

**TEMA: REGULACIÓN DE LAS DIFERENCIAS SURGIDAS EN LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO-** Por las características del establecimiento notarial, ante la ausencia de norma expresa que lo regule, atendiendo a lo señalado en el artículo 8° de la Ley 153 de 1887, le son aplicables las normas que regulan la renovación del contrato de arrendamiento contenidas en el Código de Comercio, incluida la regulación judicial de las diferencias.

**HECHOS:** Se presentó demanda en la que se pretendía declarar renovado el contrato de arrendamiento relacionado en los hechos de la demanda, sobre los inmuebles situados intercomunicados en la calle 8 #43B-06 y el de la carrera 43B #8-19 de esta ciudad de Medellín, donde funciona en la actualidad la Notaria 25 de Medellín. Y que, como consecuencia de lo anterior, se disponga que la renovación será con un canon de arrendamiento mensual de veinte millones de pesos (\$20.000.000), más el IVA del 19 %. El Juez de primer grado sostuvo que en el presente asunto “las pretensiones están llamadas a desestimarse”, pues, a pesar de que en el contrato de arrendamiento se consignó que era un local que se entregaba para uso comercial, es claro que lo que funciona allí es una notaría, que desempeña funciones públicas. Argumentó también que “el notario no tiene carácter de empresario, su actividad tampoco es empresarial” y, por tanto, señaló que resultan inaplicables las normas del Código de Comercio como fundamento para resolver el conflicto. Corresponde entonces a esta Sala, determinar, en primer lugar, con base en las razones expuestas por el no apelante, si los argumentos desarrollados en esta instancia en realidad guardan coherencia con los reparos concretos formulados por el recurrente. Una vez dilucidado ese asunto, se debe despejar si, tal y como lo sostiene la sociedad demandante: i) el juez de primera instancia no resolvió sobre el objeto del proceso, es decir, sobre la renovación del contrato, el reajuste del canon de arrendamiento y el pago de los cánones, ii) si están dados los presupuestos jurídicos y fácticos necesarios para regular el canon de arrendamiento.

**TESIS: (...)** No cabe duda que el notario no es un empresario en los términos del artículo 10 del Código de Comercio, pues la función que desarrolla no tiene la naturaleza propiamente mercantil según los cánones 20 y 21 del mismo Estatuto. Es que, como lo ha expresado la Corte Constitucional, la función notarial es “una expresión de la descentralización por colaboración, ha dicho la Corte que esta se presenta en los casos en que el Estado decide acudir al apoyo de los particulares para el desempeño de algunas de sus funciones” lo que implica “una de las formas del ejercicio privado de las funciones públicas”; ahora bien, dicha función pública, no necesariamente implica que adquieran “la condición de servidores públicos”. En esa línea, de entrada se descarta el criterio de exclusión del numeral 3° del artículo 23, según el cual no son mercantiles “las adquisiciones hechas por funcionarios o empleados para fines del servicio público”; pues, además de lo reseñado por la jurisprudencia constitucional, el verbo usado por la disposición para excluir como mercantil el acto es el de “adquisiciones”, lo cual repele de forma inmediata al arrendamiento, que no se enmarca dentro de esa acepción. Tan particular es su función y tan alejados están de ser servidores públicos, que las notarías están gravadas con el impuesto de industria y comercio en razón al servicio que prestan. (...) Es que preguntarse si la legislación mercantil aplica íntegramente al notario en el ejercicio de su función, desvía de la verdadera cuestión. El Código de Comercio no regula un contrato de arrendamiento que pueda denominarse propiamente mercantil, ya que no se ocupa de una reglamentación específica en el Libro Cuarto, “De los contratos y las obligaciones mercantiles”. El contrato de arrendamiento se regula por las normas generales del Código Civil, complementado con otras normativas especiales, y el estatuto comercial trae unas disposiciones para asuntos muy puntuales. Lo que realmente debe determinarse es si las disposiciones contenidas en los artículos 518 a 522 del Código de Comercio, relativas a la renovación del contrato y la regulación judicial de

las diferencias frente a sus elementos, se ajustan al contrato que da origen a esta disputa. La aplicación de esa concreta normativa debe definirse por su finalidad. (...)Textualmente, el artículo 518 del Código de Comercio pone en cabeza del empresario que haya ocupado mínimo dos años un inmueble con un establecimiento de comercio el derecho a renovar el contrato de arrendamiento, cuando venza el plazo del mismo. Esa prerrogativa se da, incluso, en contra de la voluntad del arrendador. Ahora bien, el correlato de ese derecho es la posibilidad de discutir las diferencias que surjan entre las partes respecto de la renovación, a través de la jurisdicción, con la intervención de peritos (art. 519 del C.Co.) (...) La jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia es uniforme en ese punto. Recientemente expresó: “la permanencia en el tiempo, y por supuesto, el esfuerzo constate del comerciante, allanan el camino para que sobre esa estructura se consoliden derechos inmateriales como el contrato de arrendamiento; pero, además, que se creen y proyecten otros intangibles que dan un cariz de crecimiento continuo, robusto y estable a la unidad económica. Son estos, v. gr. la clientela, el “good will”, el posicionamiento sobre el gremio, entre otros”(…) Si bien no es posible afirmar que el lugar donde funciona una notaría es un establecimiento de comercio, pues no se acopla a la definición de “un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa” (art. 515 C.Co.), sí es posible auscultar si el inmueble en que aquella se asienta goza de las características de las cuales dimana la posibilidad de renovación del contrato de arrendamiento. Desde el punto de vista constitucional, ya quedó explicada la función notarial; sin embargo, es necesario examinar la forma en que se desarrolla esa actividad. El artículo 4° del Decreto 960 de 1970 dispone que los notarios ejercen funciones en virtud de la solicitud de quienes requieran el servicio y “los interesados, tienen derecho a elegir libremente el Notario ante quien deseen acudir”.(...) queda claro que, la regla general sobre la escogencia del uso del servicio notarial obedece al libre concurrencia, lo que permite a los ‘clientes’ en este caso usuarios del servicio, escoger entre diferentes alternativas, cuando las hay.(…) En tiempos como los que corren, negar que existe competencia en sectores distintos a los eminentemente calificados por la ley como comerciales, es desconocer una realidad palpable. Servicios que son desarrollados por profesiones liberales, calificados como civiles, compiten en sus propios mercados, generando clientela (o usuarios, lo que para estos efectos es indistinto), acreditándose en un nicho específico, creando valores agregados, que en muchos de los casos requieren de la utilización de locaciones físicas a título de arrendamiento que deben ser susceptibles de renovación en los términos del Código de Comercio. El fundamento es que, la finalidad en relación con el ámbito de protección, es esencialmente la misma.(…) Esas consideraciones permiten concluir que el contrato de arrendamiento del inmueble en el que funciona una notaría no tiene una regulación específica, al punto que el mismo demandado alegó que se le debían aplicar las normas de la contratación estatal, pero atendiendo a las particularidades antes descritas, aplicando lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 153 de 1887, es posible de renovación en los términos del artículo 518 del Código de Comercio, por lo cual las diferencias que de allí surjan se pueden regular judicialmente en razón de lo dispuesto en el artículo 519. Así, resulta claro que esta es la normativa aplicable, por lo que se abre paso al reparo, y queda desestimada la defensa respecto del marco normativo en que se subsume el caso.

M.P: BENJAMÍN DE J YEPES PUERTA

FECHA: 30/05/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA



*Al servicio de la paz y la justicia*

## **SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL**

Medellín, treinta (30) de mayo de dos mil veinticuatro (2024)

**Benjamín de J. Yepes Puerta**

Magistrado Ponente

**Proceso:** Verbal (regulación canon de arrendamiento)

**Radicado:** 05001310300820170027501

**Demandante:** Activos Operativos S.A.S.

**Demandados:** Jorge Iván Carvajal Sepúlveda y otra.

**Asunto:** Regulación de las diferencias surgidas en la renovación del contrato de arrendamiento. Por las características del establecimiento notarial, ante la ausencia de norma expresa que lo regule, atendiendo a lo señalado en el artículo 8° de la Ley 153 de 1887, le son aplicables las normas que regulan la renovación del contrato de arrendamiento contenidas en el Código de Comercio, incluida la regulación judicial de las diferencias

**Instancia:** Segunda

**Decisión:** Revoca

**Providencia:** Sentencia No. 024 de 24

Procede la Sala a emitir sentencia mediante la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto y sustentado en contra de la sentencia proferida el día 05 de diciembre de 2018 por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Medellín, por el demandante ACTIVOS OPERATIVOS S.A.S., dentro del presente proceso verbal con pretensión de regulación de canon de arrendamiento, promovido por la recurrente contra de JORGE IVÁN CARVAJAL SEPÚLVEDA y BEATRIZ ELENA YEPES HERNÁNDEZ.

## I. SÍNTESIS DEL CASO.

### 1. Fundamentos fácticos<sup>1</sup>.

**1.1.** El 1º de marzo de 2005 se celebró un contrato de arrendamiento de un inmueble destinado al funcionamiento de la Notaria 12 de Medellín, situado en la calle 8 #43B- 06 y comunicado con el local de la carrera 43B 38-19 en Medellín, entre CECILIA MORENO LINCE en calidad de arrendadora e IVÁN CARVAJAL SEPÚLVEDA y BEATRIZ ELENA YEPES HERNÁNDEZ en calidad de arrendatarios, en el cual se pactó como canon el monto de cinco millones cuatrocientos mil pesos (\$5.400.000).

