



Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

JOSE GILDARDO RAMIREZ GIRALDO

Magistrado

Proceso: Verbal (Regulación de Canon)
Demandante: ALBERTO ALVAREZ S. S.A.
Demandado: LUIS G. PINEDA HOYOS Y/O
Radicado: 05001 31 03 009 2019 00018 01
Decisión: Confirma sentencia
Sentencia No: 015

**DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
TRIBUNAL SUPERIOR
SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL**

Medellín, veintidós de junio de dos mil veintiuno

Se procede a decidir por la Sala Civil del Tribunal el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia proferida por el JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN el 4 de febrero de 2021, dentro del proceso Verbal de regulación de canon de arrendamiento por la sociedad ALBERTO ALVAREZ S.A.S. contra de los señores LUIS GERMAN PINEDA HOYOS; JOSÉ OVIDIO OSSA ZULUAGA y los herederos indeterminados del señor RAMIRO ELÍ ZULUAGA GÓMEZ.

I. ANTECEDENTES

1.1. El petitum. Pretendió la sociedad demandante se estableciera como valor del nuevo canon de arrendamiento mensual del inmueble descrito en los hechos en la suma de \$30.700.000.00 mensuales a cargo de los arrendatarios señores Luis German Pineda Hoyos y José Ovidio Ossa Zuluaga para el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2017 y el 31 de marzo de 2018; y de manera subsidiaria para ese mismo periodo, la suma de \$28.594.000.00

1.2. Causa petendi. Fundamenta su pedimento argumentando que entre las partes se suscribió contrato de arrendamiento de local



Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

comercial ubicado en la Cra. 52 Nro. 48-72 1er piso, con vigencia inicial de un año comprendido entre el 1º de abril de 1999 y el 31 de marzo de 2000; señaló que el señor Ramiro Eli Zuluaga Gómez falleció el 5 de noviembre de 2015 sin conocerse sus herederos; indicó que el canon acordado el primer año fue la suma de \$3.300.000.00 más IVA, incrementando para el segundo año de vigencia en un porcentaje igual al IPC más 2 puntos de acuerdo a lo pactado en la cláusula 8º, y para el incremento de los años posteriores a la renovación, se estaría a lo que se pactaran las partes; afirmó que para el periodo comprendido entre el 1º de abril de 2016 y el 31 de marzo de 2017 la renta ascendía a la suma de \$21.300.000.00; advirtió que para la vigencia del 1º de abril de 2017 al 31 de marzo de 2018 la demandante propuso un canon de \$30.700.000.00, la cual fue rechazada por los demandados y realizando una contrapropuesta ofreciendo un incremento del 10% que no fue aceptada.

1.3. Trámite, contestación de la demanda y excepciones. La demanda fue admitida el 15 de mayo de 2019. Integrado el contradictorio, la parte demandada dio respuesta como a continuación se compendia.

LUIS GERMAN PINEDA HOYOS y JOSÉ OVIDIO OSSA ZULUAGA, a través de apoderado, dieron respuesta indicando que el incremento pretendido por la sociedad demandante es excesivo ya que el sugerido era superior al 44%, propuesta que fue rechazada; sin embargo, han tratado de llegar a un acuerdo en donde se les ofreció el 10% del aumento del canon, el cual no fue aceptado por la sociedad demandante. Se opusieron a las declaraciones de la demanda. Formularon como excepciones las de *"IMPROCEDENCIA DE HACER VALER PRUEBAS DE UN PROCESO INEXISTENTE; FALTA DE CONOCIMIENTO Y CONTROVERSIA DE LA PRUEBA SOLICITADA; EXCESIVA TASACIÓN DEL AUMENTO EN EL VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO; BUENA FE DE LOS ARRENDATARIOS; FALTA DE CRITERIOS Y RAZONES MERCANTILES OBJETIVOS Y COSTUMBRISTAS PARA LA ESTIMACIÓN DEL*



Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

AUMENTO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL " (Fls. 164 a 176)

Curador ad-litem de indeterminados del señor RAMIRO ELI ZULUAGA GÓMEZ no dio respuesta a la demanda (Fls. 246).

LA SENTENCIA APELADA

Mediante audiencia del 4 de febrero de 2021 el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Medellín dictó sentencia fijando como canon de arrendamiento para el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2017 a 31 de marzo de 2018 para el inmueble objeto de la demanda la suma de \$21.243.888.00. Dicha decisión se fundó en el dictamen aportado en el plenario por la parte demandada, toda vez que el mismo se ajustó a los parámetros establecidos para la realización de éste y las conclusiones fueron más solidadas que el presentado por la pretensora.

