

TEMA: RENOVACION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL– Renovación no es sinónimo de igualdad de condiciones económicas o de estabilización de condiciones para el arrendatario. En su sentido jurídico es una variación del contrato en condiciones de plazo y precio que pueden ser iguales o distintas a las del precedente, a voluntad de los contratantes.

HECHOS: La Sala entra a determinar si se puede adelantar proceso de regulación de canon de Arrendamiento. En caso de ser positivo si se desconoció la decisión de primera instancia, los preceptos establecidos en nuestra legislación comercial respecto la renovación del contrato de arrendamiento.

TESIS: La primera de las previsiones legales otorga al arrendatario de un bien destinado a actividades de comercio -que lo haya utilizado por lo menos dos años en forma continua con un mismo establecimiento de comercio, el derecho de renovación para continuar ocupando el predio y acordar, total o parcialmente, nuevos parámetros contractuales, lo que comporta la posibilidad de variar los términos del contrato inicial, entre ellos, el plazo y el valor del canon. (...) El derecho de renovación, (...) no implica una eliminación del derecho de propiedad privada, ni una congelación de cánones, sino una vocación o prerrogativa para el inquilino a continuar utilizando el mismo inmueble, ya acreditado, aunque no necesariamente en las mismas condiciones primitivas. Renovación no es sinónimo de igualdad de condiciones económicas o de estabilización de condiciones para el arrendatario. En su sentido jurídico es una variación del contrato en condiciones de plazo y precio que pueden ser iguales o distintas a las del precedente, a voluntad de los contratantes. (...) el derecho a la renovación no es absoluto, si las partes no se ponen de acuerdo, tienen la oportunidad de discutirlos en proceso judicial, conforme lo instruye el artículo 519. Demostrado el derecho de renovación y de acuerdo con la prueba, se advierte que el término inicial de duración y el valor del canon mensual del contrato de arrendamiento han variado por la parte demandante y aceptados por la parte demandada en el transcurso del tiempo; de lo cual da cuenta (...) las manifestaciones realizadas por la representante legal de la sociedad demandante en el interrogatorio al indicar que ha expedido y remitido de manera ininterrumpida para el pago de la parte demandada, las facturas correspondientes al cobro de cánones de arrendamiento con los incrementos; el representante legal de las sociedades demandadas manifestó estar de acuerdo con lo facturado y procedió con el pago de los cánones en la forma en la que se acordó con la parte demandante y conforme con las facturas que le fueren remitidas; lo anterior hasta el año 2022 donde empezaron a rechazarse las facturas.(...) la denominada excepción “Renovación tácita del contrato” que fue declarada próspera parcialmente por la Juez de primera instancia no encuentra ahínco, no es técnico el concepto de renovación tácita; la renovación implica actualización, modificación o alteración de las condiciones iniciales del contrato, como aconteció en el asunto que se examina; renovación que se surte mediante acuerdo y dadas las variaciones contractuales (...) si el interés de la arrendadora era variar las condiciones del contrato para efectos de su renovación que tendría lugar a partir del 1 de octubre de 2016, debió materializar lo pertinente comunicando en forma directa o a través de la Administración de justicia. Se demostró que fue en año 2021, que se efectuaron sin acuerdo, los diálogos entre las partes a efectos de incrementar el canon de arrendamiento para la nueva vigencia que comenzaría en octubre de ese año. En ese sentido, no es procedente el reconocimiento de la regulación retroactiva del canon de arrendamiento desde el 2016.(...) 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. (...) Las interpretaciones efectuadas por la parte demandada respecto de las apreciaciones realizadas por el perito en su dictamen y durante su declaración, no encuentran soporte fáctico ni jurídico ni técnico ni científico, dando lugar a que el dictamen pericial practicado, se imponga para la regulación del canon mensual del arrendamiento de \$19.071.3607 para la anualidad comprendida entre el 1 de octubre de 2021 y el 30 de septiembre de 2022.

M.P. RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ

FECHA: 14/09/2023

PROVIDENCIA: SENTENCIA



SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, catorce de septiembre de dos mil veintitrés

De conformidad con la Ley 2213 de 2022 se procede a decidir por escrito, el recurso de apelación interpuesto por ambas partes contra la sentencia proferida el 2 de marzo de 2023 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, en el proceso verbal para la regulación de canon de arrendamiento adelantado por DE RAÍZ SAS contra CORTINAS EL POBLADO Y CÍA LTDA y SUNTECA CORTINAS Y PERSIANAS SAS

1. ANTECEDENTES

1.1 El 17 de septiembre de 2004 se celebró entre DE RAÍZ SAS *en calidad de arrendadora* y CORTINAS EL POBLADO Y CÍA LTDA y SUNTECA CORTINAS Y PERSIANAS SAS –antes ANASTASIA ALFOMBRAS, ENDREDONES Y ALGO MÁS- *en calidad de arrendatarias*, contrato de arrendamiento de bodega ubicada en la calle 10 No. 58-54 del barrio Guayabal de Medellín.

1.2 El contrato se pactó por el término inicial de 36 meses contados desde el 1 de octubre de 2004 hasta el 30 de septiembre de 2007, con un canon inicial *para la primera anualidad* de \$5.250.000 pagaderos anticipadamente los 5 primeros días de cada periodo mensual y cuyo incremento durante los 4 años subsiguientes correspondería al del IPC del año inmediatamente anterior más 3 puntos.

- 1.3** En la cláusula QUINTA del documento se pactó la *renovación del contrato* en los términos del artículo 518 del Código de Comercio, advirtiéndose que, surtidos 24 meses de ocuparse el inmueble con un mismo establecimiento de comercio, *“la ARRENDADORA le notificará por escrito AL ARRENDATARIO las nuevas condiciones de plazo y precios en que estaría dispuesto a mantener la relación contractual.”*
- 1.4** El 14 de junio de 2005 se emitió por el arrendador comunicado a la arrendataria SUNTECA CORTINAS Y PERSIANAS SAS –antes ANASTASIA ALFOMBRAS, ENDREDONES Y ALGO MÁS- respecto del valor de canon vigente para el período entre el 1 de octubre de 2005 y el 30 de septiembre de 2006 correspondiente a \$5.696.250; documento que se encuentra en la página 19 PDF folio 58, archivo 4 del expediente digital.
- 1.5** El 5 de julio de 2007 se emitió por el arrendador comunicado a la arrendataria SUNTECA CORTINAS Y PERSIANAS SAS –antes ANASTASIA ALFOMBRAS, ENDREDONES Y ALGO MÁS- respecto del valor de canon vigente entre el 1 de octubre de 2007 y el 30 de septiembre de 2008 correspondiente a \$6.602.933; documento que se encuentra en la página 20 PDF folio 59, archivo 4 del expediente digital.
- 1.6** El 22 de septiembre de 2009 se suscribió por las partes OTRO SÍ modificando el contrato de arrendamiento, (i) ampliando el término de duración en 36 meses desde el 1 de octubre de 2009 hasta el 30 de septiembre de 2012; (ii) ajustando el canon de arrendamiento para el periodo anual comprendido entre el 1 de octubre de 2009 y el 30 de septiembre de 2010 en \$7.176.728. (III); y (iv) ajustando el canon de arrendamiento para los períodos anuales siguientes, conforme incremento IPC del año inmediatamente anterior más 3 puntos; documento que se encuentra en las páginas 16 y 17 PDF folios 55 y 56, archivo 4 del expediente digital.
- 1.7** El 27 de septiembre de 2010 se suscribió por las partes OTRO SÍ modificando el OTRO SÍ del 22 de septiembre de 2009 y el contrato de

arrendamiento en lo relativo con el canon de arrendamiento a pagar durante la nueva vigencia, (i) estableciendo para la vigencia anual comprendida entre el 1 de octubre de 2010 y el 30 de septiembre de 2011 el canon mensual en \$7.176.728; (ii) para la vigencia anual comprendida entre el 1 de octubre de 2011 y el 30 de septiembre de 2012 advierten que *“buscarán un acuerdo con mínimo 120 días de antelación al vencimiento (definiendo a más tardar el 30 de junio de 2011) sobre el nuevo canon. Si no hay acuerdo, el incremento del canon será mínimo el índice precios al consumidor IPC entendiéndose que el plazo en todo caso está vigente hasta el 30 de septiembre de 2012”*; documento que se encuentra en las páginas 14 y 15 PDF folios 53 y 54, archivo 4 del expediente digital.

