

TEMA: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE- Para la restitución de tenencia, deben acreditarse mínimo dos condiciones, un título mediante el cual se entregó el inmueble en tenencia, y segundo, que el demandado ostente la calidad de tenedor.

HECHOS: Solicita que se declare que entre las partes se celebró un contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la carrera 48 No. 37-68 de Medellín, distinguido con matrícula inmobiliaria No. 001-232515 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur; que el contrato terminó el 28 de febrero de 2019, por desahucio efectuado el 7 de febrero de 2018, mediante el cual notificó la terminación del contrato con más de un año de anticipación, conforme se acordó en el contrato y lo previsto en los arts. 2009 y ss., del C. Civil.(...) En primera instancia se resolvió DESESTIMAR las pretensiones de la demanda.(...) Por tanto, el problema jurídico consiste en determinar: ¿Cuál es la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento que vincula a las partes? ¿Se realizó en debida forma el desahucio a la demandada? ¿Las pretensiones de la demanda están llamadas a prosperar?

TESIS: - (...) Naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento: Como anexo de la demanda se trajo el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, el día dos (2) de enero de 1991, donde se plasmó en la cláusula segunda: “El presente contrato tendrá una duración inicial de Dos (2) años, contados a partir de la fecha de su celebración, pero podrá prorrogarse indefinidamente entre las partes, de año en año, por voluntad expresa de las mismas, o si ninguna de ellas manifestare a la otra, en forma escrita, y por lo menos con Tres (3) meses de anticipación al vencimiento del contrato inicial, o de una de sus prorrogas, de su intención de no persistir más en el mismo”.(...) el art. 1° del Decreto 3817 de 1982, para el arrendamiento de bienes inmuebles urbanos, sujetó el valor del canon de arrendamiento al avalúo catastral; pero, luego en el art. 2°, determinó que “Lo dispuesto en el artículo anterior no se aplicará a los siguientes contratos:(...)”a) Los reglados por el Decreto 410 de 1971 (Código de Comercio).(...) c) Los contratos que versen sobre inmuebles cuyo avalúo catastral sea superior a \$4.300.000, si destinada a vivienda, o \$3.000.000, si se destinan a oficina o consultorio, locales de trabajo de profesionales y similares, y parqueaderos, en los cuales el precio de arrendamiento podrá pactarse libremente por los contratantes”. Por su parte, el Decreto 2221 de 1983, igualmente determinó que el canon de arrendamiento quedaba sujeto al avalúo catastral y, en el art. 2°, precisó que tal disposición no se aplicaría a los contratos regidos por el Código de Comercio y en el literal e) precisó que tampoco tiene aplicación “En los contratos que versen sobre inmuebles cuyo avalúo catastral sea superior a \$5’000.000.00”.(...) Sobre la renovación del contrato de arrendamiento de locales comerciales, el art. 518 de la codificación mercantil, establece: “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, salvo en los siguientes casos:”1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato; “2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y “3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.”(...) Sobre el alcance de estas normas “La Corte en doctrina probable ha consolidado el sentido y alcance de esas disposiciones, al estimar: ““Como instrumento para la protección de los establecimientos de comercio, el artículo 518 del Código de Comercio, consagra a favor del empresario el derecho de renovación del contrato de arrendamiento del local donde aquéllos funcionan, al vencimiento del mismo. Se trata de defender la permanencia del establecimiento de comercio, como bien económico, pero también, los valores intrínsecos, humanos y sociales, que