EL RECURSO DE APELACIÓN

Inconforme con la decisión de primer grado, la parte demandante interpuso el recurso de apelación en contra de la sentencia proferida con base en los siguientes argumentos:

Refutó la idoneidad del perito que realizó la experticia de la parte demandada aduciendo que el mismo no cumplía con las disposiciones establecidas en la Ley 1673 de 2013 para ser perito evaluador, debido a que su inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores data del 5 de enero de 2021, y la experticia fue realizada en el año 2019, situación que es aceptada por el perito arguyendo que dicha normatividad estableció un periodo de transición para ello; lo que no se ajusta a la norma, pues el registro debía realizarse 24 meses siguientes a la fecha en que quedara en firme el reconocimiento de la primera entidad de autorregulación por parte de la Superintendencia de Industria y



Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

Comercio, terminó que feneció en abril de 2018, lo que no fue analizado por la Juez de conocimiento.

Arguyó que en los alegatos de conclusión tuvo la oportunidad de resaltar las falencias en que se incurre en la experticia. Así destacó el tema de la vetustez del bien, asunto al cual le dio trascendencia la funcionaria judicial, sin tener en cuenta que a folio 213 del plenario el perito indica que el estado de conservación del bien es bueno; estimó que lo indicado en la sentencia respecto de la antigüedad del bien no se encuentra acorde con lo indicado en audiencia por el perito de la parte demandante en donde afirma que lo importante es la consolidación del inmueble y la ubicación; manifestó que el local comercial objeto de la demanda no se puede valorar como nuevo debido a la zona de deficitaria influencia al público en donde se encuentra ubicado; insiste que la vetustez no tiene relevancia en un contrato de arrendamiento que inició en el 1999 en donde las partes no discuten su terminación por mala ubicación y/o su deterioro, sino su continuación.

Sobre las características generales del sector, el perito luego de realizar unos análisis indica que ellos sirven para encontrar el coeficiente de aprovechamiento del lote, como el mayor y mejor uso acorde con su normatividad y su incidencia negativa y/o positiva en donde se pueden construir 310 viviendas por hectárea, edificios de 5 pisos de altura, comercio los tres primeros pisos y vivienda en los dos restantes, para concluir que el valor por m² en el sector era de \$449.000; no obstante al interrogársele sobre la construcción de este tipo de edificaciones en el sector, manifestó que no existía alguno; situación que no se condele con la realidad procesal, debido a que se trata de un local comercial, donde no existen este tipo de edificaciones, por lo que ninguna importancia tiene este concepto en el caso de marras; lo mismo ocurre con la identificación del valor de reconstrucción, por que no es el tema de discusión y conclusiones a las que llegó son inaceptables.



Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

Manifestó que según las particulares operaciones del perito, en donde sustenta que el área total aprovechable es de 600 m², pero como sólo hay construidos 360, ese 40% no utilizado tiene incidencia en el valor del canon, lo cual resume en que *“a mayor diferencia entre el área máxima construible en relación con el área construida menor será el canon de arrendamiento”*, ecuación inexplicable del porque se estaría castigando o sancionando al propietario por incapaz y falta de visión comercial y no fijando el canon por lo que realmente presenta el respectivo local.

Estimó que la experticia se centra en encontrar el valor comercial del bien, para lo cual utiliza una metodología que llama INO *“Ingreso Neto Operativo”* y cual define el perito; cuestiona sobre que significa un valor razonable o para quien; además no explica de donde sale el valor de los impuestos, la tasa de vacancia y finalmente porque utiliza el porcentaje de interés comercial, un porcentaje de IPC, las fluctuaciones del mercado, elementos a partir del cual es posible encontrar el valor comercial del inmueble; además identifica el *“valor venal”* del metro cuadrado para lo cual utiliza una serie de factores sin explicar el origen o la razón de éstos y lo que difiere del que encontró para reconstrucción a nuevo y el cual ya esta depreciado. Señaló que el valor del canon encontrado correspondía al año 2018, el cual como estaba situado en una época económicamente diferente a la solicitada lo convierte al año 2017 aplicando lo que él llama el PIB; sin recurrir al método de renta, debido a que las personas no dicen la verdad; adicionalmente se atiende y da como un hecho cierto que las obras del paseo Bolívar afectaron y/o depreciaron el Pasaje Carabobo sin especificar los detalles.