1.8 El 27 de septiembre de 2012 se emitió por el arrendador comunicado a la arrendataria SUNTECA CORTINAS Y PERSIANAS SAS –antes ANASTASIA ALFOMBRAS, ENDREDONES Y ALGO MÁS- respecto del valor de canon vigente entre el 1 de octubre de 2012 y el 30 de septiembre de 2015 correspondiente a \$7.902.535 para el primer período anual; así mismo se comunicó el incremento del IPC más 3 puntos para los siguientes; documento que se encuentra en la página 21 PDF folio 60, archivo 4 del expediente digital.

1.9 El 20 de agosto de 2014 se emitió por el arrendador comunicado a la arrendataria SUNTECA CORTINAS Y PERSIANAS SAS –antes ANASTASIA ALFOMBRAS, ENDREDONES Y ALGO MÁS- respecto del valor de canon vigente para el período comprendido entre el 1 de octubre de 2014 y el 30 de septiembre de 2015 correspondiente a \$8.395.200; documento que se encuentra en la página 22 PDF folio 61, archivo 4 del expediente digital.

1.10 El 26 de agosto de 2015 se emitió por el arrendador comunicado a la arrendataria SUNTECA CORTINAS Y PERSIANAS SAS –antes ANASTASIA ALFOMBRAS, ENDREDONES Y ALGO MÁS- respecto del valor de canon entre el 1 de octubre de 2015 y el 30 de septiembre de

2016 correspondiente a \$8.954.320; documento que se encuentra en la página 23 PDF folio 62, archivo 4 del expediente digital.

1.11 Los correos electrónicos del 1, 2, 4 y 15 de marzo, 6 y 23 de abril, 2, 9 y 12 de mayo, 5 y 18 de agosto, 21 de septiembre y 10 de diciembre de 2021 obrantes en las páginas 24 a 34 PDF folios 63 a 73, archivo 4 del expediente digital, dan cuenta de comunicaciones acerca de “propuestas económicas para incremento de canon de arrendamiento” que no lograron concretarse.

1.12 La demanda fue presentada el 13 de diciembre de 2021; la sociedad arrendadora pretende se fije un canon mensual de arrendamiento teniendo como base \$19.071.360, que pagarían solidariamente CORTINAS EL POBLADO SAS y SUNTECA CORTINAS Y PERSIANAS SAS –antes ANASTASIA ALFOMBRAS, EDREDONES Y ALGO MÁS SAS- a DE RAÍZ SAS a partir del 1 de octubre de 2016, fecha en que comenzó un nuevo período de vigencia del contrato, con el reconocimiento de la actualización monetaria o reconocimiento de intereses a los que haya lugar; que se declare un plazo fijo de 10 días para el pago que deben de realizar de forma solidaria, se condene en costas y gastos procesales.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Se opusieron a la prosperidad de las pretensiones y formularon las excepciones de “RENOVACIÓN TÁCITA DEL CONTRATO y TEORÍA DE LOS ACTOS PROPIOS”; objetaron el juramento estimado por la parte demandante y solicitaron la aplicación de la sanción prevista en el artículo 206 del Código General del Proceso; formularon SOLICITUD ESPECIAL DE VALORACIÓN DE LA TEMERIDAD Y MALA FE DE LA DEMANDANTE y aplicación de consecuencias legales, petición sustentada en el artículo 79 ibíd.

3. SENTENCIA PRIMERA INSTANCIA

El Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín profirió sentencia declarando la prosperidad parcial de la excepción de mérito denominada “RENOVACIÓN TÁCITA DEL CONTRATO” y consideró no viable el reconocimiento del pago retroactivo de los cánones de arrendamiento desde el 2016; accedió al reajuste del canon correspondiente, procediendo con su regulación en \$19.071.360, que debería ser pagada por la parte demandada, a partir de la fecha de vencimiento del período de pago siguiente a la de la emisión de la sentencia, lo que implica que en caso que no quedaba ejecutoriada *como para el efecto sucede* habría lugar al reconocimiento del retroactivo en favor de la parte demandante desde el 2 de marzo de 2023¹ y hasta la fecha de ejecutoria de esta.

Consideró que se efectuaron por la parte demandante los incrementos en los cánones de arrendamiento pactados en los términos del contrato y los OTRO SÍ allegados al expediente; la parte demandada efectuó los pagos en la forma y términos facturados por la parte demandante; el dictamen pericial soporte de la solicitud de reajuste del canon fue emitido por profesional idóneo y se realizó con empleo un método adecuado; lo que da cuenta de la fuerza para probar el monto del valor establecido.

Accedió a las pretensiones de la demanda únicamente en lo referente con la regulación del canon de arrendamiento; advirtiendo que es a partir de la ejecutoria de la sentencia; desestimó la solicitud de reconocimiento del retroactivo y la de imposición de sanción de cara al juramento estimatorio; condenó en costas a la parte demandada reducidas en un 40% dada la prosperidad parcial de su excepción.

¹ Conforme se explica en la parte considerativa.

4. APELACIÓN

La parte **demandante** arguyó:

- La sentencia de segunda instancia deberá determinar una fecha exacta en que deba pagarse el canon de arrendamiento regulado y su retroactivo con base en la cláusula sexta del contrato de arrendamiento celebrado por las partes el 1 de octubre de 2004, al establecer que el valor del canon deberá ser pagado anticipadamente los 5 primeros de cada mes; teniendo en cuenta que la providencia de primera instancia se profirió en audiencia del 2 de marzo de 2023, deberá ordenar específicamente el pago del nuevo canon desde el 5 de marzo del 2023 y su retroactivo desde el 5 de octubre de 2016.
- La sentencia de segunda instancia deberá reconocer el retroactivo del canon de arrendamiento desde octubre de 2016, porque desde la fecha no hay acuerdo entre las partes para regular el canon de arrendamiento en cuestión. La parte demandante ha estado en desacuerdo con el canon de arrendamiento y ha buscado su nueva regulación, el representante legal de las sociedades demandadas confesó en su interrogatorio que De Raíz sí ha estado inconforme con el canon desde octubre de 2016 e incluso negoció una nueva regulación con el Abogado Alberto Naranjo. Si el Despacho de segunda instancia no reconoce el retroactivo desde octubre de 2016, deberá hacerlo subsidiariamente a partir de marzo de 2021, fecha en que, de *manera formal y categórica* la demandante mostró su inconformidad con el canon de arrendamiento y buscó su nueva regulación.
- La sentencia de segunda instancia deberá regular el canon de arrendamiento con un valor diferente para cada año desde el 2016

teniendo en cuenta el segundo dictamen pericial aportado conforme la solicitud realizada en el traslado a las excepciones. Para años futuros no dictaminados se deberá actualizar el valor del canon por medio del IPC o la fórmula que corresponda para evitar la pérdida del valor del dinero en el tiempo.