**1.2.** Mediante documento<sup>2</sup> fechado el 13 de febrero de 2014 la arrendadora cedió el contrato de arrendamiento a la sociedad ACTIVOS OPERATIVOS S.A.S., la cual fue aceptada expresamente por los arrendatarios.

**1.3.** El 1º de marzo de 2014 las partes suscribieron un otrosí, llegando a unos acuerdos. En esencia, se aclaró que el bien objeto de arrendamiento se compone de dos inmuebles distintos que están intercomunicados, determinando la nomenclatura de cada uno; también, se actualizó el canon de arrendamiento a nueve millones cien mil pesos (\$9.100.000), más IVA que sería pagado los primeros cinco (5) días calendario al vencimiento de cada mensualidad; en igual sentido, se acordó que el canon de arrendamiento se incrementaría anual y automáticamente cada primero (1º) de marzo de cada año en un porcentaje de cinco por ciento (5 %) tomando siempre como base el último canon mensual pagado, finalmente, se modificó la cláusula cuarta del contrato, en el sentido de que el inmueble sería destinado para el funcionamiento de la Notaria 25 de Medellín.

**1.4.** Las partes renovaron el contrato por el periodo comprendido entre 1º de marzo de 2016 al 28 de febrero de 2017, pactando un canon de

---

<sup>1</sup> Cuaderno Primera Instancia. "002Demanda.pdf"

<sup>2</sup> Cuaderno Primera Instancia, "003AnexoDeDemanda.pdf"

arrendamiento mensual de diez millones treinta y dos mil setecientos cincuenta pesos (\$10.032.750) más IVA del 19 %.

**1.5.** El 20 de febrero de 2017 la sociedad ACTIVOS OPERATIVOS S.A.S. envió por correo certificado a cada uno de los arrendatarios una carta en la cual les informaba que, si se encontraban interesados en renovar el contrato de arrendamiento, el canon sería la suma de veinte millones de pesos (\$20.000.000) más IVA, pagaderos en forma mensual anticipada dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes.

**1.6.** Se afirmó por parte de la demandante que el 27 de febrero de 2017 los arrendatarios respondieron la carta manifestando su inconformidad respecto a lo allí consignado, argumentando que el contrato de arrendamiento estaba prorrogado que, además, no se aplicaban las normas del Código de Comercio ya que la oficina del notario no era un establecimiento de comercio.

**1.7.** El 04 de abril de 2017 se llevó a cabo audiencia de conciliación extraprocesal solicitada por el arrendador, sin embargo, no hubo acuerdo.

## **2. Síntesis de las pretensiones.**

**2.1.** Se pretendió: *“declárese renovado el contrato de arrendamiento relacionado en los hechos de la demanda, sobre los inmuebles situados intercomunicados en la calle 8 #43B-06 y el de la carrera 43B #8-19 de esta ciudad de Medellín, donde funciona en la actualidad la Notaria 25 de Medellín”.*

**2.2.** Que, como consecuencia de lo anterior, se disponga *“que la renovación será con un canon de arrendamiento mensual de veinte millones de pesos (\$20.000.000), más el IVA del 19 %”.*

**2.3.** También, que se ordenara que los cánones de arrendamiento se pagaran de forma mensual y anticipada dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes.

**2.4.** Adicional, que se dispusiera que la renovación fuera por un año a partir del 1° de marzo de 2017 hasta el 28 de febrero de 2018.

**2.5.** De igual manera, que se estableciera que la renovación surtiría efectos retroactivos a la fecha de la renovación contractual, es decir, desde el 1° de marzo de 2017.

### **3. Contestación de la demanda.**

#### **3.1. JORGE IVAN CARVAJAL SEPULVEDA y BEATRIZ ELENA YEPES HERNÁNDEZ<sup>3</sup>**

Los demandados, en un mismo escrito y a través del mismo apoderado judicial, ejercieron contradicción señalando que, si bien es cierto que existe un contrato de arrendamiento suscrito por las partes, en los términos y fechas indicada, este no es comercial. En el inmueble operan las oficinas del Notario 25 de Medellín y del personal que se ocupa únicamente de prestar el servicio público de la función fedante otorgada a los notarios. Dejó de manifiesto que a pesar de que los dos inmuebles ubicados en la calle 8 #43B – 06 y en la carrera 43B #8-19 son ocupados para tal fin, existen áreas en los primeros pisos que están arrendados a terceras personas.

Asimismo, argumentaron que era improcedente la solicitud hecha por el arrendador respecto al aumento del canon de arrendamiento, en cuanto el contrato se encuentra “renovado”, ya que la misma fue enviada por fuera del término previsto de antelación de treinta (30) días, conforme a la cláusula decimosegunda y, por ende, se entendía prorrogado hasta el año siguiente. En igual sentido, argumentó que cambiar la forma del pago vulneraría el principio de autonomía de las partes que plasmaron en el otrosí del 1° de marzo de 2014, según el cual se pagaría mes vencido, los cinco (5) primeros días.

---

<sup>3</sup> Cuaderno Primera Instancia, "007ContestaciónDeDemanda.pdf"

Se opusieron a las pretensiones por improcedentes ya "*que el contrato se encuentra actualmente renovado*"; además, constituía una violación a la voluntad y autonomía de las partes modificar la fecha en que se debía pagar el canon.

Invocaron las excepciones de mérito que nominaron:

CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO, según la cual los demandados han seguido pagando el canon de acuerdo con lo pactado en el contrato.

INAPLICABILIDAD DE LA LEY COMERCIAL, pues al ser el notario un particular que desempeña funciones públicas, no cumple con los elementos para ser calificado como comerciante. Además, argumenta, que el numeral 3° del artículo 23 excluye expresamente "*del marco regulatorio comercial, los bienes destinados al funcionamiento del servicio público*". Considera que las normas aplicables "*deben ser las que regulan la actividad administrativa del Estado*".

#### **4. Sentencia de primera instancia<sup>4</sup>.**

El Juez de primer grado sostuvo que en el presente asunto "*las pretensiones están llamadas a desestimarse*", pues, a pesar de que en el contrato de arrendamiento se consignó que era un local que se entregaba para uso comercial, es claro que lo que funciona allí es una notaría, que desempeña funciones públicas. Argumentó también que "*el notario no tiene carácter de empresario, su actividad tampoco es empresarial*" y, por tanto, señaló que resultan inaplicables las normas del Código de Comercio como fundamento para resolver el conflicto.

Consideró que no podía proceder tampoco la pretensión de aumento del canon de arrendamiento, en razón de lo dicho anteriormente y por cuanto en el contrato quedó pactada la forma y la cuantía de los

---

<sup>4</sup> Cuaderno Audios 008 2017 00275, folio 326, "2017-0275 INST. Y JUZG. 2ª PARTE.wmv"

incrementos que habrían de hacerse y a esto debían ceñirse las partes en sus relaciones contractuales.

Concluyó señalando que, si bien como lo estipuló la parte demandante en el artículo 21 del Código de Comercio se establecía que si la actividad era comercial para una de las partes y para otra no, debería tenerse entonces como un acto mercantil y en consecuencia, regirse por las normas mercantiles; sin embargo, el numeral 3° del artículo 23 del mismo código excluía la aplicación de la normatividad comercial a las adquisiciones hechas por funcionarios públicos para fines de servicio público, que en este caso, afirmó que, se ajustaba la aplicación de la misma en cuanto el inmueble dado en arrendamiento, como se mencionó anteriormente, era una notaría que prestaba servicios públicos.

Como consecuencia de lo anterior, se reitera, decidió desestimar las pretensiones de regulación del canon de renta, condenar en costas a la parte demandante y fijar como agencias en derecho la suma de cinco millones de pesos (\$5.000.000).

## **5. Impugnación.**

**5.1.** La sociedad **ACTIVOS OPERATIVOS S.A.S.**, demandante, interpuso recurso de apelación en contra de la sentencia, exponiendo en audiencia como reparos iniciales, el hecho de que las partes pactaron el arrendamiento de un local comercial, que ahora no lo podían negar; que una de las partes era comerciante<sup>5</sup>.

El 10 de diciembre de 2018, radicó memorial en el que amplió los reproches a la decisión<sup>6</sup>, planteando que lo pretendido era actualizar el canon de arrendamiento y no decidió ese específico asunto, que si se consideraba que los hechos y pretensiones no eran claras, debió inadmitirse la demanda. Que el juez había colegido que lo arrendado era una oficina, pero que en todo caso *"debió en forma concreta definir el tema debatido"*

---

<sup>5</sup> Cuaderno Primera Instancia, "AUDIOS 008 2017 00275" "INST. Y JUZG. 2° PARTE", desde 00.13.45

<sup>6</sup> Cuaderno Primera Instancia, "C001Principal" "051Memorial.pdf"

que era determinar el monto del canon de arrendamiento". Indicó que citó la equidad como fuente de derecho aplicable, y que al dar respuesta a las excepciones de mérito refirió la teoría de la imprevisión respecto de la cual debió echarse mano para reestablecer el equilibrio del contrato, pues el desequilibrio se encontraba probado.

Insistió en que no se resolvió sobre el objeto del proceso, en cuanto la providencia se limitó a señalar el marco normativo que se consideró aplicable, sin pronunciarse sobre la renovación del contrato, el reajuste del canon de arrendamiento y el pago del mismo. Manifestó que se incurrió en error al determinar que la ley aplicable al arrendamiento no era la comercial y que no se resolvió sobre las circunstancias imprevistas que inciden en la ejecución del contrato. Finalmente expresó que no se tuvo en cuenta que una de las partes era comerciante, lo que hacía aplicable la ley mercantil.