Finalmente sobre el dictamen presentado por la parte demandante estimó que su metodología se circunscribió a resolver el litigio sin tener en cuenta la totalidad de la prueba obrante en el proceso; refirió que la Juez concluyó que la experticia fue realizada a partir de supuestos; debido a que se hizo con base en la escritura pública y no visitó el local, sin advertir que el peritaje contiene una serie de fotografías del local en



Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

diferentes ángulos y sitios de éste, específicamente los piso 1, 2, 3, 4 y entorno; inquirió que fue rechazado por la juez el tema de las áreas, específicamente porque no fueron medidas en el sitio sin tener en cuenta que en la escritura pública aparece un extensión del lote de 197,20 m² construidos, lo que coincide con las áreas ventilada en el proceso, además se consultaron los planos del local; concluye diciendo que si se hubiese analizado y valorado el dictamen presentado por la parte actora, se daría cuenta que se describieron los factores de valor, la edad de la construcción, estado de conservación y vida remanente; se mencionó a los propietarios, escrituras públicas, matrícula inmobiliaria y avalúo catastral; se describió la normatividad urbanística vigente en la zona; se utilizó el método más adecuado, comparar con el mercado; la investigación de datos en fuentes serias; se confrontaron los datos; se realizó un procedimiento estadístico; se visitó el inmueble; y las obras de la carrera Bolívar no han tenido impacto negativo en el comercio de la carrera Carabobo; sin que la iudex a quo cumpliera con el deber que le impone el artículo 176 del C. General del P. desestimando completamente la experticia presentada por la demandante.

Recibido el copiado en esta Corporación, se procedió a admitir el recurso de apelación interpuesto. Por auto del 25 de mayo de 2021 se corrió traslado al apelante quien el momento de sustentar lo realizó con los argumentos antes relacionados. Luego de descrito el traslado para alegar la parte demandada el mismo transcurrió en silencio. Siendo entonces el momento para decidir, a ello se procede previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

4.1. De los presupuestos procesales y la configuración de nulidades. Al no advertirse ningún vicio que pueda invalidar lo actuado y al estar cabalmente satisfechos los presupuestos procesales, se procede a resolver sobre el mérito del asunto.



Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

Igualmente debe indicarse que conforme a lo establecido en el Decreto 806 de 2020 de la Presidencia de la República, se facultó al Juez de Segunda instancia para dictar sentencia por escrito, conforme a lo cual procederá esta Corporación.

4.2. Problema jurídico. Conforme a la competencia restringida del Superior en sede de apelación, prevista en el artículo 328 del Código General del Proceso, habida cuenta del carácter rogado de este recurso, formulado solo por la parte demandada, la competencia se limita a los motivos de inconformidad expuestos por la recurrente.

En punto a ello, deberá determinarse si en este caso la suma fijada por la Juez de Conocimiento para establecer el canon de arrendamiento del inmueble objeto de la pretensión, para el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2017 y el 31 de marzo de 2018, estuvo acorde con las pruebas legalmente aportadas al plenario.

4.3. De la renovación del contrato de arrendamiento. De conformidad con el Art. 518 del C. de Comercio, el derecho a la renovación es adquirido por el empresario que a título de arrendamiento que haya ocupado no menos de dos años consecutivos el local con el mismo establecimiento de comercio.

Por su parte, dice en el Art. 519 del C. de Comercio que "*las diferencias que surjan entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal, con intervención de peritos*".

Como puede verse, de acuerdo con la norma transcrita, la oportunidad para promover este tipo de pretensiones procesales, es "*...el momento de la renovación del contrato de arrendamiento...*", y esas diferencias pueden estar referidas a cualquiera de los aspectos que rige la relación contractual, como su duración, precio de la renta, forma de pago y plazo

del canon, destinación del establecimiento arrendado, puesto que, cualquier acuerdo previsto en dicho contrato puede ser origen de conflicto entre el arrendador y el arrendatario, lo que puede generar el cambio de los términos inicialmente pactados y por ende una renovación del contrato. En caso contrario, es decir si no existe diferencia alguna, se estará simplemente frente a la prórroga del contrato en los mismos términos en que se venía ejecutando.

4.4. Así entonces, y acorde con los reparos planteados a la sentencia de primera instancia por la parte demandante, es liminar analizar la prueba pericial, como quiera que éste medio de convicción surge de vital importancia, pues a través del éste se aporta al proceso conceptos técnicos o científicos, los cuales carece el Juzgador necesarios para la resolución del caso sometido a la jurisdicción.