- La sentencia de segunda instancia deberá pronunciarse frente lo solicitado en la pretensión 4.2 de la demanda, respecto del retroactivo “el debido reconocimiento de la actualización monetaria... reconocimiento de intereses a los que haya lugar.”
- Solicita la condena en costas de manera total a la parte demandada.

La parte **demandada**:

- Se presentó indebida valoración de los dictámenes periciales y la declaración del perito durante la contradicción de la prueba; no se aplicó en debida forma el “método de comparación” para el avalúo, no existieron muchos inmuebles comparables con características similares a la bodega objeto del proceso y, en general, la oferta semejante a ella era poca; los dictámenes, carecen de fundamentación para llegar a las conclusiones propuestas.
- La normativa que sirvieron de soporte a los dictámenes presentados, no fueron expedidas por autoridad pública, no tienen alcance nacional y no constan como prueba documental desconociendo el artículo 177 del Código General del Proceso, violándose el derecho de defensa a los resistentes.
- El perito no tuvo en cuenta la vetustez de la bodega para determinar el canon; aunque efectuó pocas comparaciones con otras bodegas, no da a

conocer si fueron *igual de viejas a la del caso o más nuevas*, poniendo en duda el valor del canon propuesto; las fotos que aporta el perito sobre otros inmuebles no son concluyentes para soportar los dictámenes; no hay prueba del nuevo canon o que debe ser menor al establecido por el perito.

- Se presentó indebida aplicación de la norma que consagra la sanción por exceso en el juramento estimatorio, debiendo condenarse a la sanción del inciso final del artículo 206 del CGP.
- Solicitó revocar la sentencia impugnada, pretendiendo se declaren no probadas las pretensiones del proceso o se rebaje el monto del canon con la imposición de la multa por excesivo juramento estimatorio.

6. PROBLEMAS JURÍDICOS A RESOLVER

¿Se puede adelantar proceso de regulación de canon de arrendamiento?

En caso de ser positivo, ¿desconoció la decisión de primera instancia, los preceptos establecidos en nuestra legislación comercial respecto la renovación del contrato de arrendamiento?

¿Carece la sentencia de primera instancia de sustento probatorio para regular el canon fijado sobre el bien inmueble arrendado?

¿Es procedente la declaratoria de la sanción prevista en el párrafo del artículo 206 del CGP?

7. CONSIDERACIONES

7.1 Introito

La destinación del inmueble objeto de contrato de arrendamiento cuya regulación motiva la litis, es de índole comercial y conforme la regulación del Código de Comercio, ostenta protección especial –que en favor del arrendatario- concreta el derecho de renovación previsto en el artículo 518, sin perjuicio, de las excepciones consagradas en la norma²; acción que se impetra conforme lo dispuesto por el artículo 519.

Dispone 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 vencimiento del mismo ...”* A su vez el artículo 519, *“Las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal con intervención de peritos.”*

La primera de las previsiones legales otorga al arrendatario de un bien destinado a actividades de comercio -que lo haya utilizado por lo menos dos años en forma continua con un mismo establecimiento de comercio, el derecho de *renovación* para continuar ocupando el predio y acordar, total o parcialmente, nuevos parámetros contractuales, lo que comporta la posibilidad de variar los términos del contrato inicial, entre ellos, el plazo y el valor del canon.

La renovación del contrato de arrendamiento de local comercial da cuenta de la posibilidad de la prolongación variable del contrato de arrendamiento, pese

² frente el incumplimiento del arrendatario; necesidad del propietario para emplear el bien para su propia habitación o establecimiento con destinación distinta a la del arrendatario; cuando el inmueble requiere de construcción o reparación que amerite al entrega o desocupación del mismo

a que es viable cambiar los términos económicos, lo que la diferencia de la prórroga al traducirse en una extensión en el tiempo de lo regulado con anterioridad.

Ha manifestado la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 18 de noviembre de 1971 cuyos argumentos son sostenidos en sentencia del 31 de octubre de 1994 –expediente 3868- que, ***“El derecho de renovación, contra lo que estima la demanda, no implica una eliminación del derecho de propiedad privada, ni una congelación de cánones, sino una vocación o prerrogativa para el inquilino a continuar utilizando el mismo inmueble, ya acreditado, aunque no necesariamente en las mismas condiciones primitivas. Renovación no es sinónimo de igualdad de condiciones económicas o de estabilización de condiciones para el arrendatario. En su sentido jurídico es una variación del contrato en condiciones de plazo y precio que pueden ser iguales o distintas a las del precedente, a voluntad de los contratantes. Se pretende defender la estabilidad del establecimiento de comercio con sus valores intrínsecos y los humanos y sociales vinculados a los contratos de trabajo respectivos.”***

Así, el derecho a la renovación no es absoluto, si las partes no se ponen de acuerdo, tienen la oportunidad de discutirlos en proceso judicial, conforme lo instruye el artículo 519.

En el caso en concreto, está acreditada la existencia de contrato de arrendamiento de inmueble destinado a actividad comercial suscrito por las partes el 17 de septiembre de 2004, el cual se pactó por el término de 36 meses contados desde el 1 de octubre de 2004 hasta el 30 de septiembre de 2007, con un canon inicial para la primera anualidad de \$5.250.000 pagaderos anticipadamente los 5 primeros días de cada período mensual y cuyo

incremento durante los 4 años subsiguientes correspondería al del IPC del año inmediatamente anterior³ más tres puntos.

Respecto de dicho contrato se presentaron variaciones:

Para el periodo anual comprendido entre el 1 de octubre de 2004 y el 30 de septiembre de 2005 el canon mensual era de **\$5.250.000.**, conforme la literalidad del contrato.

Para el periodo anual entre el 1 de octubre de 2005 y el 30 de septiembre de 2006 el canon mensual era de **\$5.696.250** que corresponde al canon anterior incrementado en \$446.250 que corresponde al IPC -que para el año 2004 era el 5,50%- más tres puntos en los términos del contrato, conforme documento que obra en la página 19 PDF folio 58 del archivo 4 del expediente digital.

Para el periodo anual entre el 1 de octubre de 2006 y el 30 de septiembre de 2007 el canon mensual debió ser **\$6.143.405,62** que corresponde al canon anterior incrementado en la suma de \$447.155,6 que corresponde al IPC -que para el año 2005 era el 4,85%- más tres puntos en los términos del contrato; conforme cálculo efectuado por esta judicatura dados los términos del contrato.

Mediante comunicado del 5 de julio del 2007 se “renueva el contrato”, quedando los cánones:

Para el periodo anual comprendido entre el 1 de octubre de 2007 y el 30 de septiembre de 2008 el canon mensual era de **\$6.602.933** que corresponde al canon del periodo anterior incrementado en \$459.527,3 que corresponde al IPC -que para el año 2006 era el 4,48%- más tres puntos en los términos del

³ <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-historico>

contrato; de acuerdo con documento que obra en la página 20 PDF folio 59, archivo 4 del expediente digital.

No se reguló ni obra prueba del canon de arrendamiento para el periodo anual entre el 1 de octubre de 2008 y el 30 de septiembre de 2009.