Al momento de sustentar o ampliar la sustentación en esta sede, precisó que la sentencia T-937 de 2008, usada como argumento por la parte demandada y por el juez en la sentencia, además de establecer que las notarías no eran establecimientos de comercio, determinó *"la consecuencia derivada de esto, desde el punto de vista de la norma aplicable al contrato. Sobre este particular, concluyó esa Corporación que la consideración efectuada por el operador judicial que profirió la sentencia revisada resultaba ajustada a derecho y al ordenamiento constitucional, la cual consistió en reconocer que <<al no tener la condición de establecimiento de comercio>> la relación <<deba regirse por las normas del contrato acordadas libremente>>". En ese sentido, por un lado, las partes acordaron que la aplicable era la ley comercial.*

Plantea que no era posible aplicar el artículo 23 del Código de Comercio para excluir el acto como comercial, pues i) *"la celebración de un contrato de arrendamiento -de tracto sucesivo- dista de ser una adquisición",* ii) *"si bien los notarios ejercen función pública, los mismos son particulares que no ostentan la calidad de funcionarios o empleados públicos, siendo estos últimos los sujetos activos titulares de dicha exclusión,*

y”, iii) *“el contrato de arrendamiento no sólo fue suscrito por el notario, también fue celebrado en posición de arrendataria por la demandada Beatriz Elena Yepes Hernández, quien ostenta la condición de sujeto privado”*.

Para reforzar lo dicho en primera instancia, además de insistir en que el juez debió resolver sobre las circunstancias imprevistas que generan un desequilibrio contractual, facultado por procedimiento verbal del Código General de Proceso; manifestó que, no habiendo norma aplicable, el juez debió acudir, por analogía, a las normas de arrendamiento de local comercial del Código de Comercio.

**5.2.** La parte no recurrente se pronunció<sup>7</sup> en varios sentidos respecto del escrito presentado por el apelante. El primero, de orden formal, aduciendo que el apelante debió guardar coherencia, en la sustentación, con los reparos presentados ante el juez de primera instancia. En su sentir, de forma extemporánea pretendió introducir otros reparos distintos a los manifestados en la audiencia mediante un escrito presentado días después, por lo que ese escrito debió *“tenerse como no presentado, e igual suerte deberá correr la sustentación de materias que no fueron objeto de la interposición del recurso”*. En síntesis, entiende que sólo fue objeto de reparo el reproche enfocado en la determinación de la ley aplicable, mientras que los demás no deben ser objeto de pronunciamiento *“ya que apuntan a argumentaciones que no fueron reparos concretos”* oportunamente presentados.

Frente a lo que denomina *“la raíz del debate”*, en esencia, transliteró los argumentos que expuso en sus alegatos de conclusión, a los cuales remite la sala<sup>8</sup>. Cierra su escrito expresando que no existen errores en la sentencia, que es *“clara, uniforme, argumentada, apoyada en la ley”*, transcribiendo parte de su contenido y, afirma que, revocarla desatendería

---

<sup>7</sup> Cuaderno Segunda Instancia. “018MemorialDescorreTraslado”

<sup>8</sup> Cuaderno Primera Instancia, “AUDIOS 008 2017 00275” “INST. Y JUZG. 1º PARTE”

la realidad contractual; implicaría aplicar un régimen que le es impropio; y que al juez no le está dado regular el canon que ya pactaron las partes.

## II. PROBLEMAS JURÍDICOS.

Corresponde entonces a esta Sala, determinar, en primer lugar, con base en las razones expuestas por el no apelante, si los argumentos desarrollados en esta instancia en realidad guardan coherencia con los reparos concretos formulados por el recurrente. Una vez dilucidado ese asunto, se debe despejar si, tal y como lo sostiene la sociedad demandante: **i)** el juez de primera instancia no resolvió sobre el objeto del proceso, es decir, sobre la renovación del contrato, el reajuste del canon de arrendamiento y el pago de los cánones, **ii)** si están dados los presupuestos jurídicos y fácticos necesarios para regular el canon de arrendamiento.

## III. PLANTEAMIENTOS SUSTENTATORIOS DE LA DECISIÓN

**3.1.** Realizado el control de legalidad establecido en el artículo 132 del Código General del Proceso, no se advirtió vicio ni irregularidad alguna que configuren nulidad. Igualmente, se aprecian reunidos los presupuestos procesales requeridos para proferir una decisión de fondo.

De otro lado, claro es que la competencia de este Tribunal se circunscribe a examinar únicamente las concretas inconformidades señaladas por la parte apelante, pues tal como lo ha establecido la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, dado que “...Es en el Código General del Proceso donde se implementó el «recurso de apelación» en el campo civil, mismo que refiriéndose a sentencias contempla para el reclamante tres pasos distintos: la interposición, la exposición del reparo concreto y la alegación final. En ese orden de ideas, el inconforme durante el término de ejecutoria deberá discutir los elementos de la providencia que le generen malestar y expresar de forma breve los mismos, toda vez que el enjuiciador de segundo grado solamente basará su examen en las objeciones concretas que el suplicante haya formulado tal y como lo describe el inciso 1º del artículo 320 ibídem, siendo competente únicamente

*para pronunciarse de lo expuesto por ese sujeto procesal tal y como reza el inciso 1º del canon 328 siguiente. Seguidamente tiene operancia la etapa ante el superior, no menos importante y destinada al desarrollo y sustento de lo ya anunciado en precedencia (...)."*<sup>9</sup> (Subrayas del Despacho).

Es decir, varios son los momentos en el trámite del recurso de apelación. En principio, se encuentra claramente delimitado el momento procesal para la realización de cada uno de ellos. Debemos referirnos a los reparos concretos, respecto de los cuales dispone el inciso 2º del numeral 3º del artículo 322: *"Cuando se apele una sentencia, el apelante, al momento de interponer el recurso en la audiencia, si hubiere sido proferida en ella, o dentro de los tres (3) días siguientes a su finalización o a la notificación de la que hubiere sido dictada por fuera de audiencia, deberá precisar, de manera breve, los reparos concretos que le hace a la decisión, sobre los cuales versará la sustentación que hará ante el superior"* (Subrayas de la Sala).

En el caso que se resuelve, la sentencia impugnada fue dictada en audiencia, por lo que el apelante debía interponer el recurso en esa misma actuación y tenía la posibilidad, de presentar los reparos en audiencia o por fuera de ella, e incluso, realizada la primera de las conductas, ampliar sus reproches específicos dentro de los tres (3) días siguientes a la finalización de la audiencia, la cual a la postre fue la conducta ejercitada. Es pacífico que, realizado en el término legal oportuno, el escrito que se presente con posterioridad a la audiencia adicionando motivos de reparo, encausan la competencia del juez de segundo grado, razón por la cual los cuestionamientos allí presentados sí se constituyen en un reproche a la sentencia, por lo que ameritan pronunciamiento en esta instancia, contrario a lo afirmado por la demandada.

Ahora bien, a pesar de formularse como reparo a la sentencia, no resulta posible en esta instancia pronunciarse de fondo sobre el punto, pues si bien el censor estima que el juez debió dar aplicación a lo dispuesto en el

---

<sup>9</sup> (STC11429-2017). (STC2423-2018 y STC3969-2018), reiterada en sentencia STC4673-2018.

artículo 868 del Código de Comercio sobre la imprevisión contractual, y además argumenta que así lo mencionó al descorrer el traslado de excepciones de mérito, lo cierto es que ninguna pretensión específica se elevó con la intención de que se declarara la existencia de un desequilibrio económico que diera lugar a la revisión del contrato, lo anterior más allá de lo que hubiese expuesto al pronunciarse sobre las excepciones<sup>10</sup>.

Es que la oportunidad del accionante para introducir la *causa petendi*, y así delimitar el marco factual sobre el que se desarrollará el proceso está limitado a la demanda. Cualquier actuación encaminada a variar el marco que limita la resolución del conflicto, debe hacerse mediante un acto procesal específico: la reforma de aquella, y así no se procedió.

### **3.2. Sobre la definición de los problemas jurídicos en la primera instancia.**

Se duele la parte recurrente de que el juez de primer grado no resolvió la pretensión, porque en su sentir omitió pronunciarse sobre la renovación del contrato, el reajuste y el pago de los cánones de arrendamiento. El objeto de la pretensión, en esencia, puede ser la solicitud de declarar la existencia o no un derecho, muchas veces, de ahí se sigue consecuentemente la imposición de una obligación a cargo de la parte demandada. Este caso, la parte demandante solicitó que se declarara renovado el contrato de arrendamiento origen del conflicto y que se dispusiera *“que la renovación será con un canon de arrendamiento mensual de veinte millones de pesos”*<sup>11</sup>.

Respecto de las pretensiones, el funcionario jurisdiccional debe emitir pronunciamiento, por regla general, acogéndolas o desechándolas. El juez de primera instancia, al momento de resolver, indicó: *“SE DESESTIMAN LA PRETENSIONES DE REGULACIÓN DEL CANON DE LA RENTA”*. Es decir, sí resolvió las pretensiones de la parte actora, en este caso, desestimándolas en su totalidad. Asunto distinto es que la parte se encuentre en desacuerdo con

---

<sup>10</sup> Cuaderno de primera instancia “C001PRINCIPAL”. “009ContestaciónDeExcepciones”, folio 2 del PDF.

<sup>11</sup> Cuaderno Primera Instancia “c001PRINCIPAL”. “002Demanda”

la forma en que se resolvió, o que los motivos por los se desestimó la pretensión los estime errados.