Al respecto, se han dado fundamentalmente dos posturas: por un lado, el autor Devis Echandía acoge la tesis de Carnelutti, dejando claro que *"el perito aparece no como una fuente de prueba, sino como un medio de integración de la actividad del Juez"*. Esta concepción parte de la idea de que la posibilidad de *"conocer o apreciar los hechos corresponde al Juez"*¹, de modo que la prueba pericial *"no introduce hechos nuevos si no que, sobre unos hechos ya aportados, proporciona al Juez máximas de experiencia para complementar su capacidad de juicio"*². Esta postura se centra en la función del perito en auxilio de la función jurisdiccional y configura el dictamen pericial como la aportación al proceso de conocimientos técnicos especializados que facilitan el juicio del Juez.³

Por otro lado, Guasp y Font Sierra consideran y defienden que la experticia *"es un medio de prueba en la medida en que con su actividad se busca a la convicción del Juez sobre la existencia o inexistencia de ciertos datos procesales,*

¹ DEVIS ECHANDIA. Op. Cit. P279

² AROCA MONTERO, Juan, ORTELLS RAMOS, Manuel, & GÓMEZ COLOMER, Juan Luis, Derecho jurisdiccional. Barcelona: Bosch, 1989. P. 286

³ EDUARDO JOSE ACUÑA GAMBA, La Prueba Pericial en el Código General del Proceso

puesto que se llevan la proceso conocimientos especializados para fijar hechos controvertidos que necesitan ser apreciados de manera racional por el Juzgador”⁴

Sobre la valoración de la prueba pericial la Corte Suprema de Justicia⁵ estableció que:

“Para el ordenamiento patrio la fiabilidad de la prueba por expertos, en cuestiones de esta naturaleza, está sometida a la evaluación racional por el juzgador desde la sana crítica. Implica, como mínimo, desde la perspectiva del legislador colombiano y de la doctrina de esta Sala, atrás trasuntadas, coherente de alguna manera con la doctrina internacional, satisfacer algunos criterios básicos, para efectos de su incorporación y valoración probatoria, por cuanto “(...) todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado” (Art. 226 del C. G. del P.), a saber:

(i) Validez o aceptabilidad suficiente del método o técnica utilizada por el perito. *El perito debe indicar y explicar el método o técnica subyacente aplicado en el dictamen, el cual, por tratarse de prueba científica tendiente a “(...) verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos” (art. 226 del C. G. del P., inciso primero) debe ser un método generalmente aceptado por la comunidad especializada en el campo respectivo, al no tratarse de un examen especulativo o alquimista, ni de charlatanes. De tal modo que explique, interprete o describa de una mejor manera (probabilidad) el hecho, fenómeno, teoría o el actuar suyo, como par o experto en el tema objeto de estudio. Ese método o técnica, se debe dar a conocer de manera clara y pormenorizada por el experto, precisando que, es la técnica aceptada y vigente para el momento de ocurrencia de los sucesos investigados. Justamente el “**método**” es un elemento central previsto en el inciso quinto del art. 226 del C. G. del P., al punto que la disposición obliga al experto a declarar en el numeral 8 “(...) **si los exámenes, métodos experimentos e investigaciones efectuados son diferentes de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias**”.*

(ii) Aplicación, Adecuación y coherencia del método con todos los hechos objeto de dictamen en el proceso. *En el estudio efectuado por el experto conlleva verificar que el método o técnica aceptado se haya aplicado en forma estricta a todos los hechos y evidencias obrantes en el proceso relevantes, puesto que debe “(...) explicar los “(...) **exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas**” (art. 226 del C. G. del P.). Un estudio que carezca de todos los elementos de juicio necesarios es incompleto. Incide negativamente en la objetividad de las conclusiones.*

(iii) Consistencia interna o relación de causa-efecto, entre los fundamentos y la conclusión del peritaje. *La evaluación racional de la prueba por expertos, en línea de principio, no puede recaer en las conclusiones al tratarse de la prueba pericial o técnica resultado de su estudio. Se trata de juicios realizados en el ámbito de especial conocimiento del perito. El juez cuanto debe verificar es, la ilación lógica y su consistencia entre los fundamentos y la conclusión resultante. Si la aplicación del método a los hechos investigados sigue lógicamente las inferencias del experto y no son*

⁴ *Ibíd.* 4

⁵ Sentencia SC5186 del 18 de diciembre de 2020. M.P. Luías Armando Tolosa Villabona. Rad. 47001-31-03-004-2016-00204-01

contraevidentes. Según el art. 226 comentado no solamente el perito debe indicar los "exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas" al caso, sino que además debe ser "**claro, preciso, exhaustivo y detallado**" con relación a los "(...) **fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones**", exponiendo la denominada consistencia interna de la relación causa - efecto.