El 22 de septiembre de 2009 se suscribió por las partes OTRO SÍ modificando el contrato de arrendamiento, ampliando el término de duración en treinta y seis meses (36) desde el 1 de octubre de 2009 hasta el 30 de septiembre de 2012.

De acuerdo con dicho documento, para el período anual comprendido entre el 1 de octubre de 2009 y el 30 de septiembre de 2010 el canon mensual era de **\$7.176.728**; documento que obra en las páginas 16 y 17 PDF folios 55 y 56, archivo 4 del expediente digital.

El 27 de septiembre de 2010 se suscribió por las partes OTRO SÍ modificando el OTRO SÍ del 22 de septiembre de 2009 y el contrato de arrendamiento; se estableció para la vigencia anual comprendida entre el 1 de octubre de 2010 y el 30 de septiembre de 2011 el canon mensual de **\$7.176.728**; documento que obra en las páginas 14 y 15 PDF folios 53 y 54, archivo 4 del expediente digital.

En este otro sí se pactó la vigencia hasta el 30 de septiembre de 2012; a más tardar el 30 de junio de 2011 se pactaría el nuevo canon; si no hay acuerdo en el incremento, sería el IPC; en lo demás continuaba vigente lo pactado en el contrato de arrendamiento del 2004.

Para la anualidad entre el 01 de octubre de 2011 y el 30 de septiembre de 2012 el canon mensual debió ser **\$7.619.532,12** que corresponde al canon anterior incrementado en \$446.804,118 que corresponde al IPC -que para el año 2010

era el 3,17%- más tres puntos en los términos del OTRO SÍ del 22 de septiembre de 2009; conforme con documento que obra en las páginas 16 y 17 PDF folios 55 y 56, archivo 4 del expediente digital.

Para el período anual comprendido entre el 1 de octubre de 2012 y el 30 de septiembre de 2013 el canon mensual era de **\$7.902.535**; de acuerdo con documento que obra en la página 21 PDF folio 60, archivo 4 del expediente digital.

No se reguló ni obra prueba del canon de arrendamiento para la anualidad comprendida entre el 1 de octubre de 2013 y el 30 de septiembre de 2014.

Para el período anual entre el 1 de octubre de 2014 y el 30 de septiembre de 2015 el canon mensual era de **\$8.395.200**; conforme documento que obra en la página 22 PDF folio 61, archivo 4 del expediente digital.

Para la anualidad del 1 de octubre de 2015 y el 30 de septiembre de 2016 el canon mensual era de **\$8.954.320**; de acuerdo con documento que obra en la página 23 PDF folio 62, archivo 4 del expediente digital.

Para el período entre el 1 de octubre de 2016 y el 30 de diciembre de 2018 el canon mensual era de **\$8.954.320**; conforme documento que obra en la página 23 PDF folio 62, archivo 4 del expediente digital. Así lo dijo la parte demandante a partir del minuto 14:32 de la grabación de audiencia que tuvo lugar el 28 de febrero de 2023, quien indica que ese era el valor facturado por todo ese periodo y las facturas nunca fueron rechazadas.

En el interrogatorio de parte absuelto por la parte demandante DE RAÍZ SAS, manifestó ser representante legal y administradora de dicha sociedad desde hace 22 años; inicialmente la gestión de arrendamiento del inmueble objeto de litis estaba delegada a una sociedad denominada Promotora 21, luego en el

2016 asumió nuevamente la administración y para la fecha inició conversaciones con la parte demandada –*quien entró en insolvencia*- con intermediación del Abogado Alberto Naranjo a efectos de regular el canon de arrendamiento correspondiente siendo que el acordado no alcanzaba para cubrir gastos de administración e impuestos; sin embargo, no se llegó a ningún acuerdo; nunca estuvo de acuerdo con el canon de arrendamiento y desde el 2007 reclamaba la bodega.

Por su parte, el representante legal de las sociedades demandadas, en interrogatorio de parte expresó que la representante legal de la sociedad demandante nunca le había manifestado inconformidad en el canon de arrendamiento; refirió asuntos de seguridad del sector donde se encuentra ubicada la bodega y enunció algunos inconvenientes por hurtos que ha sufrido; indicando que sufrió una pérdida de inventario considerable dado el mal estado de los techos de la bodega, misma –*pérdida*- que debió asumir, llevándolo a un estado de dificultad económica.

Refirió que en el año 2016 “*apareció el señor Naranjo a decir que, si por favor le subía el arriendo*”, ello lo fue mediante una llamada telefónica donde –*el representante legal de la sociedad demandada*- puso de presente que dado un hurto en su establecimiento de comercio con ocasión a un daño en el techo, se encontraba en una difícil situación económica, e indica “*nada más se dijo al respecto*”; luego aclaró que el señor Naranjo le dio un parte de tranquilidad indicándole que “*Doña Ana –la representante legal de la sociedad demandante- tiene buen corazón y seguro que le ayuda*”, el aceptó la ayuda y continuó pagando los cánones de arrendamiento conforme le fueron facturados por la misma parte demandante quienes han realizado los incrementos; nunca más se le informó ni por escrito ni verbalmente que se iba a incrementar el canon; si hubo requerimiento por escrito no lo recuerda min 37 de la grabación de la audiencia inicial.

Acto seguido indicó que *“hace aproximadamente 2 años –para el año 2021 siendo que la audiencia tuvo lugar en el 2023- doña Ana fue con unos Abogados y se entrevistaron, pusieron de presente que necesitaban incrementar el canon de arrendamiento porque habían realizado unas mejoras al techo del inmueble y necesitaban recuperar ese dinero y él le dijo que como venía de una quiebra, ha ayudado a valorizar su propiedad, ha asumido arreglos internos y externos (pintar la fachada, cambiado pisos, cambiado canoas por falta de mantenimiento) por 20 años good will reconocimiento del sector; no le era posible acceder al incremento, por lo que verbalmente no llegaron a un acuerdo, amenazaron con la venta de la bodega y la presentación de una demanda.”*

Concluyó que la parte demandante *“nunca manifestó desde la celebración del contrato que no estaba de acuerdo con el precio”,* y cuestionó *¿porque entonces lo renovó a los dos años? ¿por qué le siguió incrementando en la facturación?, ¿es que un contrato no tiene validez en Colombia?”*

Finalmente, *Alejandro Gutiérrez ha intentado negociar el contrato de arrendamiento, en el sentido de incrementar el valor del inmueble”;* se le realizó *"propuesta ser socios comprar bodega a doña Ana, que pagara un canon de 18 millones, a lo que dijo que no.”*

Continuando con el análisis de la prueba tenemos que desde enero de 2019 y para septiembre del mismo año, el canon facturado era de **\$9.589.181**, a partir de octubre del mismo año se empezó a facturar el canon por **\$10.181.792**; el canon se ha mantenido igual (sin incremento en octubre 2020 ni octubre 2021); así lo dijo la parte demandante a partir del minuto 10:10, 16:43 de la grabación de audiencia que tuvo lugar el 28 de febrero de 2023 y lo admite la parte demandada con la contestación a la demanda y en el interrogatorio de parte; se encuentra probado que dicho canon se mantuvo hasta enero de 2022,

lo dijo la parte demandante a partir del minuto 17:28 de la grabación de audiencia que tuvo lugar el 28 de febrero de 2023.

En este orden, la parte demandada pagó **\$10.181.792** por de cánones de arrendamiento desde septiembre de 2019 a la fecha de presentación de la demanda inclusive y hasta enero de 2022.