Ahora para atender los otros reparos, es necesario abordar los siguientes aspectos puntuales:

### **3.3. La normativa aplicable al contrato de arrendamiento del inmueble donde funciona una notaría.**

No cabe duda que el notario no es un empresario en los términos del artículo 10 del Código de Comercio, pues la función que desarrolla no tiene la naturaleza propiamente *mercantil* según los cánones 20 y 21 del mismo Estatuto. Es que, como lo ha expresado la Corte Constitucional, la función notarial es *“una expresión de la descentralización por colaboración, ha dicho la Corte que esta se presenta en los casos en que el Estado decide acudir al apoyo de los particulares para el desempeño de algunas de sus funciones”* lo que implica *“una de las formas del ejercicio privado de las funciones públicas”*; ahora bien, dicha función pública, no necesariamente implica que adquieran *“la condición de servidores públicos”*<sup>12</sup>.

En esa línea, de entrada se descarta el criterio de exclusión del numeral 3º del artículo 23, según el cual no son mercantiles *“las adquisiciones hechas por funcionarios o empleados para fines del servicio público”*; pues, además de lo reseñado por la jurisprudencia constitucional, el verbo usado por la disposición para excluir como mercantil el acto es el de *“adquisiciones”*, lo cual repele de forma inmediata al arrendamiento, que no se enmarca dentro de esa acepción<sup>13</sup>.

Tan particular es su función y tan alejados están de ser servidores públicos, que las notarías están gravadas con el impuesto de industria y comercio en razón al servicio que prestan. Ese gravamen recae, *“sobre todas las actividades comerciales, industriales y de servicio”* (Ley 14 de 1983)

<sup>12</sup> Corte Constitucional, sentencia C-863 de 2012.

<sup>13</sup> “El verbo rector es, pues, “adquirir” mediante contratos de compraventa suministro y cualquier otro que permita recibir en propiedad bienes corporales muebles o inmuebles, aunque el texto no excluye la adquisición de derechos incorporales” (Énfasis de la sala). CASTRO DE CIFUENTES, *op. cit.* pág. 59.

y a las notarías se les aplica esa carga impositiva, según ha dicho el Consejo de Estado<sup>14</sup>, por la prestación de un servicio considerado como análogo a los referidos en el artículo 36 de la precitada ley y en el Decreto 1333 de 1986.

Es que preguntarse si la legislación mercantil aplica íntegramente al notario en el ejercicio de su función, desvía de la verdadera cuestión. El Código de Comercio no regula un contrato de arrendamiento que pueda denominarse propiamente mercantil, ya que no se ocupa de una reglamentación específica en el Libro Cuarto, "*De los contratos y las obligaciones mercantiles*". El contrato de arrendamiento se regula por las normas generales del Código Civil, complementado con otras normativas especiales, y el estatuto comercial trae unas disposiciones para asuntos muy puntuales. Lo que realmente debe determinarse es si las disposiciones contenidas en los artículos 518 a 522 del Código de Comercio, relativas a la renovación del contrato y la regulación judicial de las diferencias frente a sus elementos, se ajustan al contrato que da origen a esta disputa. La aplicación de esa concreta normativa debe definirse por su finalidad.

Textualmente, el artículo 518 del Código de Comercio pone en cabeza del empresario que haya ocupado mínimo dos años un inmueble con un establecimiento de comercio el derecho a renovar el contrato de arrendamiento, cuando venza el plazo del mismo. Esa prerrogativa se da, incluso, en contra de la voluntad del arrendador. Ahora bien, el correlato de ese derecho es la posibilidad de discutir las diferencias que surjan entre las partes respecto de la renovación, a través de la jurisdicción, con la intervención de peritos (art. 519 del C.Co.) Es decir, aquella no es una prerrogativa absoluta, pues al arrendador se le permite discutir los términos en los que se renovaría el contrato; o incluso, en condiciones muy específicas, impedir su renovación (numerales 1, 2 y 3 del 518 C.Co.)

---

<sup>14</sup> Consejo de Estado, Sala Contenciosos Administrativa, Sección Cuarta. Sentencia de 21 de agosto de 2014. Rad. 76001-23-31-000-2007-00502-01. Mismo criterio expuesto en la sentencia de 14 de junio de 2018, Rad. 08001233100020130018201

En primer lugar, se precisa que el derecho a la renovación radica sobre el inmueble en el que se realiza la actividad. Como lo indica la doctrina *“el local comercial que sirve de soporte físico al establecimiento de comercio, es decir, donde tiene su asiento y desarrollo la empresa comercial, no necesariamente es propiedad del empresario, quien puede haberlo tomado a título de arrendamiento”*<sup>15</sup>, y este es el aspecto protegido por el legislador; pues, *“el derecho de renovación se refiere al arrendamiento para ocupar un inmueble y no al arrendamiento de un establecimiento de comercio”*<sup>16</sup>.

Se puede hallar una línea clara respecto de cuál es la finalidad de la renovación del contrato de arrendamiento contemplada en el Código de Comercio. La jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia es uniforme en ese punto. Recientemente expresó: *“la permanencia en el tiempo, y por supuesto, el esfuerzo constate del comerciante, allanan el camino para que sobre esa estructura se consoliden derechos inmateriales como el contrato de arrendamiento; pero, además, que se creen y proyecten otros intangibles que dan un cariz de crecimiento continuo, robusto y estable a la unidad económica. **Son estos, v. gr. la clientela, el “good will”, el posicionamiento sobre el gremio, entre otros”***<sup>17</sup>.

En providencia anterior<sup>18</sup>, retomada en la que viene de citarse<sup>19</sup>, la Corte dijo respecto del mismo tópico: *“El derecho de renovación que asiste al empresario – arrendatario, garantiza el statu quo de la tenencia, puesto que ese es su haber dentro del marco de la relación sustancial, porque, como se anotó, pero se repite, dicho **derecho protege la estabilidad del negocio**, como salvaguardia de la propiedad comercial”*.

En una línea similar, la misma corporación ha dicho que el fundamento de esas disposiciones también es la equidad *“pues surge indispensable proteger la autoría del elemento inmaterial **consistente en la***

<sup>15</sup> ARRUBLA PAUCAR, Jaime Alberto. *Contratos mercantiles. Contratos típicos*. 14° ed. Legis, 2016, pág. 420.

<sup>16</sup> CÁRDENAS MEJÍA, Juan Pablo. *Contratos*. Legis, 2021, pág. 644.

<sup>17</sup> CSJ, SC2500-2021 de 23 de junio de 2021. Rad. 08001310301020130016801. M.P. Luis Armando Tolosa Villbona.

<sup>18</sup> CSJ. Civil. Sentencia de 24 de septiembre de 2001, expediente 5878.

<sup>19</sup> En la cual se afirma que constituye doctrina probable.

**acreditación del establecimiento y en la conquista de una específica clientela**, fruto valioso que no deviene, como emerge obvio, de la conducta del propietario del inmueble, sino de la labor, la paciente espera, el impulso y la fructífera gestión del empresario"<sup>20</sup> (Resaltados todos de la Sala).

En la doctrina nacional también se ha hecho mención de la importancia del local comercial, lo que da cuenta de la finalidad de la renovación. Se ha dicho que *"la protección contemplada en el Código de Comercio tiene sentido cuando efectivamente hay una clientela que puede considerarse vinculada a un determinado lugar"*<sup>21</sup>.

Si bien no es posible afirmar que el lugar donde funciona una notaría es un establecimiento de comercio, pues no se acopla a la definición de *"un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa"* (art. 515 C.Co.), sí es posible auscultar si el inmueble en que aquella se asienta goza de las características de las cuales dimana la posibilidad de renovación del contrato de arrendamiento.

Desde el punto de vista constitucional, ya quedó explicada la función notarial; sin embargo, es necesario examinar la forma en que se desarrolla esa actividad. El artículo 4º del Decreto 960 de 1970 dispone que los notarios ejercen funciones en virtud de la solicitud de quienes requieran el servicio y *"los interesados, tienen derecho a **elegir libremente el Notario ante quien deseen acudir**"*.

Las limitaciones en ese sentido son únicamente territoriales, pues el notario sólo puede ejercer funciones en su Círculo (art. 2 Decreto 960 de 1970) y excepcionalmente, algunas actuaciones están sometidas a reparto cuando tienen que ver con los actos en que intervienen entidades del Estado y deben celebrarse por medio de Escritura pública (art. 15 Ley 29 de 1973 y Resolución 14746 de 2022 del Superintendente de Notariado y Registro). Pero, queda claro que, la regla general sobre la escogencia del uso del servicio notarial obedece al *libre concurrencia*, lo que permite a los

<sup>20</sup> CSJ, SC. Sentencia de 27 de abril de 2010. Rad. 11001 31 03 003 2006 00728 01. M.P. César Julio Valencia Copete.

<sup>21</sup> CÁRDENAS MEJÍA, Juan Pablo. *Contratos*. Legis, 2021, pág. 644.

'clientes' en este caso usuarios del servicio, escoger entre diferentes alternativas<sup>22</sup>, cuando las hay.