igualmente lo constituyen.(...) Bajo estas circunstancias sin dificultad alguna, se concluye que el contrato celebrado por las partes es de naturaleza mercantil, dado que los contratantes acordaron que el local sería utilizado por la arrendataria para explotarlo con un establecimiento de comercio suyo, en desarrollo de su objeto social; precisan que la convención, como la denominaron los contratantes, versa sobre un “Contrato de arrendamiento sobre un local comercial”; además, en la cláusula séptima indica que tendría una destinación comercial y, en la cláusula décimo tercera, precisa que en todo lo no previsto por las partes en el contrato, se aplicará lo dispuesto en el Código de Comercio, para el arrendamiento de bienes inmuebles como locales comerciales; con todo, lo cierto es que, para los arrendatarios no surgió el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento y para la protección del empresario en los términos que se ha venido precisando, por no haber cumplido con los requisitos que para el efecto contempla el Código de Comercio como quedó precisado y, bajo estas circunstancias le son aplicables las normas previstas en el C. Civil para el contrato de arrendamiento, por expreso mandato de los arts. 1°, 2° y 822 de la Legislación Mercantil.(...) Consecuente con lo anterior, se acogerán las pretensiones (...) en cuanto piden la terminación del contrato de arrendamiento, con la consiguiente restitución. (...) En estos casos, la existencia del contrato de arrendamiento constituye un elemento de la pretensión que se debe verificar con miras a su prosperidad, pero no se tiene que declarar; pues precisamente, para iniciar el proceso se exige que se aporte como anexo de la demanda prueba del contrato de arrendamiento. Con todo, a pesar de que el trámite previsto es para la pretensión de restitución, es pertinente aclarar, que como se pueden presentar casos donde el demandante no disponga del documento donde se incorpora el contrato de arrendamiento concertado por los extremos de la relación sustancial y que la constitución de la prueba sobre la existencia del vínculo no le es posible o se torna difícil; en este caso, como pretensión se puede solicitar que se declare la existencia del contrato de arrendamiento y, a renglón seguido, esgrimir una causal para suplicar su terminación y la consiguiente restitución de la cosa arrendada; situación que no es la suscitada en este caso; pues el arrendador dispone de tal prueba y la parte demandada no desconoce la existencia del vínculo que los ata. Este caso que se plantea, en vigencia del Código de Procedimiento Civil, fue objeto de controversias en la jurisprudencia y doctrina; incluso, cuando se pedía la declaratoria de existencia del contrato de arrendamiento, se llegó a sostener qué el trámite que se le debía imprimir a la demanda era la de un proceso ordinario y no la del proceso abreviado, que el legislador tenía previsto para la restitución, pues así lo indicó el tratadista Hernando Morales Molina. Bajo estas circunstancias, por ser redundante y por sustracción de materia, no se emitirá pronunciamiento sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

MP.LUIS ENRIQUE GIL MARÍN

FECHA:29/07/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, veintinueve (29) de julio de dos mil veinticuatro (2024)

| | |
|--------------|---|
| Proceso: | Restitución de inmueble |
| Radicado: | 05001-31-03-013-2019-00399-01 |
| Demandante: | David Gerardo Cuartas B. y otros |
| Demandado: | Inversiones Isaza S.A. – INVISA |
| Providencia: | Sentencia Nro. 014 |
| Tema: | Restitución de inmueble arrendado. Contrato de arrendamiento de local comercial. Naturaleza del contrato y régimen aplicable. El derecho a la renovación del contrato de arrendamiento. Desahucio para poner término al contrato y requerimiento para constituir en mora de entregar. Pretensión para que se declare la existencia del contrato de arrendamiento. |
| Decisión: | Revoca y ordena restituir. |
| Ponente: | Luis Enrique Gil Marín |

I. OBJETO

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, en contra de la sentencia proferida por el **JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, en el proceso de Restitución de Inmueble Arrendado, instaurado por **DAVID GERARDO CUARTAS BETANCURT, SANDRA JANET CUARTAS BETANCURT y CARLOS ANDRÉS CUARTAS BETANCURT**, en contra de **INVERSIONES ISAZA S.A. - INVISA**.

II. ANTECEDENTES

Pretensiones: Principal: Declarar que entre las partes se celebró un contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la carrera 48 No. 37-68 de Medellín, distinguido con matrícula inmobiliaria No. 001-232515 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur; que el contrato terminó el 28 de

febrero de 2019, por desahucio efectuado el 7 de febrero de 2018, mediante el cual notificó la terminación del contrato con más de un año de anticipación, conforme se acordó en el contrato y lo previsto en los arts. 2009 y ss., del C. Civil.

Primera subsidiaria: Solicita declarar que el contrato de arrendamiento terminó el 28 de febrero de 2019, en virtud del desahucio efectuado con más de un año de anticipación a su terminación, en los términos de los arts. 520 y 518-3 del C. de Comercio

Segunda subsidiaria: Pide declarar la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, de acuerdo con lo previsto en el numeral 3 del art. 518 del C. de Comercio.