(iv) **Calificación e idoneidad del experto:** El estudio de ciencia solamente puede hacerlo un experto. Se deben corroborar sus credenciales; la preparación académica en la materia analizada, la experiencia adquirida en el campo, o en una combinación de ambas. También se debe tener en cuenta la experiencia forense acreditada por el perito en el ejercicio de su labor en otros litigios en donde se haya discutido la cuestión indagada. En este punto es sumamente prolijo el C. G. del P. demandando rigor el texto 226, como ninguna otra disposición; debe "(...) **acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de los que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito (...)**", compatible en un todo con el numeral 3 al exigir que debe acreditar "**La profesión, oficio, arte o actividad ejercida** por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. **Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística**".

4.5. Iniciará la Sala de Decisión por advertir, que respecto de la idoneidad del perito que realizó la experticia de la parte demandada y que constituye el primer reparo a la sentencia ya referida, no es esta la etapa procesal adecuada para plantearlo. En este sentido el artículo 226 del C. General del P. establece que: "*El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.*" Adicionalmente el artículo 228 es claro en indicar que se "...citará al perito a la respectiva audiencia, en la cual el juez y las partes podrán interrogarlo bajo juramento acerca de acerca de su idoneidad e imparcialidad..."

Bajo estas premisas, correspondía al inconforme, al momento de presentarse por la parte el informe pericial, verificar el cumplimiento de los requisitos mínimos contenidos en la norma citada y proceder a impugnar la idoneidad del perito; incluso en la audiencia en la que se interrogó al experto tendría nuevamente este chance, momentos procesales que, técnicamente no fueron aprovechados por la parte, pues

si bien advierte que el mismo no se encontraba inscrito en el registro de evaluadores, dicha omisión solo fue mencionada en los alegatos de conclusión, no así al momento de la contradicción al dictamen. Adicionalmente dicho argumento no es de recibo, pues conforme al numeral 2º del artículo 48 del C. General del P.: *“Para la designación de los peritos, las partes y el juez acudirán a instituciones especializadas, públicas o privadas, o a profesionales de reconocida trayectoria e idoneidad...”*, sin que se advierta en la norma citada que para realizar una experticia se deba que estar inscrito en el registro citado, actuación administrativa acorde con el experto se dio de manera transitoria desde hace 3 años y definitiva este último año, sin que tampoco se probare cosa diferente por parte del recurrente. En todo caso, esta instancia no puede mantener como reparo dicho argumento para la no apreciación del medio de prueba indicado, pues no se dan los elementos para ello.

4.6. En este asunto, ambas partes aportaron un dictamen pericial para justipreciar el valor del canon de arrendamiento del contrato suscrito entre las partes, por no llegar a un acuerdo.

La parte demandante con el petitum aportó informe rendido por la sociedad Francisco Ochoa Avalúos S.A.S. en donde se hace una descripción detallada del local, tales como, tipo de inmueble, destinación, localización, forma, etc.; se indican además que el área del lote fue tomada de la escritura pública 2215 del 28 de junio de 2002 de la Notaria Segunda de Medellín; y el primer piso se encuentra totalmente construido Respecto de la vida útil del bien indicó que tiene 68 años de construido, con una vida útil total de 32 años y vida útil remanente de 100 años; sobre la vetustez refirió que estaba remodelado y el estado de conservación bueno, relacionando los materiales y acabados; tuvo en cuenta el sector y aspectos económicos; aportado además registro fotográfico del local. Utilizó el experto como metodología de valoración utilizó la de *“Enfoque de mercado”*, según la cual se establece el valor comercial a partir de las ofertas o



Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

transacciones recientes de bienes comparables al del objeto de avalúo. Acorde con ello estimó que el valor del canon para el año 2017 era de \$28.594.000.00.