Nótese que los notarios tienen regulada, desde la perspectiva sancionatoria, las prohibiciones en cuanto a publicidad. El artículo 79 de la Ley 1952 de 2019<sup>23</sup>, Código General Disciplinario dispone: "*Les está prohibido a los notarios, emplear e insertar propaganda de índole comercial en documentos de la esencia de la función notarial o utilizar incentivos de cualquier orden para estimular al público a demandar sus servicios, generando **competencia desleal***". (Destacamos)

Es decir, la prohibición expresa es la inserción de propaganda en los documentos con que se desarrolla la ya explicada función notarial; no está prohibida en sí la utilización de propaganda, lo que sería sancionable es el uso de incentivos para la demanda del servicio únicamente en términos que genere competencia desleal. En otras palabras, se protege la libre competencia entre los notarios en la medida que los incentivos utilizados respeten la buena fe en sus actuaciones; no pretendan desviar clientela; desorganizar internamente otras notarías; confundir o engañar desde la perspectiva de inducir a error al público; desacreditar; comparar con afirmaciones incorrectas, falsas u omisivas; o en general cualquier acto de los dispuestos en la Ley 256 de 1994, que sean compatibles con la naturaleza y de la forma en que se desarrolla la función de los notarios.

Entender que no se puede utilizar ningún incentivo, desquicia el entendimiento de la norma disciplinaria. En una comprensión adecuada de la disposición, encontrar un lugar de ubicación de fácil acceso, cercano a cierto tipo de usuarios, con la locación interna y externa adecuada, por ejemplo, con espacios para parqueo, para juntas o asesorías, con avisos distintivos que identifiquen la notaría y el nombre del notario, son un incentivo válido para la captación leal de usuarios. También lo sería, sólo a modo de ejemplo, la capacitación en atención al público o correcta

---

<sup>22</sup> Sobre la libre concurrencia se ha dicho que los competidores atraer pueden atraer clientela ajena, eso sí, enmarcado en las buenas prácticas. CASTRO DE CIFUENTES, Marcela. *Derecho Comercial. Actos de comercio, empresas, comerciantes y empresarios*. 2º ed. Bogotá, Universidad de Los Andes, 2021, pág. 117.

<sup>23</sup> Canon que reproduce el artículo 62 de la Ley 734 de 2002, vigente al momento en que inició el conflicto.

realización de funciones por parte del personal de la Notaría, que además, es libremente elegido y organizado por el notario<sup>24</sup>. Podría incluso un establecimiento notarial, a partir del personal que contrate u otros factores legales y leales, especializarse en cierto tipo de actos jurídicos que atraiga otros usuarios particulares que generen mayor rentabilidad, e incluso, el crecimiento en términos locativos.

No puede olvidarse, y se insiste en el punto, que la elección que realizan los usuarios de las notarías que van a utilizar es, por regla general, libre. No existen estrictos factores de reparto que compelan a los usuarios a utilizar una u otra notaría, por lo que no se puede descartar que los notarios intenten atraer público para la utilización de sus servicios fedatarios, siempre en el marco de la legalidad y, como la misma ley disciplinaria lo previó, respetando la sana competencia. Es decir, no queda duda que el libre mercado tiene algún grado de injerencia en la práctica del ejercicio de la función notarial.

Es que incluso, desde el punto de vista de la remuneración de los notarios, la Ley 29 de 1973 establece que *“la constituyen **las sumas que reciban de los usuarios por la prestación de sus servicios**, de acuerdo con las tarifas legales, y por subsidios que les fije el Fondo Nacional del Notariado o la Superintendencia de Notariado y Registro cuando fuere el caso”*. Además, de esa remuneración, están obligados a *“costear y mantener el servicio”*.

Es decir, su remuneración no proviene del erario, ni los recursos que manejan son públicos. El monto de sus ingresos depende de la cantidad de usuarios y el tipo de actos que se realicen en la notaría, y el funcionamiento eficaz y crecimiento del establecimiento notarial depende de la reinversión que realicen en éste. Es que, como lo dispone el artículo 4º la ley antes citada *“[e]l pago de las asignaciones de los empleados subalternos de los Notarios, así como la dotación y sostenimiento de las respectivas oficinas, se*

---

<sup>24</sup> Ley 29 de 1973, art. 2

*hará por tales funcionarios de los recursos que perciban de los usuarios por concepto de los derechos notariales que autoriza la ley”.*

Todos esos elementos que concurren en el cómo se realiza la función notarial, sin duda pueden llenar de acreditación una notaría, lo cual tendría como finalidad legítima aumentar los usuarios y consecuentemente los ingresos, que a su vez se ven reflejados en las inversiones que el mismo notario disponga para *‘costear y mantener el servicio’*, pero que por supuesto, una buena parte de esos ingresos se constituye en su propio peculio, es precisamente el rédito que de tal gestión se obtiene.

Aquí nos encontraríamos en lo que en otras latitudes se ha llamado *aviamento* (Italia), *achalandage* (Francia), *good will*, (mundo anglosajón)<sup>25</sup>, a lo que recientemente se le ha considerado *“un valor agregado que tiene el establecimiento por la disposición especial de todos sus elementos, materiales e inmateriales, que le dan un potencial para generar beneficios económicos y que, aunque de suyo es inmaterial, se refleja en el balance del negocio como mayor valor de los activos”*<sup>26</sup>.

En tiempos como los que corren, negar que existe competencia en sectores distintos a los eminentemente calificados por la ley como comerciales, es desconocer una realidad palpable. Servicios que son desarrollados por profesiones liberales, calificados como civiles, compiten en sus propios mercados, generando clientela (o usuarios, lo que para estos efectos es indistinto), acreditándose en un nicho específico, creando valores agregados, que en muchos de los casos requieren de la utilización de locaciones físicas a título de arrendamiento que deben ser susceptibles de renovación en los términos del Código de Comercio. El fundamento es que, la finalidad en relación con el ámbito de protección, es esencialmente la misma.

---

<sup>25</sup> Todas referidas en Marcela. *Derecho Comercial. Actos de comercio, empresas, comerciantes y empresarios*. 2º ed. Bogotá, Universidad de Los Andes, 2021, pág. 117.

<sup>26</sup> *Ibidem*.

Como viene de verse, de esa realidad no escapan las notarías. Incluso, doctrina extranjera, sin desconocer la función pública por delegación estatal que desempeñan los notarios, ya califica el establecimiento notarial como una empresa. Ello, bajo el entendido que *“esta función no es desempeñada por una persona física única y determinada. En efecto, hoy la función notarial es ejecutada a través de una estructura conformada por un conjunto de recursos humanos y materiales, a la que denominamos “Notaría”. La interacción de todos estos recursos permite el cumplimiento concreto y efectivo de la función de garantizar la fe pública”*<sup>27</sup>.

Más adelante, el mismo autor señala con bastante claridad *“la realidad actual del servicio notarial, incluyendo el legítimo lucro que es reconocido a los notarios, así como la complejidad que ha ido asumiendo la función, sobre todo desde la perspectiva de las inversiones tecnológicas, deja en evidencia que estamos frente a empresas profesionales en todo sentido y no solo para algunos efectos determinados”*<sup>28</sup>.

Finalmente, se reseña que los contratantes, al indicar el alcance de su acuerdo, a pesar de expresar todo el tiempo que era para el uso de una notaría, también se enunció que lo que se entregaba para arrendamiento era *“un local para uso comercial”*<sup>29</sup>, y cuando se suscribió el otrosí, nada se dijo al respecto. Eso revela la intención de los contratantes de no repeler la aplicación, en cuanto al contrato se refiere, de los asuntos que le fueren aplicables de la ley comercial, lo cual no está prohibido, ya que, para efectos interpretativos, las partes podrían echar mano de estatutos distintos al civil en desarrollo de la autonomía de la voluntad.

Esas consideraciones permiten concluir que el contrato de arrendamiento del inmueble en el que funciona una notaría no tiene una regulación específica, al punto que el mismo demandado alegó que se le

---

<sup>27</sup> ROSSO ELORRIAGA, Gian Franco. Reforma a la institucionalidad notarial: hacia una nueva configuración jurídica de los establecimientos notariales. En: Derecho Notarial y Registral. Contribuciones académicas para su futura reforma. Cuadernos de Extensión Jurídica 30, 2018, pág. 29.

<sup>28</sup> Ibídem, pág. 31.

<sup>29</sup> Cuaderno Primera Instancia. “C001PRINCIPAL”. “003AnexosDeDemanda”, fl. 5 del PDF

debían aplicar las normas de la *contratación estatal*, pero atendiendo a las particularidades antes descritas, aplicando lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 153 de 1887, es posible de renovación en los términos del artículo 518 del Código de Comercio, por lo cual las diferencias que de allí surjan se pueden regular judicialmente en razón de lo dispuesto en el artículo 519. Así, resulta claro que esta es la normativa aplicable, por lo que se abre paso al reparo, y queda desestimada la defensa respecto del marco normativo en que se subsume el caso.

### **3.4. La renovación y el derecho a la discusión judicial de las diferencias en el caso concreto.**

Los demandados han ocupado el inmueble a título de arrendatarios por más de dos años, no se ha discutido un eventual incumplimiento del contrato y nada se ha pretendido respecto de la terminación del contrato o la entrega del bien. Así las cosas, se enmarca perfectamente en el supuesto de la renovación. El cómo se llega a ella, es explicado por la doctrina: *"se trata de que al momento de cumplirse el término estipulado para la duración del contrato se puedan variar las circunstancias que imperan en él, lo normal es que las mismas partes acuerden esas nuevas circunstancias, para lo cual se requiere que una de ellas, por lo general el arrendador, promueva su discusión formulando para el efecto una oferta de renovación antes del vencimiento del contrato, so pena de que este se renueve en los mismos términos"*<sup>30</sup>.