Igualmente, solicita se declare que la sociedad demandada incumplió de manera grave y sustancial el contrato de arrendamiento porque se negó a entregar el inmueble a sus propietarios, a pesar del desahucio, abusando de sus derechos como arrendataria; consecuentemente, ordenar la terminación inmediata de todos los contratos de subarriendo celebrados sobre el inmueble objeto de la relación arrendaticia, con la consecuente restitución a favor del extremo activo y, condenar al pago del lucro cesante a los actores, correspondiente a los rendimientos dejados de obtener sobre el valor de la venta del inmueble en la promesa de compraventa, a una tasa equivalente al interés bancario corriente sobre dicho monto, desde la fecha prevista para la entrega hasta el pago efectivo.

Subsidiariamente, condenar a la demandada al pago del lucro cesante causado a los pretenses, correspondiente a los rendimientos dejados de obtener sobre el valor de venta del inmueble en la promesa de compraventa, a una tasa equivalente al DTF, desde la fecha prevista para la entrega hasta el pago efectivo.

Segunda pretensión subsidiaria a la sexta pretensión, suplica el reconocimiento de los referidos rendimientos a una tasa equivalente al IPC certificado por el DANE, desde la fecha prevista para la entrega hasta el pago efectivo.

Conforme con los incisos 8° y 9° del numeral 4° del art. 384 del C.G.P., condenar al pago de los cánones de arrendamiento consignados en la cuenta de depósitos judiciales a favor de los pretenses, así como los que se causen hasta la restitución

del inmueble; de no efectuarse la entrega del bien en el término concedido, ordenar la entrega forzada.

Por último, solicita se condene en costas a la parte demandada.

Elementos fácticos: Como soporte de estos pedimentos en esencia esgrime los siguientes hechos: Los demandantes son propietarios del bien inmueble objeto de la relación arrendaticia, entregado a la sociedad demandada en arrendamiento, el 2 de enero de 1991, por la sociedad JULIO CESAR HERNÁNDEZ M. Y CIA S.C.S., anterior propietaria; como canon de arrendamiento se pactó \$1.960.000,00, pagaderos por mensualidades vencidas, con una actualización anual con base en el IPC certificado por el DANE; para el 28 de febrero de 2019, fecha de terminación del contrato, el canon equivalía a \$56.383.122,00, que se pagaban en un monto de \$18.794.374,00 a cada uno de los demandantes. Inicialmente, se pactó como término de duración el de 2 años, contados a partir de la fecha de celebración del contrato y prorrogables indefinidamente de año en año, salvo que una de las partes por escrito manifestara la intención de no prorrogarlo, por lo menos con tres (3) meses de anticipación a la fecha de vencimiento; la vigencia se modificó por un OTROSÍ, el 1º de marzo de 1994, fijando un término de duración de 5 años contados a partir de esa fecha, prorrogable por períodos iguales; se estipuló que la arrendataria podía dar por terminado el contrato con al menos 6 meses de anticipación a la fecha en que lo fuera a dar por terminado; sin modificar el término estipulado para la terminación del contrato por la arrendadora.

En la cláusula sexta de la convención, se dejó expresa constancia de que: *“(i) la arrendataria podía efectuar las mejoras útiles o necesarias, las cuales, a la terminación del Contrato de Arrendamiento serían de propiedad de la arrendadora; y (ii) la arrendataria no podía ejercer derecho de retención alguno frente a la arrendadora en razón de dichas mejoras”*; el contrato de arrendamiento fue objeto de varias adiciones y modificaciones, como pasa a indicar de forma detallada en los numerales 4.1 a 4.8; desde el año 2006 los demandantes han intentado recuperar la tenencia del bien por vía contractual y judicial, porque existe desigualdad en las prestaciones porque la demandada tenía subarrendado el inmueble en su totalidad, recibiendo pagos muy superiores al valor del canon de arrendamiento pactado; la demandada ha modificado y reformado el bien de manera cuestionable y dudosa; además, desean utilizar el inmueble para fines propios, como si fueran titulares del derecho real de dominio; como para la fecha