El perito fue interrogado sobre la experticia por él rendida en audiencia del 4 de febrero último, en donde iteró que el método utilizado fue la comparación de mercado con el cual se busca información de locales similares comparables; refirió que se estudiaron tres muestras de las cuales se obtuvo el valor estadístico de la media del metro cuadrado en la suma de \$144.927.00 aplicándosele al área del local en discusión que son 197,20 M2, para concluir que el valor de la renta es de \$28.594.000.00, para el primer piso. Señaló que visitó el local comercial, describiéndolo y afirmando que allí funciona un establecimiento comercial de fotografía y celulares; además que es de naturaleza antigua; existen adiciones en los pisos superiores con una estructura en parte metálica; los acabados son normales, tiene una buena relación frente fondo. Al interrogársele sobre el aumento por el indicado para el periodo de un año en un 25.33% dijo: *"Las explicaciones pudieron haber estado dadas por el hecho eventual de que no se hicieron los ajustes adecuados años atrás. Con mucha frecuencia uno encuentra casos en los cuales, por múltiples razones, por un mal manejo, por consideraciones especiales que uno no alcanza a conocer no se realizan los ajustes de ley. También a veces en los contratos se pactan condiciones de reajuste, cláusulas de reajuste que no reflejan la realidad del mercado (...) la carrera Carabobo tiene una actividad febril era en ese momento muy intensa, se mejoro mucho con la peatonalización, creo que el tema de venteros ambulantes se controló bastante (...) es bastante probable que eso hubiera influido en el canon que refleja este estudio."* Agregó que es de frecuente ocurrencia encontrar estos baches en los cánones de arrendamiento, refirió que históricamente el lugar donde se encuentra ubicado el bien no ha cambiado, pero en algún momento se dio en el sector paraderos de buses que trae como consecuencia la afluencia de transeúntes, pero no se encontró una circunstancia especial para decir porqué el incremento tan alto en el canon de arrendamiento, razón por la cual afirmó no ser capaz de identificarlo.



Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

Sobre los factores que influyen en el valor del canon de arrendamiento de un local comercial manifestó que el más importante es la ubicación, el tamaño del frente, el área, la relación frente al fondo. Sobre la vetustez o antigüedad del bien aseveró que no influye en el valor del canon de arrendamiento, asegurando que la edad es lo que menos influye y también el estado de conservación, reflejando valores muy altos sin importar este ítem. Al cuestionársele porque referencia un bien de cuatro pisos cuando realmente el local corresponde a dos pisos únicamente explicó que: *“Esos pisos los construyeron los inquilinos”*; incluyéndose en el informe el arrendamiento por cada piso, pues así lo solicitó la parte demandante, sin tener en cuenta el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes. Aclaró que el valor razonable incluyó solamente el primer piso, sin tener en cuenta los otros pisos.

En igual sentido, la parte demandada con la contestación allegó dictamen pericial en donde se realizó identificación del bien, destinación, linderos según ficha catastral y demanda, áreas y características generales del sector de ubicación. Respecto de la metodología utilizada dijo manejar el estudio de mercado y la homogenización correspondiente y para ello tuvo en cuenta condiciones generales como, la topografía y características generales del terreno, la reglamentación urbanística, especificaciones de construcción, indicando que la vetustez del mismo era de 70 años y los acabados en buen estado de conservación, acordes con el establecimiento de comercio. Afirmó que el área construida actual es de 360 m², pudiéndose construir hasta 600 m².

Refirió que mediante metodología de reposición determinó como avalúo comercial del predio la suma de \$3.453.181.435 y con base en este dato encontrar el valor venal del metro cuadrado. Para hacer esta operación tuvo en cuenta el valor comercial del predio sobre los metro cuadrados construidos, concluyendo que el valor del canon para el año 2019 era de

\$26.460.100.00, discriminándolo así: el 90% del primer piso: \$23.814.090 y el mezanine: \$2.646.010., valor que no contiene el IVA. Dicha suma fue situada en el año 2017 estableciéndose como valor del canon según los pedimentos de la demanda en la suma de \$21.243.888 más IVA.

