO AL INTERROGATORIO:

De igual forma considero que el interrogatorio realizado en la audiencia por parte del juez y del abogado defensor de COMCEL S.A., no fue un interrogatorio que tuviera como fin el eje central discutido y pretendido a lo largo de este proceso, ya que las preguntas del Señor Juez, pretendían o tenían como finalidad esclarecer el tema de los permisos legales que debía obtener o que obtuvo COMCEL S.A. para la instalación de las antenas, siendo así, que prácticamente las preguntas no daban mas opción de respuesta que un si o un no, además, de que en ningún momento se le pregunto concretamente a la representante legal de TORRES DEL PRADO P.H. cual era la pretensión final de solicitar la restitución del bien, por el contrario en su interrogatorio, pregunto directamente, quien la había tomado la decisión de la terminación del contrato, mas no, preguntar si la terminación del contrato o la solicitud de restitución del bien inmueble tenia alguna finalidad, siendo esto un interrogatorio cercenante, que no le permitió a la representante legal de TORRES DEL PRADO P.H., realmente exponer que la pretensión en todo momento del conjunto residencial ha sido obtener la restitución del bien inmueble, para iniciar las reparaciones pertinentes que se requieren para que la azotea de los edificios no se vean mas afectadas por estas antenas, y que de igual forma los propietarios de los pisos quintos, no se vean mas afectados y con mas daños que en algún momento puedan ser irreparables y que conlleven a un perjuicio de su única vivienda y quizás la perdida de valor adquisitivo de las mismas a raíz de los daños que a largo plazo conllevan este tipo de antenas en las azoteas.

Considera la suscrita, que no se puede concluir tan tranquilamente como lo hizo el Juez en su sentencia, que la pretensión de restitución del bien inmueble no va encaminada a la reparación de las azoteas que hacen parte de las viviendas privadas y de uso familiar de los propietarios de los quintos pisos, y afirmo que no se puede concluir tan fácilmente, cuando el interrogatorio tanto del Juez, como del abogado de COMCEL S.A., fue siempre en estricto sentido de conveniencia, preguntándole a

la representante legal de TORRES DEL PRADO P.H., que si la única finalidad de solicitar esta restitución de bien inmueble iba encaminada a la pretensión de radicar en este espacio un nuevo negocio de carácter comercial, y nunca realizando la pregunta de forma completa y de forma idónea para encasillar la pretensión de restitución en alguna de las causales contempladas en el artículo 518 del Código de Comercio, entre las cuales se encuentra como causal de terminación del contrato, el que el bien inmueble requiera reparaciones necesarias que tengan como finalidad evitar ruina y perjuicios a terceros, cuestión que a todas luces resulta innegable en este caso, toda vez, que dentro del mismo proceso se solicitaron unos testigos idóneos para demostrar los perjuicios y el deterioro que ha ocasionado materialmente estas antenas en las azoteas y que deben ser intervenidas para evitar consecuencias mayores ya como tal en propiedad de terceros, es decir, los propietarios de los apartamentos de los quintos pisos, pero por decisión unilateral del Juez, la cual por mas que trato de ser cambiada por el abogado defensor de COMCEL S.A., el Juez insistió en no considerarlos pertinentes, ni necesarios para el proceso, dejando de lado la posibilidad de escuchar directamente a propietarios de este conjunto, los cuales han vivido plenamente el calvario de los perjuicios y deterioros ocasionados por estas antenas, convirtiéndolos en testigos realmente necesarios y completamente idóneas dentro del proceso para esclarecer el tema de los perjuicios y de los daños que han conllevado estas torres instaladas en las azoteas.

En estos términos Honorable Magistrado presento sustentación del recurso de apelación.

De usted, Honorable Magistrado,
Deferentemente,


LUISA FERNANDA ALVAREZ BLANDÓN
C.C. N°1.143.844.953 de Cali.
T.P. N°253.853 del C. S. de J.