de promulgación de la sentencia de segunda instancia en el proceso anterior, no había sido posible la terminación del contrato de arrendamiento, el mismo continuaba vigente hasta el 1° de marzo de 2019; los demandantes procedieron a dar por terminado el contrato por escrito del 7 de febrero de 2018, radicado en el domicilio de la demandada el 15 de los mismos, mes y año, donde notificaba la terminación con más de un año de anticipación, dando cumplimiento a la cláusula segunda del contrato de arrendamiento; la accionada el 6 de febrero de 2019, remitió respuesta negándose categóricamente a la restitución porque los arrendadores no estaban facultados contractualmente para dar por terminado el contrato; a más que el contrato se renovó automáticamente en las mismas condiciones y por el mismo término, al tenor del art. 518 del C. de Comercio y, recordando que la normativa aplicable al contrato es la prevista en dicha codificación.

El 18 de febrero de 2019, el apoderado dio respuesta a la comunicación de INVISA, reiterando la posición y precisando que la demandada para la fecha no contaba con establecimiento de comercio alguno en el inmueble y, solicitó de nuevo la restitución del bien, pasando a transcribir lo manifestado; de conformidad con el literal (ii) del reseñado documento y conforme a lo definido en el proceso de restitución anterior, la arrendataria tenía subarrendado el 100% del inmueble, pues no contaba con establecimiento de comercio alguno, ubicado en el inmueble; precisa que para el 18 de febrero de 2019, únicamente contaba con un establecimiento de comercio ubicado en un municipio diferente al del inmueble en cuestión; los demandantes requieren el bien para la construcción de una obra nueva y demás usos útiles y relacionados para ello; para lo cual suscribieron un acuerdo de constitución de Patrimonio Autónomo y han solicitado licencia de urbanización a través de sus socios Promotora MDE S.A.S.; la demandada hábilmente y para continuar perpetuando abusivamente sus derechos como arrendataria, registró con posterioridad a la fecha del desahucio, dos establecimientos de comercio adicionales y, así desvirtuar la terminación del contrato de arrendamiento; actuar que está acreditado como minuciosamente lo indican en los numerales 11.1 a 11.5.; de donde concluye, que ese actuar es de mala fe.

Como el contrato de arrendamiento terminó desde el 1° de marzo de 2019, los pretenses a la fecha no han facturado ni recibido pagos por concepto de cánones de arrendamiento; procediendo la demandada a su pago mediante depósitos judiciales cuyo soporte se ha remitido por correo certificado a los actores, como si

el contrato estuviera vigente; depósitos que no han sido cobrados, sin perjuicio de que no se les ha devuelto el bien; además, durante la relación arrendaticia la accionada ha efectuado pagos parciales de ciertos cánones, señalando que los descuentos corresponden al valor de las mejoras efectuadas; incumpliendo con la obligación de realizar los pagos completos y, sin autorización contractual de los demandantes la arrendataria ha efectuado una serie de divisiones y reformas en el bien; incluso, efectuó la subdivisión y registros para dar direcciones adicionales al inmueble; no obstante que conforme el certificado de matrícula inmobiliaria el bien se ubica en la carrera 48 No. 37-68; como consta en los distintos certificados de la Cámara de Comercio, los demás establecimientos están ubicados dentro del inmueble y cuentan con otras direcciones, esto es carrera 48 No. 37-30 (Invisa y Cafetería River la 48) y, carrera 48 No. 37-26 (Sumicar); a la fecha la arrendataria no ha restituido el inmueble incumpliendo su obligación contractual y legal sin fundamento alguno y valiéndose de maniobras fraudulentas.

Admisión de la demanda: La demanda se admitió por auto del 28 de octubre de 2019, una vez notificado el extremo pasivo replicó la demanda, se opuso a las pretensiones y esgrimió los medios de defensa: ***(i) prescripción; (ii) falta de constitución en mora de la restitución; (iii) cumplimiento del contrato de arrendamiento; (iv) inexistencia de obligación de restitución del inmueble por renovación y prórroga del contrato de arrendamiento de local comercial en virtud del artículo 518 del Código de Comercio; (v) falta de claridad e invalidez de la notificación del desahucio; (vi) objeción a la tasación del juramento estimatorio; (vii) buena fe contractual y, (viii) la genérica.***