En el interrogatorio de parte, la representante legal de la sociedad demandante manifestó que *“las facturas fueron rechazadas desde los últimos 6 meses”*; pero téngase en cuenta que la audiencia tuvo lugar el último día del mes de febrero de 2023; entendiéndose que han sido rechazadas aproximadamente desde finales de septiembre o principios de octubre de 2022.

De la prueba documental que obra en el expediente en el archivo 28 del expediente digital, se advierte que el 8 de julio de 2022 se comunicó vía correo electrónico a la parte demandada incremento en el canon de arrendamiento a partir del 1 de octubre de la misma anualidad en **\$20.139.057**.

La declaración recibida del testigo Alejandro Gutiérrez Vargas, quien manifiesta que desde el año 2021 maneja la parte financiera de la sociedad demandante, *“venía asesorándola en asuntos tributarios y contables”*; y dado una reunión que tuvo en el año 2020 – *en pandemia*- con la representante legal, tuvo conocimiento de unos *“cánones desajustados”* respecto del inmueble que es objeto de litigio, para ello indicó que *“si bien no es especialista en valoración inmobiliaria, entendía del tema”* y le comentó a doña Ana su percepción, a lo que ella le respondió que *“lo habían dialogado hacía varios años”* –refiriéndose a la parte demandada; refiere que para marzo de 2021 *“tocaron puertas”* a la parte demandada y tuvieron una reunión presencial donde se presentaron *“propuestas razonables”*; luego –*con ocasión al estallido social de abril de 2021*- se pusieron en *stand by* las negociaciones, que se reanudaron para agosto de la misma anualidad –*época más tranquila*,

pues bajó el tema de la pandemia; sin embargo –la parte demandada- expresó no estar de acuerdo en los términos de la negociación y se iban a atener a los términos del contrato.

El testigo manifiesta que en las negociaciones surtidas con la parte demandada propusieron el incremento del canon de manera gradual mas no solicitaron retroactivo; dada la negativa en la aceptación, les anunció un “proceso legal” y fue “Federico” –el apoderado judicial de la parte demandante- quien asumió este asunto.

De la prueba documental, correos electrónicos del 1, 2, 4 y 15 de marzo, y 23 de abril, 02, 09 y específicamente el del 2 de mayo de 2021 obrantes en las páginas 24 a 34 PDF folios 63 a 73 del archivo 4 del expediente digital, pueden advertirse las comunicaciones a cerca de “*propuestas económicas para incremento de canon de arrendamiento*”; la parte demandante –luego de surtirse propuesta económica por la parte demandada- lanza una proposición de incremento en el canon del 30% a partir del mes de julio, quedando el nuevo canon mensual en \$13.235.300 antes de IVA; misma que no fue aceptada por la parte demandada quien manifestó estar imposibilitada económicamente para asumir ese incremento .

Con fundamento en el haz probatorio y analizado con fundamento en las reglas de la sana crítica, está demostrado la existencia de contrato de arrendamiento de inmueble destinado a actividad comercial y sus renovaciones; el inmueble ubicado en la calle 10 N°58-54 barrio Guayabal de Medellín, ha sido ocupado en forma continua y con el mismo establecimiento de comercio desde septiembre del 2004 y hasta la fecha, superando el término de 2 años, por los mismos arrendatarios CORTINAS EL POBLADO Y CÍA LTDA y SUNTECA CORTINAS Y PERSIANAS SAS –antes ANASTASIA ALFOMBRAS, ENDREDONES Y ALGO MÁS.

Así, el artículo 164 del CGP dispone que, ***“Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso...”***, y el artículo 167, ***“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen...”***

La Corte Constitucional a través de sentencia T-074 de 2018, ha dispuesto que ***“Por regla general, la carga de la prueba le corresponde a las partes, quienes deben acreditar los hechos que invocan a su favor y que sirven de base para sus pretensiones. Este deber, conocido bajo el aforismo “onus probandi”, exige la realización de ciertas actuaciones procesales en interés propio, como la demostración de la ocurrencia de un hecho o el suministro de los medios de pruebas que respalden suficientemente la hipótesis jurídica defendida. De ahí que, de no realizarse tales actuaciones, según la jurisprudencia reiterada de esta Corporación, el resultado evidente sea la denegación de las pretensiones, la preclusión de las oportunidades y la pérdida de los derechos.”*** Sentencia C-086 de 2016.

Demostrado el derecho de renovación y de acuerdo con la prueba, se advierte que el término inicial de duración y el valor del canon mensual del contrato de arrendamiento han variado por la parte demandante y aceptados por la parte demandada en el transcurso del tiempo; de lo cual da cuenta los documentos obrantes en los archivos 4 y 5 del expediente digital, las manifestaciones realizadas por la representante legal de la sociedad demandante en el interrogatorio al indicar que ha expedido y remitido *de manera ininterrumpida* para el pago de la parte demandada, las facturas correspondientes al cobro de cánones de arrendamiento con los incrementos; el representante legal de las sociedades demandadas manifestó estar de acuerdo con lo facturado y procedió con el pago de los cánones en la forma en la que se acordó con la parte demandante y conforme con las facturas que le fueron remitidas; lo anterior hasta el año 2022 donde empezaron a rechazarse las facturas.

Por tanto, la denominada excepción “Renovación tácita del contrato” que fue declarada próspera parcialmente por la Juez de primera instancia no encuentra ahínco, no es técnico el concepto de renovación tácita; la renovación implica actualización, modificación o alteración de las condiciones iniciales del contrato, como aconteció en el asunto que se examina; renovación que se surte mediante acuerdo y dadas las variaciones contractuales, se REVOCARÁ el numeral PRIMERO de la parte resolutive de la sentencia.

Respecto de la temporalidad de los “acuerdos” y de cara a los “desacuerdos” planteados, indicó la demandante “*nunca haber estado conforme con el canon pactado*”; sin embargo, mírese que no obra prueba de desacuerdo en el cambio o renovación de los términos contractuales, *por lo menos para el año 2016*, si puede evidenciarse hubo un “llamado a la parte demandada” para acordar un incremento de canon; la prueba de la reunión sostenida en el 2016 da cuenta de una “proposición” sin determinación concreta de las condiciones específicas, nunca se concretó el valor del incremento propuesto mediante el cobro de una suma diferente a la pactada; más si se efectuaron con posterioridad y por la misma arrendadora nuevos incrementos conforme obra en las facturas allegadas al proceso.

En gracia de discusión si el interés de la arrendadora era variar las condiciones del contrato para efectos de su renovación que tendría lugar a partir del 1 de octubre de 2016, debió materializar lo pertinente comunicando en forma directa o a través de la Administración de justicia. Se demostró que fue en año 2021, que se efectuaron sin acuerdo, los diálogos entre las partes a efectos de incrementar el canon de arrendamiento para la nueva vigencia que comenzaría en octubre de ese año. En ese sentido, no es procedente el reconocimiento de la regulación retroactiva del canon de arrendamiento desde el 2016, en tal sentido, se confirma parcialmente lo decidido en el numeral CUARTO de la parte resolutive de la sentencia de primera instancia.

La Corte Suprema de Justicia –Sala Civil- en sentencia del 27 de Abril de 2.010, sostuvo que, “...*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.*” (subrayas propias)

En este orden, se examinará la forma y términos cómo se reguló el canon de arrendamiento por la Juez de primera instancia, con base en el soporte pericial y en los términos del artículo 519 del C de Co.