Eso fue exactamente lo que ocurrió en este caso. Antes del vencimiento de una de las renovaciones del contrato de arrendamiento (iba hasta el 1° de marzo de 2017)<sup>31</sup>, el dador provocó la discusión respecto de la renovación y de las cláusulas que le seguirían rigiendo, específicamente sobre el monto del canon y la fecha del pago. Se puede leer en documento entregado a los arrendatarios el 21 de febrero de 2017: *"me permito manifestarles que si están interesados en renovar el contrato de arrendamiento, el canon que ustedes deben cancelar a partir del 1° de*

---

<sup>30</sup> ARRUBLA PAUCAR, Jaime Alberto. *Contratos mercantiles. Contratos típicos*. 14° ed. Legis, 2016, pág. 425.

<sup>31</sup> Cuaderno Primera Instancia. "C001PRINCIPAL". "003AnexosDeDemanda", fl. 5 del PDF

marzo de 2017, en forma mensual y anticipada dentro de los primeros cinco días de cada mes, es la suma de veinte millones de pesos, más el IVA vigente, el cual corre a cargo de ustedes”<sup>32</sup>.

Incluso, si se mira la respuesta a las pretensiones de la demanda, los demandados afirman categóricamente: *“Esta parte ha sostenido que el contrato ya se encuentra renovado”*<sup>33</sup>. En ese sentido, lo que acá realmente se discutirá es la diferencia en los elementos del nuevo acuerdo. Como lo ha dicho la Corte Suprema, el hecho de la renovación del contrato *“no implica la imposición a aquel a quien arrienda el inmueble a todas las estipulaciones iniciales de la regulación convencional”, pues el arrendador puede demandar nuevas reglas para el acuerdo que comienza, inclusive el precio*<sup>34</sup>.

Lo que hay, precisamente, es un desacuerdo en los términos en los que el contrato se renovó, pues el demandante pretende que sea por un valor, mientras que el demandado en una de sus defensas entiende que el monto es otro<sup>35</sup>. Ante una situación como esta, el camino que le queda al arrendador es solicitar que judicialmente se regulen esas diferencias, tal y como lo permite el artículo 519 de la legislación mercantil.

Ha dicho la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en un fallo de 2010<sup>36</sup>, en el que recorrió parte de la doctrina de la Corte al respecto: *“el arrendador puede ‘...discutir las condiciones en que debe producirse la renovación, y si no llega al respecto a un acuerdo con el arrendatario, le queda expedita la vía judicial con tal fin, vía a la que también debe acudir el arrendatario, en su caso, según se desprende del artículo 519 ib.”* (Resaltado de la Sala).

---

<sup>32</sup> Cuaderno Primera Instancia. “C001PRINCIPAL”. “003AnexosDeDemanda”, fl. 17 del PDF.

<sup>33</sup> Cuaderno Primera Instancia. “C001PRINCIPAL”. “007ContestacioDeDemanda”, fls. 5 y 6 del PDF

<sup>34</sup> CSJ, SC2500-2021 de 23 de junio de 2021. Rad. 08001310301020130016801. M.P. Luis Armando Tolosa Villbona.

<sup>35</sup> Cuaderno Primera Instancia. “C001PRINCIPAL”. “007ContestacioDeDemanda”, fl. 6 del PDF. “Frente a la pretensión B”.

<sup>36</sup> CSJ, SC. Sentencia de 27 de abril de 2010. Rad. 11001 31 03 003 2006 00728 01. M.P. César Julio Valencia Copete.

### 3.3. Las diferencias entre los contratantes en los elementos del acuerdo renovado.

Lo primero que se debe resolver es el monto del canon. Se advierte que este se entenderá que ha regido la relación contractual desde el 1° de marzo de 2017, pues si el contrato se ha renovado desde esa fecha y lo que se discute son las diferencias que de allí surgieron, esa es la consecuencia lógica.

A partir de ese entendimiento, autorizada doctrina nacional plantea: *“[s]i el contrato tiene vida jurídica, la intervención judicial se presenta para determinar algunas cláusulas, algunos términos del nuevo contrato con los cuales no están de acuerdo las partes. Por todo ello, la vigencia del contrato que se renueva, es la fecha que se tenía prevista para la terminación del mismo; es el momento en el cual surgen las diferencias que requieren la intervención del juez y el auxilio de los peritos”*<sup>37</sup>.

En esa línea de interpretación, el autor reafirma que *“las determinaciones que tome el juez sobre las condiciones del contrato en que no se pusieron de acuerdo las partes, han de tener vigencia desde la misma fecha en que el contrato se renovó, en la cual surgieron tales diferencias y no en la fecha en que se ejecutorió la providencia que las dictó”*<sup>38</sup>.

En ese mismo sentido se ha dicho: *“la renta o precio que declare el juez, previo dictamen pericial, debe producir plenos efectos desde la fecha que ha de renovarse el contrato, esto es, al momento de la expiración del plazo y comienzo del otro y no contado a partir de la sentencia, que tiene, para este propósito, efecto retroactivo”*<sup>39</sup>. Esa conclusión, a partir del mismo razonamiento que viene de hacerse, esto es, que *“[l]as partes, con la renovación, están produciendo unos claros efectos: la continuidad en el goce por el arrendatario sobre el local comercial. Lo que no existe es pleno acuerdo sobre los alcances del nuevo contrato. Y esto es lo que se va a*

<sup>37</sup> ARRUBLA PAUCAR, Jaime Alberto. *Contratos mercantiles. Contratos típicos*. 14° ed. Legis, 2016, págs. 425 y 426.

<sup>38</sup> *Ibidem*.

<sup>39</sup> BONIVENTO FERNÁNDEZ, José Alejandro. *Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales*. 19° ed. Librería Ediciones del Profesional, 2015, pág. 540.

*dirimir. El juez, de ese modo, no hará cosa distinta que declarar los términos en los que han de regir el contrato desde el momento en el que opera la renovación*"<sup>40</sup>.

Definida esa cuestión, se tiene que al proceso se allegaron dos dictámenes periciales; uno aportado por la parte demandante, y otro que fuere decretado en la audiencia inicial como "prueba común de las partes". El segundo de ellos, elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, fue suscrito por JUAN DAVID BOTERO AGUDELO como evaluador comisionado y por DIANA M. BERNAL R. como directora de avalúos, ambos acudieron a la audiencia de instrucción y juzgamiento. Allí, se le preguntó al primero de ellos sobre cuál fue exactamente la parte del bien avaluado, y frente a ello contestó: *"nosotros verificamos toda el área que ocupa la notaría, hicimos la visita en campo, se hizo un registro completo, incluso estuvimos acompañados para la visita por las partes (...) en su momento las instalaciones completas que ocupa la notaría nos la enseñó el doctor Jorge Iván"*<sup>41</sup>, al respecto, nada más se preguntó. Así, se tiene por acreditado que la valuación realizada en el dictamen solo comprende el establecimiento notarial.

En el dictamen aportado con la demanda, se obtuvo como valor para el canon de arrendamiento para 2017, el monto de \$20'507.360<sup>42</sup>; en el decretado en el curso del proceso, la suma de 23'388.000 para el año 2017 y 24'812.000 para el año 2018<sup>43</sup>. Si bien el apoderado de los demandados radicó un escrito que denominó *"contradicción al dictamen pericial"*<sup>44</sup> respecto del segundo avalúo mencionado, lo cierto es que este acto no se debe tener en cuenta, pues lo que hace en él es denunciar los que considera *"graves errores en su metodología y valoración"*.

Recuérdese que el sistema de contradicción de objeción por error grave era propio del Código de Procedimiento Civil, y su trámite se

---

<sup>40</sup> *Ibidem*

<sup>41</sup> *Cuaderno Audios 008 2017 00275, folio 326, "2017-0275 INST. Y JUZG. 1ª PARTE.wmv"* desde 00.10.11

<sup>42</sup> *"003AnexosDeDemanda"*, fl. 31 del PDF

<sup>43</sup> *"039RespuestaAOficio"*, fl. 19 del PDF

<sup>44</sup> *"040EscritoDeContradiccionDelPeritaje"*

encuentra actualmente proscrito (art. 228 inc. Final C.G.P.). En vigencia de la actual norma procesal, la forma de contradicción del dictamen, más cuando la prueba fue decretada como “*común para ambas partes*”, es en audiencia y así fue solicitado en el referido escrito<sup>45</sup>; pero, a pesar de ello, nada inquirió el apoderado que asistió a la audiencia sobre los puntos en los que la parte parecía tener discordancias metodológicas. Con ese mismo memorial anexó un informe pericial<sup>46</sup>, que nunca fue decretado como prueba o incorporado al expediente, por lo cual tampoco ha de tenerse en cuenta. La prueba judicial tiene estrictos criterios de proposición, petición, admisibilidad e incorporación, que en ningún grado se cumplen para ese documento.

A pesar de los valores que arrojaron sendos dictámenes periciales, lo cierto es que la pretensión elevada para el monto del canon, en 2017, fue de \$20'000.000 más el iva<sup>47</sup>. La regla de la congruencia es bastante clara; no puede condenarse al demandado por cantidad superior a la pretendida (art. 281 C.G.P.); en ese sentido, no encontrándose este caso en alguno de los supuestos en que se rompe la consonancia entre lo pedido y lo otorgado en sentencia (parágrafo 1º y 2º *eiusdem* o art. 206 C.G.P.), ese será el valor por el que se reconocerá para esa fecha.