El experto al ser interrogado sobre su informe refirió que el método utilizado fue el de mercado combinado con el de renta, definiendo el primero como la recolección de información en la zona y busca bienes comparables al bien que va avaluar, apartándose de lo informado por el perito de la parte demandante al aseverar que en el sector en donde se encuentra el bien, no es posible realizar investigaciones certeras, pues los arrendatarios falta a la verdad respecto de la renta que cancelan, razón por la cual apoya su experticia en el método de renta, realizando los correspondientes cálculos para llegar al INO que es el "*ingreso neto operativo*" conforme a unas determinantes de renta que son protocolarias como el PIB, IPC y la renta propiamente dicha. Señaló que el método de mercado fue realizado de manera similar al informe presentado por la parte demandante; esto es, se tomaron muestras, advirtiendo que en ese tiempo Carabobo esta deprimido por las obras del Paseo Bolívar, era traumático el sitio; sin embargo se logró realizar el mismo obteniendo una media de \$114.000 por metro cuadrado; explicó el método de renta de manera exhaustivo para concluir con éste, el valor del canon incluyendo los dos métodos ascendía a \$23.000.000 para el primer piso y de \$2.646.000 para el mezanine; pero como requiere ser contextualizado en el mercado, para un canon para el periodo descrito en las pretensiones de \$21.243.888 mas el IVA

Fue enfático en afirmar el bien no tiene cuatro pisos como lo afirma el perito de la parte demandante, sino un piso y un mezanine, haciendo la medición del local y levantándose planos, estimando que el primer piso tiene 181,20 M2 y el mezanine tiene 70 M2; señaló que el local tiene un segundo piso al cual se accede de manera independiente por el Pasaje

Carabobo que en el momento de la visita estaba desocupado y tiene un área equivalente a 200 M2; además hace una descripción completa del local.

Sobre los factores determinantes para establecer el valor de la renta estimó que son el coeficiente de aprovechamiento del lote, la tasa de vacancia, la tasa de retribución mínima del capital invertido, la tasa de retorno por fluctuaciones del mercado y la tasa adicional retributiva de mercado de acuerdo con el inmueble y condiciones de severidad. Indicó que los factores dados por el perito del actor se utilizan en mayor medida para establecer el valor del inmueble, pero en cierta medida también lo son para la renta. Afirmó que la vetustez si tiene mucho que ver con el valor de los inmuebles y del canon de arrendamiento, traducida en la obsolescencia técnica y funcional de bien.

Finalmente estimó que en el método de renta es necesario conocer el valor comercial del inmueble, pues tiene que ver con el ingreso neto operativo que es el que debe producir la renta, siendo necesario tener en cuenta la vetustez para establecer el valor comercial del bien, pues el mercado no paga lo mismo por un bien vetusto que nuevo.

Acorde con lo anterior, resulta de importancia indicar que al plenario se aportaron dos dictámenes disimiles, con métodos parecidos, pero conclusiones distantes en su cuantificación del canon. En este sentido coincide la Sala de Decisión con los argumentos dados por la iudex a quo para no darle credibilidad a la experticia aportada por la sociedad pretensora, como pasa a explicarse:

(i) Yerra el perito Francisco Ochoa en puntos tan importantes para determinar la renta del periodo comprendido entre el 1 de abril de 2017 y 31 de marzo de 2018, como lo son el número de pisos que tiene el local y la medición del mismo. Respecto del primero, informa que se trata de un bien con dos pisos y dos mezanine cuando según el contrato



Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

de arrendamiento se trata de: “*un local comercial situado en Cra. 52 Nro. 48-72*” y un mezanine construido por los arrendatarios, lo que advierte que el dictamen se fundó en premisas equivocadas sobre el bien. En lo atinente al segundo punto y pese a lo afirmado por el demandante, en este caso si se hace necesaria la medición del bien, pues en tratándose de renta de locales comerciales dicho ítem tiene influencia directa sobre el valor por metro cuadrado. Es notorio que el dicho auxiliar no realizó la medición al bien, este afirma que dicho dato lo obtuvo de la escritura pública 2215 del 28 de junio de 2002 de la Notaria Segunda de Medellín.

(ii) La experticia referida no consideró la vetustez del bien, requisito que si bien ambos auxiliares coincidieron no era determinante; no obstante, en consideración del auxiliar Edison Londoño si influía en el valor final de la renta que se pretendía obtener, argumento que es acogido por esta Sala de Decisión, pues se hace desde la experiencia y factores determinantes del sector.

(iii) Al momento de explicar el método utilizado, no manifiesta los motivos por los cuales sus cálculos arrojan un incremento superior al 25% del canon que se estaba cancelando, lo que a todas luces resulta desproporcionado, en tanto que, en sus palabras el sector para el año 2017 no tuvo mayores modificaciones.

(iv) Como lo manifiesta el inconforme, con el dictamen presentado si se aporta registro fotográfico; sin embargo, este no es concluyente para establecer la suma de debían cancelar los demandados.