Previo desarrollar los reparos planteados por la pasiva respecto de los dictámenes aportados y contradichos al interior del proceso; adviértase la naturaleza y finalidad de la prueba pericial, su incorporación y contradicción de dicho medio probatorio, constituyen la posibilidad que ostentan las partes de introducir al proceso conceptos técnicos o científicos, para dotar al Juez de la información calificada respecto del asunto en particular.

Los requisitos para la validez y apreciación del dictamen pericial se encuentran previstos en el artículo 226 del CGP y el objeto de la prueba, conforme el delineamiento dado por la norma sustancial es determinar el valor actualizado y real – a *una fecha y por un periodo determinado*- del canon de arrendamiento correspondiente al inmueble objeto del contrato.

La experticia deberá contener unas exigencias que deben dar cuenta de tres elementos⁴, *los fundamentos, la imparcialidad y la idoneidad de quien lo elaboró*; así lo señala el artículo 226:

“...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.

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

- 1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.***
- 2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.***
- 3. La profesión, oficio, arte o actividad especial 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***

⁴ STC2066-2021.

académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.”

Respecto de la contradicción, el artículo 228 del mismo estatuto procesal posibilita a la parte contraria solicitar la comparecencia del perito a la audiencia de instrucción y juzgamiento para ser cuestionado, aportar otro o realizar ambas actuaciones; en el caso en concreto, el dictamen surtió su contradicción con la declaración del perito en audiencia de instrucción y juzgamiento.

Su apreciación debe ser en sentencia conforme las reglas de la sana crítica; el Juez – *en los términos del artículo 232 ibíd-* debe evaluar la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia, así como las demás pruebas; a efectos de asignarle fuerza demostrativa.

Revisado el primer dictamen aportado al expediente, que da cuenta del avalúo del canon de arrendamiento en el año 2021, se encuentra:

1. Respecto sus fundamentos:

Se realizó un detallado análisis del inmueble, información catastral, localización y descripción del sector (delimitación, usos predominantes, desarrollo, estrato socioeconómico, vías de acceso e influencia en el sector, perspectivas de valoración), características generales del terreno (topografía, actividad económica, servicios públicos domiciliarios), características de la construcción (área, número de pisos, número de sótanos, **vetustez**, avance de la construcción, estructura, acabados, estado general de conservación) e información jurídica.

El método de avalúo empleado fue el “Método de comparación o de mercado” contemplado en el artículo 1 de la Resolución 620 de 2008, que se encuentra publicada en la página web oficial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.⁵

En audiencia de instrucción y juzgamiento se practicó la contradicción del dictamen y se recibió la declaración del perito Daniel Amezcua Aldana, indicando que usó dicho método al considerarlo el más adecuado y aplicable para obtener el valor del canon de arrendamiento, siendo que los demás métodos de “costo-reposición”, “residual” y “capitalización de inmueble” parten de parámetros que distan del objeto de avalúo; “*El método de*

⁵ <https://www.igac.gov.co/es/contenido/resolucion-620-de-2008>

comparación de mercado parte del estudio -no de bodegas que se estén vendiendo- sino de bodegas que se están arrendando, para realizar investigaciones que den lugar a la determinación del valor”, grabación del 28 de febrero de 2023 minuto 13:13.

Indicó que el valor del canon no corresponde a un porcentaje del valor comercial de la bodega porque ese criterio aplica para vivienda urbana más no para esta clase de inmuebles; concluyendo que, *“el método adecuado es el comparativo, teniendo en cuenta -en cuánto se puede alquilar otra bodega de similares características en el sector.”*

En respuesta al apoderado judicial de la parte demandada –quien hizo uso de su derecho de contradicción- se le puso de presente dos apartados del dictamen:

Numeral 10.3 del dictamen: “conclusiones”

“Se encontraron ofertas de mercado en el sector de guayabal, de bodegas en arrendamiento, se depuraron por las que tuvieran más similitud con el objeto de estudio y así determinar el canon de arrendamiento, se utilizó el método de comparación de mercado; ya que la oferta de bodegas industriales es amplia, sin embargo, fueron pocas las ofertas que cumplían con los parámetros que se establecieron para hallar el valor.”

Página 22 del dictamen “consideraciones generales”

“Se tiene una oferta considerable de bodegas en arrendamiento en el sector, sin embargo, muchos de los comparables, no cuentan con las características de la bodega objeto de avalúo...”

Se le indagó sobre estos apartados del dictamen y al minuto 25:03 respondió:

“inicialmente para nosotros entrar a determinar el valor del inmueble, es necesario realizar una investigación del mercado, cuando yo por ejemplo voy a un sector o hago la visita de campo del inmueble, recorro la zona... en la calle voy a encontrar muchas ofertas inmobiliarias de bodegas dispuestas dentro del mercado, de igual manera si yo entro a algún portal de internet especializado en comercializar inmuebles –por ejemplo finca raíz que es uno de los más comunes- si entro ahí y pongo “bodegas en arriendo en Medellín” la oferta que me va a aparecer es bastante grande e importante. En esa información de lo que quiero decir de tener una oferta considerable de bodegas en arrendamiento en el sector quiero decir que cuando investigo en el sector se encuentran muchas ofertas, pero, ahí es donde entra a funcionar el principio de Método de comparación del mercado... muchas de ellas no son comparables... no cuentan con las características de la bodega objeto de avalúo... que es una bodega multipropósito... ahí es donde entro mirar lo que se dice en la página 31... ahí entro a compararlas con las más similares –las bodegas de características más similares- depuradas en el mismo orden del objeto de estudio... eran pocas las que eran comparables... fueron seis las que tenían características similares.”

Se le indagó a cerca de ¿cómo conoció las seis bodegas de características similares?, *“inicialmente por internet”, acto seguido es necesario entrar a llamar –telefónicamente- para verificar que la información de internet coincida con las características similares”*; no fue personalmente a todas, sólo a *“algunas de ellas”*. La norma técnica sólo el ingreso de la bodega (artículo 6, numeral 6 Resolución 620 de 2008) objeto de avalúo más no a las comparables; para la práctica del dictamen, indicó ingresó a la bodega de manera personal.

Los argumentos generales del dictamen indican, *“La bodega objeto de avalúo está ubicada en un sector de vocación de bodegas industriales y bodegas de almacenamiento, con oferta comercial de ventas... su ubicación permite una*

posición predilecta con respecto a las demás bodegas. Es una bodega multipropósito, porque está conformada por área de producción o fabricación; almacenaje de producto; venta por vitrina...atención, recepción, despacho de productos; atención a clientes mayorista y oficinas para empleados o administradores...Se tiene una oferta considerable de bodegas en arrendamiento en el sector, sin embargo, muchos de los comparables, no cuentan con las características de la bodega objeto de avalúo...Entre las similitudes que se buscaron en los comparables con respecto al objeto de estudio fueron: ubicación sobre eje de vía principal, área de producción con oficinas y vitrina con atención al público. A partir de estas consideraciones se depura la muestra y se obtiene los comparables más ajustados a nuestro propósito...Se buscaron comparables que estuvieran dentro del polígono de renovación como el objeto de estudio.”

La solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de los fundamentos del perito en cuanto a la descripción y aplicabilidad del método utilizado se hayan acreditadas; las normas utilizadas fueron referenciadas y están publicadas en la página web de la entidad pública INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI⁶ en los términos del artículo 177 del Código General del Proceso.