La regla de actualización para determinar los valores del canon de arrendamiento para los años siguientes hasta llegar a 2024, que aplicará desde cada 1º de marzo, por ser la fecha de la renovación, será el IPC con el que cerró el año anterior + 2 %, la cual fue señalada en el dictamen pericial por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia como “*una práctica comercial del mercado para inmuebles con similares*

---

<sup>45</sup> Se expresó: “se solicita a su señoría, que se cite mediante oficio, para la misma audiencia de instrucción y juzgamiento (...) a los peritos quienes aparecen suscribiendo el dictamen pericial, ello con el fin de que, atendiendo a la oralidad del proceso verbal en el que nos encontramos y conforme a lo dispuesto por los arts. 230 y 231 del Código General del Proceso, sustenten dicho dictamen en el proceso y den respuesta a las preguntas e inquietudes que este apoderado hará sobre el mismo” “040EscritoDeContradiccionDelPeritaje”

<sup>46</sup> Al respecto simplemente se indicó: “se anexa el avalúo realizado por la perito Ana María Sánchez, que pertenece a la sociedad La Lonja Propiedad Raíz, quien había sido posesionada en un primer momento como perito del proceso, pero que debido a la homonimia presentada fue posteriormente reemplazada (...) ante lo cual mi cliente, para no hacer perder el trabajo realizado por la perito ni vulnerar sus legítimas expectativas económicas, decidió adquirir el trabajo por ella realizado y que considera más preciso y científico”. “040EscritoDeContradiccionDelPeritaje”

<sup>47</sup> Cuaderno Primera Instancia. “002Demanda”fl 7.

características". Frente a esa metodología, ninguna parte formuló reproches en audiencia.

El IPC del año 2017 cerró en 4,09 %, por lo que el monto del canon entre el 1° de marzo de 2018 y 28 de febrero de 2019 fue de \$20'000.000 incrementado en 6,09 % = **\$21'218.000**. Multiplicado por el número de meses, arroja un monto de

**= \$254'616.000**

El IPC del año 2018 cerró en 3,18 % por lo que el monto del canon entre el 1° de marzo de 2019 y 29 de febrero de 2020 fue de \$21'218.000 incrementado en 5,18 % = **\$22'317.092,4**. Multiplicado por el número de meses arroja un monto de

**= \$267'805.108,8**

El IPC del año 2019 cerró en 3,80 % por lo que el monto del canon entre el 1° de marzo de 2020 y 28 de febrero de 2021 fue de \$22'317.092,4 incrementado en 5,80 % = **\$23'611.483,75**. Multiplicado por el número de meses arroja un monto de

**= \$283'337.805**

El IPC del año 2020 cerró en 1,61 % por lo que el monto del canon entre el 1° de marzo de 2021 y 28 de febrero de 2022 fue de \$23'611.483,8 incrementado en un 3,61 % = **\$24'463.858,4**. Multiplicado por el número de meses arroja un monto de

**= \$293'566.300,8**

El IPC del año 2021 cerró en 5,62 % por lo que el monto del canon entre el 1° de marzo de 2022 y 28 de febrero de 2023 fue de \$24'463.858,4 incrementado en un 7,62 % = **\$26'328.004,4**. Multiplicado por el número de meses arroja un monto de

**= \$ 315'936.052,8**

El IPC del año 2022 cerró en 13,12 % por lo que el monto del canon entre el 1° de marzo de 2023 y 28 de febrero de 2024 fue de \$26'328.004,4 incrementado en un 15,12 % **=\$30'308.798,7**. Multiplicado por el número de meses arroja un monto de

**=\$363'705.584,4**

El IPC del año 2023 cerró en 9,28 % el que rige desde el 1 de marzo de 2024 es de **\$30'308.798,7** incrementado en 11,28 % **=\$33'727.631,2**, que sumados los meses de marzo y abril arroja un monto de

**= \$67'455.262,4**

Es de resaltar que los demandantes solicitaron un cambio, para la renovación, en la fecha del pago. Pretenden que este se pague de forma anticipada dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes<sup>48</sup>, pues en el otrosí realizado al contrato se estipuló que el canon se pagaría "*dentro de los cinco días calendario al vencimiento de cada mensualidad*"<sup>49</sup>. Ahora bien, ningún argumento se expuso para el cambio de esta condición contractual al momento de la renovación, por lo que no se accederá a esta pretensión, y el valor del arrendamiento que se fijará en esta sentencia continuará siendo pagado conforme a la estipulación contractual. Y, como se notó, la condena en sentencia sólo cobijará el último mes vencido.

En esa línea, sabiendo cuáles son los cánones que fueron cobijados por la renovación y cuáles son sus montos, se condenará al pago de MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIDÓS MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$1.846'422.144), valor **al cual deberá restársele los montos que han venido pagando los demandados desde el primero (1°) de marzo de 2017 hasta la fecha.**

<sup>48</sup> Cuaderno Primera Instancia. "002Demanda" fl 7 del PDF.

<sup>49</sup> "003AnexosDeDemanda", fl. 10 del PDF

### 3.5. Conclusión.

Corolario de lo anterior, la sentencia de primera instancia será revocada y ante la aceptación expresa de las partes en cuanto a *renovación* del contrato, se acogerá la pretensión de regulación del canon de arrendamiento producto de las diferencias surgidas de esa renovación. Consecuencialmente, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia, se fija como canon de arrendamiento el monto de TREINTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UN PESOS (\$33'727.631) que rige desde el primero (1°) de marzo de 2024 hasta el veintiocho (28) de febrero de 2025; el periodo contractual de la renovación será de un año a partir de la primera de las fechas mencionadas. Se condenará costas en ambas instancias a la parte demandada, al tenor de lo establecido en el numeral 4° del artículo 365 del Código General del Proceso, las cuales serán liquidadas de manera concentrada por el Juzgado de primera instancia al tenor del inciso 1° del precepto 366 *ibídem*. El magistrado sustanciador fijará como agencias en derecho la suma de \$6'000.000 a cargo de los demandados y en favor de la parte demandante.

### IV. DECISIÓN.

Con fundamento en lo expuesto, **la Sala Cuarta de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad Constitucional y legal,

#### FALLA:

**PRIMERO: REVOCAR** la sentencia proferida el día 05 de diciembre de 2018 por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Medellín, dentro del proceso verbal promovido por **ACTIVOS OPERATIVOS S.A.S.** contra el señor **JORGE IVÁN CARVAJAL SEPÚLVEDA** y la señora **BEATRIZ ELENA YEPES HERNÁNDEZ**; para en su lugar **REGULAR** judicialmente las diferencias en la renovación del contrato de arrendamiento.

**SEGUNDO: FIJAR** como canon de arrendamiento el monto de **TREINTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UN PESOS (\$33'727.631)** que rige desde el primero (1º) de marzo de 2024 hasta el veintiocho (28) de febrero de 2025 y será pagado los primeros cinco (5) días hábiles después de cada mes vencido. El periodo contractual de la renovación es de un año a partir de la primera de las fechas mencionadas en este ordinal.

**TERCERO: CONDENAR** a los demandados al pago de **MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIDÓS MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$1.846'422.144)**, valor al cual deberá restársele los montos que han venido pagando los demandados desde el primero (1º) de marzo de 2017 hasta la fecha.

**CUARTO: CONDENAR** en costas, en ambas instancias, a la parte demandada y en favor de la parte demandante. Como agencias en derecho fija el magistrado sustanciador en la suma de \$6.000.000.

**QUINTO: NOTIFÍQUESE** esta providencia a los sujetos procesales y **DEVUÉLVASE** el expediente al Juzgado de origen.

(Proyecto discutido y aprobado en sala de la fecha)

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Los Magistrados,

(Firmado electrónicamente)

**BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA**

**JULIÁN VALENCIA CASTAÑO**

**PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA**

(Con salvamento de voto)

**Firmado Por:**

**Benjamin De Jesus Yepes Puerta**  
**Magistrado**  
**Sala Civil**  
**Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

**Julian Valencia Castaño**  
**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**  
**Sala 010 Civil**  
**Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

**Piedad Cecilia Velez Gaviria**  
**Magistrada**  
**Sala 002 Civil**  
**Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**  
**Firma Con Salvamento De Voto**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **1318bcd02d98324495f92c72a120fc46d8c1e144323788660a4b4be7a649cda9**

Documento generado en 30/05/2024 12:03:01 PM

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



**"Al servicio de la justicia  
y de la paz social"**  
**MAGISTRADA: PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA**

**Procedimiento:** Ordinario

**Demandante:** Activos Operativos S.A.S.

**Demandado:** Jorge Iván Carvajal Sepúlveda y otra

**Radicado Único Nacional:** 05001 31 03 008 2017 00275 01

**M.P:** Benjamín de J. Yepes Puerta

**Asunto:** Salvamento de voto

Fecha: 6 de junio de 2024

Con el debido respeto que siempre he expresado por los demás integrantes de la sala, debo salvar mi voto por las razones que paso a explicar.

La sentencia acepta, como no podría ser de otra manera, que ni el notario es empresario comerciante, ni la notaría es un establecimiento de comercio. Sin embargo, justifica la aplicación al caso de las disposiciones especiales que para la protección de estos últimos prevé el estatuto mercantil, en la circunstancia de que conforme a algunas disposiciones legales que regulan el funcionamiento de la actividad notarial - impertinentes para el caso a mi modo de ver-, los notarios pueden hacerse propaganda y como consecuencia suya cautivar una clientela, lo que, al entender de la mayoría, viabiliza la aplicación de tales disposiciones, con base en la normativa contenida en el artículo 8º de la Ley 153 de 1887, desconociendo que para este caso no puede aplicarse la consecuencia allí prevista en tanto que *"(C)uando no hay ley exactamente aplicable al caso controvertido, se aplicarán las leyes que regulen casos o materias semejantes, y en su defecto, la doctrina constitucional y las reglas generales de derecho"*, exigencias que no se satisfacen en este evento, toda vez que, en primer lugar, no hay ausencia de ley exactamente aplicable al caso (el contrato de arrendamiento no está excluido de la posibilidad de ser revisado (art. 868 C.Co. Teoría de la imprevisión C.C.); y, en segundo lugar, el de autos no es un caso semejante al regulado por las especiales disposiciones contenidas en los arts. 518 a 523 C.Co.