(v) Por su parte la experticia de la parte demandada se basa en el método de renta combinado con la de mercado, utilizando para ello el sistema INO “*Ingreso Neto Operativo*”, el cual, si es explicado por el auxiliar en el interrogatorio, al indicar que este se determina con el PIB, IPC y la renta propiamente dicha. Respecto de los impuestos, la tasa de



Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

vacancia y el porcentaje de interés comercial, lo utiliza para el avalúo del bien, según los precios del sector, índices que pueden ser consultados y que acorde con el artículo 180 del C. General del P. se consideran hechos notorios, los cuales no requieren prueba a voces del artículo 167 ejusdem.

(vi) Sobre el área determinada en el informe presentado por la parte demandante, el perito en el interrogatorio es claro en indicar que ésta es el resultado de la medición de los bienes objeto de la pretensión y que hace referencia a un piso y un mezanine, levantándose planos y estimando que el primer piso tiene 181,20 M2 y el mezanine tiene 70 M2; señaló además que el local tiene un segundo piso al cual se accede de manera independiente por el Pasaje Carabobo que en el momento de la visita estaba desocupado con área equivalente a 200 M2; valores que fueron tenidos en cuenta para la renta, cosa que no se hizo el dictamen aportado por la sociedad demandante. Es importante además que si bien el valor inicialmente indicado por el perito Londoño fue para el año 2019 dichos valores fueron establecidos también para el año 2017, sin que dicha apreciación al momento de la contradicción del dictamen fuera reparada por el apelante.

Bajo esta línea argumentativa, el dictamen presentado por la parte demandante contiene errores que hacen imposible su valoración o contrastación con el de la parte demandada, pues el primero de ellos de manera sencilla se limita a comparar el mercado, toda vez que determina un valor por metro cuadrado para establece el valor del canon acorde con el área indicada en un documento público; por su parte el segundo dictamen es explicativo de los métodos utilizados, hace una medición completa del bien, no se queda en las cifras del mercado, sino que va más allá estableciendo la renta con base en el coeficiente de aprovechamiento del lote, la tasa de vacancia, la tasa de retribución mínima del capital invertido, la tasa de retorno por fluctuaciones del mercado y la tasa adicional retributiva de mercado de acuerdo con el



Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

inmueble y condiciones de severidad, los cuales se pueden extraer de los indicadores económicos y con base en unas reglas matemáticas que realizó y explicó en el informe presentado, para establecer el porcentaje a aplicar por el área determinada del bien.

En síntesis, encuentra la Sala plausibles los argumentos ofrecidos por la Juez A quo apoyados en la experticia analizada, por fincarse en elementos objetivos y razonables para zanjar la diferencia contractual, al descartar un pretendido incremento que desatendería, entre otros factores, la evolución histórica del contrato en materia de incrementos y en ausencia de un hecho extraordinario que lo amerite.

De manera que, la parte demandante no logró demostrar que la suma que pretendía por el canon de arrendamiento para el periodo solicitado en la demanda fuera la que le correspondiera al bien objeto de litigio, acorde con lo establecido en el art. 167 del C. General del P.

Colofón de lo expuesto, la sentencia motivo de impugnación debe ser **CONFIRMADA**. Se condena en costas a la parte demandante y a favor de la parte demandada.

V. DECISIÓN

Por lo expuesto, **EL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN, EN SALA CIVIL DEL DECISIÓN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

F A L L A:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida por el JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN el 4 de febrero de 2021, dentro del proceso Verbal de regulación de canon de arrendamiento por

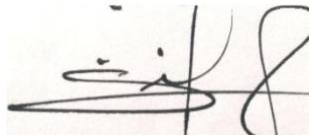
la sociedad ALBERTO ALVAREZ S.A.S. contra de los señores LUIS GERMAN PINEDA HOYOS; JOSÉ OVIDIO OSSA ZULUAGA y los herederos indeterminados del señor RAMIRO ELÍ ZULUAGA GÓMEZ, acorde con lo expuesto en la parte considerativa de ésta providencia.

SEGUNDO: Se **CONDENA** en costas a la parte demandante y a favor de la parte demandada.

TERCERO: Ejecutoriada la sentencia, devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

CUARTO: Lo aquí decidido se notifica a las partes en estrados.

NOTIFIQUESE



(Firma scaneada conforme al Art. 11 del Decreto 491 del 28 de Marzo de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho)

JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO

Magistrado

(Aprobado digitalmente)

JULIAN VALENCIA CASTAÑO

Magistrado

(Aprobado digitalmente)

MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO

Magistrada