El número de inmuebles utilizados como comparables se haya ajustado a la norma y el estudio de las características; el perito si realizó un estudio de la vetustez del inmueble indicando que ostenta 12 años, según ficha predial No. 1000019222729942; sin embargo, el método aplicado –*conforme lo analizado y explicado*- da cuenta de la comparación del inmueble con otros de características similares y describe su edad como criterios empleados; la experticia presentada en primera ocasión cuenta con la fundamentación para llegar a las conclusiones propuestas; así, la otra parte no aportó otro dictamen que diera cuenta de un avalúo inferior del canon ni demostró un monto concreto que difiera del estimado para los efectos de su reducción.

⁶ <https://www.igac.gov.co/es/contenido/resolucion-620-de-2008>

2. Imparcialidad e idoneidad del perito

Sobre su imparcialidad, se le indagó en audiencia a minuto 16:30, expresando no conocer a la parte demandante ni tener ningún tipo de relación.

La idoneidad se encuentra acreditada, es *“Ingeniero Catastral y Geodesta egresado de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas. Especialista en Valoración Inmobiliaria de la Institución Universitaria Esumer. Docente de hora cátedra en la Institución Universitaria Colegio Mayor de Antioquia en el programa de Tecnología en Gestión Catastral. Experiencia de diez (10) años como evaluador de bienes inmuebles, con inscripción al Registro Abierto de Avaluadores RAA desde el 18 de mayo de 2017 con la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA. Labora en la actualidad como Coordinador de Valoración en la unidad de negocio de Avalúos y Proyectos Especiales de la firma Valorar S.A, en la valoración de proyectos de infraestructura vial, valoración de empresas e intangibles y avalúos de maquinaria y equipos. Consultor urbanístico y en gestión predial para proyectos de infraestructura vial, adquisición predial y constitución de servidumbres para proyectos de energía eléctrica en diferentes municipios del país, con conocimiento en técnicas de valoración predial bajo los estándares de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y la Norma Internacional de Valuación (IVSC),.Además manifiesta trabajar en seguimiento, evaluación y diagnóstico en planes de ordenamiento territorial, determinación de valores de suelo urbano y valorización por obras de infraestructura vial y por elaboración de proyectos de restauración urbanística en centros históricos de diferentes municipios del país. Profesional SIG para la elaboración de Cartografía Base para el diagnóstico de los usos del suelo en Ubalá – Cundinamarca bajo herramientas de proceso, estructuración de la base de datos geográfica y control de calidad de la misma. Nivel de inglés avanzado.”*

Está certificado por Valorar S.A. una lista de 14 publicaciones realizadas por la compañía –que representa- en los últimos años y su participación como perito evaluador en 11 procesos judiciales.

El segundo dictamen aportado al proceso conforme solicitud probatoria realizada por la parte actora con el traslado de las excepciones; es elaborado por el mismo profesional y complementa el primero en el sentido de indicar el valor de los cánones generados por el inmueble, para los periodos anuales comprendidos entre 2016 y 2021.

Respecto del mismo se varió la metodología, explicó el perito en minuto 37:03 de la audiencia, porqué se apartó del método de comparación e indicó la vía por la cual se llega al estimativo del valor del canon para cada periodo anual, *“no se pueden conocer actualmente de ofertas que se hicieren en el pasado, de transacciones tampoco, porque en años anteriores se registraban las mismas con valores correspondientes a avalúos catastrales... ahora para determinar la información solicitada por método de mercado directamente no es posible, es necesario aplicar dos metodologías, una de ellas es indexando a través de un índice y el otro es aplicando una especie de comparación del mercado para corroborar la lógica de la aplicación de los índices.”*

Lo anterior para explicar que el avalúo de los cánones mensuales para los periodos anuales anteriores al 2021 fue analizando la depreciación de los mismos en el mercado; sin embargo, (i) en este punto no fue cuestionado el dictamen; (ii) no prosperando el reconocimiento de la retroactividad alegada, no es necesario ahondar en el estudio correspondiente.

Las interpretaciones efectuadas por la parte demandada respecto de las apreciaciones realizadas por el perito en su dictamen y durante su declaración, no encuentran soporte fáctico ni jurídico ni técnico ni científico, dando lugar a que el dictamen pericial practicado, se imponga para la regulación del canon

mensual del arrendamiento de **\$19.071.360⁷** para la anualidad comprendida entre el 1 de octubre de 2021 y el 30 de septiembre de 2022.

En ese sentido ha de modificarse la sentencia, siendo que el Despacho de Primera instancia reguló el canon en el mismo monto, pero con vigencia a partir de la ejecutoria de la sentencia, lo que no resulta coherente con lo probado.

Conforme con el segundo dictamen pericial introducido, el valor del canon de arrendamiento mensual para el periodo anual siguiente es **\$19.630.380** y dada la vigencia del avalúo⁸ el 8 de septiembre de 2022, se aplica para la anualidad entre el 1 de octubre de 2022 y el 30 de septiembre de 2023.

En ese orden se debe MODIFICAR la sentencia apelada y como consecuencia concretamente el numeral TERCERO para en su lugar, regular el canon de arrendamiento mensual para el periodo que corresponde a la anualidad comprendida entre el 1 de octubre de 2021 y el 30 de septiembre de 2022 en **\$19.071.360** y para la anualidad comprendida entre el 1 de octubre de 2022 y el 30 de septiembre de 2023 en **\$19.630.380** mensuales.

Adviértase que la sociedad arrendataria ha venido pagando **\$10.181.792** por concepto de cánones de arrendamiento mensual desde el 30 de septiembre de 2019; por lo que regulado el canon desde el 1 de octubre de 2021, se ADICIONARÁ el numeral TERCERO y el pago de la diferencia se deberá efectuar una vez quede en firme y ejecutoriada esta sentencia; no incluyendo el pago de intereses mensuales moratorios comerciales conforme con la tasa establecida en el artículo 884 del C de Co desde que surgió la diferencias entre arrendador y arrendataria en el año 2021 en el monto del valor mensual del

⁷ Indicado como el vigente para octubre de 2021 y conforme una vigencia legal de un año.

⁸ De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.

arrendamiento, porque la suma de dinero y el derecho a los nuevos cánones de arrendamiento mensuales, no estaba consolidados para esa época; es a través de la sentencia de segunda instancia que se le reconoce y consolida el derecho a la parte demandante; por tanto los intereses mensuales comerciales por mora se causarán a partir de la ejecutoria de esta providencia, calculados sobre la diferencia de la suma debida por la parte demandada.

Insiste la parte demandante que *“la sentencia de primera instancia omitió resolver la pretensión 4.2 de la demanda”*, referente al reconocimiento de *“la actualización monetaria...reconocimiento de intereses del retroactivo”*; adviértase que el objeto de la pretensión procesal da cuenta de la actualización monetaria del valor de los cánones en los períodos respectivos y el reconocimiento del retroactivo prosperó de manera parcial desde el 1 de octubre de 2021 y hasta el 30 de septiembre de la presente anualidad; así, la orden de pago de dichas sumas se emite con la sentencia y de allí se generarán los intereses moratorios como se explicó en párrafo anterior.

Sobre el juramento estimatorio, en la sentencia de primera instancia no se impuso la sanción de que trata el 4 inciso del artículo 206 del CGP; situación que fue reprochada por la parte demandada, *“hubo una tasación excesiva de frutos civiles”* y procede la imposición de la multa prevista por la Ley.