De suerte que el único argumento que podría ser pertinente para el caso sería el sutilmente aludido en la página 19 de la ponencia, esto es, el pacto de los contratantes (art. 1602 C.C., 822 y 864 C.Co.). Solo que examinado el contrato se extraña totalmente un convenio en tal sentido, como en efecto en la referida alusión no se afirma la existencia de pacto sobre el particular, solo que

*"(F)inalmente, se reseña que los contratantes, al indicar el alcance de su acuerdo, a pesar de expresar todo el tiempo que era para el uso de una notaría, también se enunció que lo que se entregaba para arrendamiento era "un local para uso comercial"<sup>1</sup>, y cuando se suscribió el otrosí, nada se dijo al respecto. Eso revela la intención de los contratantes de no repeler la aplicación, en cuanto al contrato se refiere, de los asuntos que le fueren aplicables de la ley comercial, lo cual no está prohibido, ya que, para efectos interpretativos, las partes podrían echar mano de estatutos distintos al civil en desarrollo de la autonomía de la voluntad".*

Ahora, aunque la minuta utilizada para formalizar el contrato de arrendamiento ciertamente no es la más clara y coherente, habiéndose consignado nítida y reiteradamente la destinación que habría de dársele a los locales -para el funcionamiento de una notaría -como desde entonces se ha dado-, el hecho de contener expresiones como la señalada "uso comercial", no permite concluir que las partes convinieron lo que en verdad no consta allí, que los incrementos de canon y en general las diferencias que llegaren a tener en relación con ese contrato, serían resueltas en la forma prevista por los arts. 518 a 523 del Código de Comercio. Quizá por eso apenas se sugiere que ***"(E)so revela la intención de los contratantes de no repeler la aplicación, en cuanto al contrato se refiere, de los asuntos que le fueren aplicables de la ley comercial, lo cual no está prohibido, ya que, para efectos interpretativos, las partes podrían echar mano de estatutos distintos al civil en desarrollo de la autonomía de la voluntad".***

Claro que las partes en su autonomía podían haber pactado aquello, pero lo cierto del caso es que no lo hicieron, pues un pacto de los contratantes para someterse a la regulación prevista para los locales donde funciona un establecimiento de comercio, en verdad NO EXISTE en el contrato de marras. Por demás, no puede dejarse de lado, según se reseña en la narración fáctica

---

<sup>1</sup> Cuaderno Primera Instancia. "C001PRINCIPAL". "003AnexosDeDemanda", fl. 5 del PDF.

traída en la ponencia, las partes acordaron, mediante otrosí fechado el 1º de marzo de 2014, un canon de \$9'100.000 más IVA, que se incrementaría anual y automáticamente el 1º de marzo de cada año en un porcentaje del 5% sobre el último canon mensual pagado. También se afirma que las partes renovaron el contrato por el período 1º de marzo de 2016 a 28 de febrero de 2017 con un canon mensual de \$10'032.750 más IVA del 19%, lo que, a mi modo de ver, no obstaría la posibilidad de una acción de revisión, que es algo diferente, en verdad tardíamente invocada por el apelante, considerando que nunca formó parte de las pretensiones y la demanda no fue reformada en este sentido.

Pero aún de aceptarse, en gracia de discusión, que fuese posible la aplicación al caso de los citados preceptos del estatuto mercantil, debo advertir lo siguiente: la regulación del canon de arrendamiento y demás diferencias entre los contratantes al momento de la renovación, con base en los artículos 518 y 519 del C. de Co., se deciden, conforme a este último precepto, *"por el procedimiento verbal, con intervención de peritos"*, de modo que la pretensión, técnicamente, es para que el juez con apoyo en peritos, establezca el nuevo canon y demás condiciones para el período que se le pide regular.

Así las cosas, estimo que la circunstancia de que el contratante que promueve el proceso -que podría ser cualquiera de los dos (arrendador o arrendatario)- haya estimado el canon en una suma que resulte inferior o superior a la que arroje la experticia, deviene inane y, por ende, no creo que pudiera en el primer caso tildarse de "incongruente" la sentencia que justamente procede como se lo indica la norma, esto es, "decidir las diferencias" con la ayuda de peritos. De ahí que no luzca acertado negar el real canon establecido en el proceso con fundamento en el dictamen pericial para el período a regular: marzo de 2017-febrero de 2018, con el argumento de que lo señalado por el demandante fue inferior; lo que no significa que el juez tenga que aceptar ciegamente el justiprecio pericial, pues la experticia, como cualquiera otra prueba, tiene que ser valorada por aquél a la luz de la sana crítica, pero eso es cosa distinta de decir, como aquí sucede, que no se acoge el monto establecido por los peritos para el período indicado, por sobrepasar el estimado por el demandante en su libelo.

En cambio sí constituye evidente incongruencia entrar a regular cánones para los períodos siguientes, es decir, marzo de 2018 a febrero de 2019; marzo de 2019 a febrero de 2020, y así sucesivamente hasta llegar a febrero de 2025, para terminar en la resolutive fijando el canon por el período marzo de 2024 a febrero de 2025 (pretensión diferente a la formulada), y CONDENANDO al demandado (pretensión nunca formulada y por demás ajena a procesos de este linaje) por una por suma superior a los mil ochocientos millones de pesos, anotando que de esta se descontarían las sumas que hayan venido cancelando los últimos desde el 1º de marzo de 2017.

Y ni se piense que el asunto tratado encaja en la hipótesis prevista por el segundo inciso del artículo 283 del C.G.P., porque no se puede equiparar la extensión de la **condena** en concreto hasta la fecha de la sentencia de segunda instancia -que es lo allí previsto-, con la regulación judicial del canon de arrendamiento por el período preciso solicitado por la parte demandante, pues este es un proceso de naturaleza **declarativa**, aunque con efectos retroactivos a la fecha de inicio del respectivo período. Nótese además que aquél precepto se refiere a la **condena** al pago de frutos, mejoras, intereses, perjuicios o cosa semejante, conceptos muy diferentes a un canon de arrendamiento en el marco de un contrato de tal naturaleza.

De otra parte la tardanza, justificada o no, de la definición de un proceso de esta índole, no habilita al fallador para regular el canon por períodos posteriores al solicitado y menos para CONDENAR por la sumatoria de ellos, que en todo caso, los contratantes podrían haberse puesto de acuerdo en las condiciones que regirían los específicos períodos posteriores a marzo de 2018, y de no lograrlo, cualquiera de ellos, pudo haber iniciado otro proceso de regulación de nuevas condiciones para el período preciso de que se tratare, pues la vigencia de este proceso no constituiría impedimento para ello.

Es que esas pretensiones -regular canon por cada periodo anual siguiente a febrero de 2018 y condenar por la sumatoria de los mismos-, nadie las formuló, y francamente pienso que mal pudieran haberse formulado en una demanda como la de este caso, presentada durante el año 2017, circunstancia que de suyo impediría verificar la condición establecida por el artículo 519 C.Co, esto es, la existencia de diferencias entre las partes al momento de la renovación, respecto de cada período posterior a la fecha indicada. Repárese

que, en el respectivo acápite, al comienzo de la sentencia de la cual me aparto, así se reseña la pretensión:

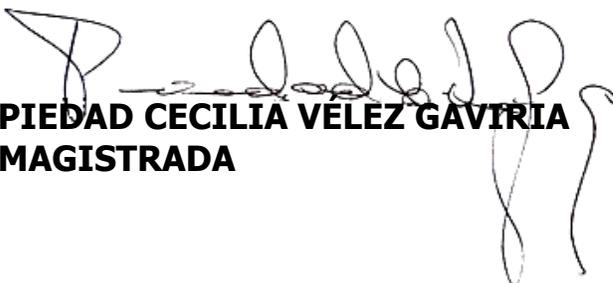
*"2.4. Adicional, que se dispusiera que la renovación fuera por un año a partir del 1° de marzo de 2017 hasta el 28 de febrero de 2018.*

*2.5. De igual manera, que se estableciera que la renovación surtirá efectos retroactivos a la fecha de la renovación contractual, es decir, desde el 1° de marzo de 2017."*

Sobre el tema de la incongruencia, así se ha pronunciado la Corte Suprema de Justicia:

*"la anotada causal se configura cuando, como reiteradamente ha explicado la Corte, la sentencia es excesiva por proveer más de lo pedido (ultra petita partium), o cuando provee sobre peticiones no formuladas por las partes (extra petita partium), o en el evento en que deja de pronunciarse sobre peticiones de la demanda o sobre excepciones formuladas por el demandado o que debe reconocer de oficio (citra o mínima petita partium); así mismo, hay incongruencia cuando el juez se desentiende de los hechos narrados en el escrito introductorio, según el precitado artículo 305 del estatuto procesal".<sup>2</sup>*

Dejo así constancia de las razones para salvar mi voto.

  
**PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA**  
**MAGISTRADA**

---

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia. Sentencia de casación del 7 de junio de 2005, exp. 01389.