La Juez en sentencia encontró que el cálculo del retroactivo fue acorde con la pretensión y con el valor que se le dio al canon en el dictamen, lo que no sobrepasa el tope que exige el juramento estimatorio, minuto 25 de la audiencia de instrucción y juzgamiento.

Sobre el punto esta Sala Civil considera se estudiará la procedibilidad de la sanción –no conforme con el parágrafo único del artículo de la referencia- sino de acuerdo con lo estipulado en el inciso 4.:

“Artículo 206. Juramento estimatorio Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.... Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada.”

En Sentencia C-279 de 2013 se prevé que esta sanción tiene finalidades legítimas, tales como preservar la lealtad procesal de las partes y condenar la realización de demandas “temerarias” y “fabulosas”⁹ en el sistema procesal colombiano. “*En este marco, la sanción se fundamenta en la violación de un bien jurídico muy importante como es la eficaz y recta administración de justicia⁹⁴, el cual puede ser afectado a través de la inútil, fraudulenta o desproporcionada puesta en marcha de la Administración de Justicia¹⁰, que no solamente se condena penalmente, sino también con la imposición de sanciones al interior del propio proceso civil a través del sistema de responsabilidad patrimonial de las partes cuyo punto cardinal es el artículo 80 de acuerdo con el cual “Cada una de las partes responderá por los perjuicios que con sus actuaciones procesales temerarias o de mala fe cause a la otra o a terceros intervinientes. Cuando en el proceso o incidente aparezca la prueba de tal conducta, el juez, sin perjuicio de las costas a que*

⁹ Informe de ponencia para primer debate Proyecto de Ley Número 159 de 2011 Senado, 196 de 2011 Cámara.

¹⁰ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal, Proceso No. 21422, M.P. Jorge Luis Quintero Milanés, Sentencia de 10 de agosto de 2005

haya lugar, impondrá la correspondiente condena en la sentencia o en el auto que los decida”.

La estimación realizada por la parte demandante con la presentación de la demanda, fue de *conformidad con el artículo 206 del Código General del Proceso, que establece que en este proceso no se está solicitando propiamente un reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, no obstante, estimamos que el canon de arrendamiento mensual de la bodega en cuestión corresponde a \$19.071.360., de acuerdo con el dictamen pericial que el 19 de octubre de 2021 rindió DANIEL AMÉZQUITA ALDANA, Ingeniero Catastral y Geodesta y Especialista en Valoración Inmobiliaria, Coordinador de Valoración de AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA - VALORAR S.A.”*

El delineamiento dado por la parte actora con la estimación juramentada da cuenta de su pretensión; situación que no implica *per se* el pago de unos “frutos civiles” sino que, estando la confrontación de las partes contractuales enfocada en los correspondientes cánones, requiere la intervención de peritos a efectos de determinar cuál ha de ser el valor y la vigencia del canon que regule el Juez –revisada primera facie la procedencia de la acción.

Para el caso, sí resultó probado el valor de los cánones para un período determinado y posterior al 30 de septiembre de 2021, acorde con el dictamen, mas no la viabilidad del reconocimiento de la regulación desde el momento solicitado, porque se estimó renovado el contrato en los términos antecedentes.

Situados en el contexto del inciso 4 del artículo 206 del CG, la Sala no desconoce las finalidades legítimas de la sanción como son las de “preservar la lealtad procesal de las partes” y “condenar la realización de demandas temerarias y fabulosas”; pero el Tribunal entiende que deben cumplirse unos

requisitos específicos que establece la norma; sólo en esa medida podría sostenerse, parafraseando lo expuesto por la Corte Constitucional que la sanción referida “es proporcional, razonable” y que “se funda en el principio de lealtad procesal y en la tutela del bien jurídico de la administración de justicia.”

En conclusión, el juramento prestado por la parte demandante no excede el monto calificado por la Ley a efectos de que proceda la sanción reclamada por el impugnante –conforme su tenor literal; emergiendo razón de peso, para confirmar lo dispuesto en el numeral QUINTO de la sentencia apelada.

En lo referente con la condena en costas cuestionada por la parte demandante, adviértase que revocando el numeral PRIMERO de la parte resolutive de la sentencia de primera instancia y en concordancia con lo ordenado en el numeral 1 del artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará en costas a la parte vencida en el proceso.

8. COSTAS

Puesto que la sentencia se MODIFICARÁ, revocando el numeral PRIMERO, SEXTO y SÉPTIMO; confirmando los numerales SEGUNDO y QUINTO; modificando y adicionando el numeral TERCERO; confirmando parcialmente el numeral CUARTO; se condena en costas en ambas instancias a la parte demandada y en favor de la demandante de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 365 del CGP.

9. AGENCIAS EN DERECHO

De acuerdo con lo establecido por el artículo 365 del CGP en concordancia con el artículo 5 numeral 1 del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura, en esta instancia, se fijan como

agencias en derecho el equivalente a DOS (2) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES a cargo de la parte demandada en favor de la demandante.

DECISIÓN

La **SALA SEGUNDA CIVIL DE DECISIÓN DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: Por las razones expuestas, se **REVOCAN** los numerales PRIMERO, SEXTO y SÉPTIMO de la parte resolutive de la sentencia de la referencia.

SEGUNDO: Se **CONFIRMAN** los numerales SEGUNDO y QUINTO de la misma providencia, por las razones expuestas en la parte considerativa.

TERCERO: Se **MODIFICA** el numeral TERCERO de esa sentencia; en su lugar se regula el canon de arrendamiento mensual para la anualidad comprendida entre el 1 de octubre de 2021 y el 30 de septiembre de 2022 en **\$19.071.360** y para el período anual entre el 1 de octubre de 2022 y el 30 de septiembre de 2023 en **\$19.630.380**. mensuales.

Se **ADICIONA** el mismo numeral indicando que toda vez que la sociedad arrendataria ha venido cancelando los cánones de arrendamiento desde el desde el 1 de octubre de 2021, el pago de la diferencia se deberá efectuar una vez quede en firme y ejecutoriada esta sentencia más los intereses moratorios mensuales comerciales que causen a partir de le ejecutoria de esta providencia,

calculados sobre la diferencia de la suma debida por la parte demandada a la demandante.

CUARTO: Se **CONFIRMA PARCIALMENTE** el numeral CUARTO de la sentencia; no hay lugar reconocimiento del retroactivo solicitado por la parte demandante desde el 2016 hasta el 30 de septiembre de 2021; sin embargo, se ordenó en numeral anterior el reconocimiento del retroactivo desde el 1 de octubre de 2021.

QUINTO: Se impone **CONDENA EN COSTAS** en ambas instancias a la parte demandada y en favor de la demandante.

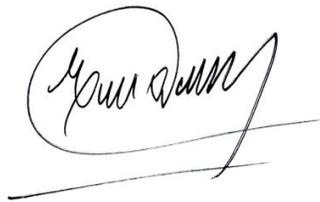
SEXTO: Como **AGENCIAS EN DERECHO** se fija el equivalente a DOS SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (2), a cargo de la parte demandada y en favor de la demandante.

NOTIFÍQUESE POR ESTADOS ELECTRÓNICAMENTE.

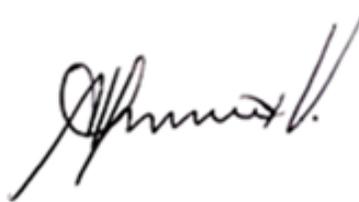
LOS MAGISTRADOS



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN



MARTHA CECILIA LEMA VILLADA