Por auto del 31 de enero de 2020, se desestimó la excepción previa denominada “*litisconsorcio pasivo necesario*”; además, ordenó a la parte actora remitir citación a “*Sumicar S.A.S; Delgado Restrepo y Cia. Ltda. (hoy Sumicar S.A.S.); Supermotos de Medellín S.A.S; Mercantil Automotriz Marca Ltda. (hoy Supermotos de Medellín S.A.S.); Luis Emilio Escobar (hoy Duvautos Servicio Automotriz S.A.S.); José Ricardo Celis Álvarez (hoy Duvautos Servicio Automotriz S.A.S.); Carlos Mario Giraldo Arismendy y la Corporación Génesis IPS, de conformidad con la parte motiva de esta decisión*”.

Notificados los litisconsortes, se pronunciaron así: El señor Carlos Mario Giraldo Arismendy, la replicó, se opuso a las pretensiones y propuso las excepciones de:

(i) ineficacia de la carta remitida al demandado titulada “desahucio” y, (ii) la genérica.

DUVAUTOS SERVICIO AUTOMOTRIZ S.A.S., como medios exceptivos formuló: ***“(i) inexistencia de desigualdad en las cargas económicas en cuanto al contrato de arrendamiento y, (ii) la genérica;*** además coadyuvó las excepciones propuestas por INVISA.

SUMICAR S.A.S., y SUPERMOTOS DE MEDELLÍN S.A.S., esgrimieron como medios de defensa: ***(i) falta de legitimación en la causa por activa respecto de la demandante Sandra Janet Cuartas Betancur y, (ii) la genérica.***

La parte demandante reformó la demanda para que se tenga como demandante a la señora LAURA ALEJANDRA CABRERA CUARTAS, en lugar de la señora SANDRA JANET CUARTAS BETANCURT; adicionó el hecho octavo; actualizó el juramento estimatorio y las pretensiones y, por último, solicitó como prueba testimonial la declaración de la señora SANDRA JANET CUARTAS BETANCUR.

SUMICAR S.A.S., SUPERMOTOS DE MEDELLÍN S.A.S., DUVAUTOS SERVICIO AUTOMOTRIZ S.A.S., e INVISA S.A., se pronunciaron frente a la reforma a la demanda, sin proponer nuevos medios de defensa.

Por auto del 31 de agosto de 2021, se ordenó integrar como litisconsortes cuasi-necesarios a FDL COMUNICACIÓN PUBLICITARIA S.A.S., HOSPITAL LA MARÍA y a la COOPERATIVA LECEHERA DE ANTIOQUIA; ésta última se pronunció esgrimiendo como excepciones, las de: ***(i) ausencia de desahucio; (ii) potestad exclusiva del arrendatario para ejercitar el derecho de renovación; (iii) ocultamiento de la verdadera razón del desahucio – mala fe de los demandantes; (iv) inexistencia del daño y, (v) cumplimiento del contrato de arrendamiento.***

Sentencia: Se profirió el 16 de febrero de 2022, con la siguiente resolución:

“PRIMERO: DESESTIMAR las pretensiones de la demanda, por los motivos expuestos en la providencia.

“SEGUNDO: Disponer el levantamiento de la medida cautelar decretada por este despacho el 05 de abril de 2021, por medio de la cual se ordenó a INVISA que durante el término de dos (2) años, contados desde la notificación por estados de esta decisión, **ABSTENERSE** de ofrecer, ya sea directa o indirectamente, locales en subarriendo en el inmueble objeto del litigio, esto es, en la Carrera 48 No. 37 – 68 e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. inmobiliaria No. 001-232515 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Medellín, Zona Sur, diferentes a los ya reportados al Despacho como subarriendos celebrados, incluyéndose en esta prohibición, las unidades ubicadas en la Calle 37 No. 46 – 30 y Carrera 46 No. 37 – 29. (ARCHIVO 56)

“TERCERO: Condenar en costas a la parte demandante. Inclúyase por concepto de agencias en derecho en favor de la parte demandada la suma de **DIECISIETE MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$17.320.000)**

“Todas las determinaciones proferidas en desarrollo de la audiencia se declaran legalmente notificadas en ESTRADOS, en particular la sentencia que se acaba de proferir”.

La sentencia empieza indicando que determinará el régimen jurídico aplicable al contrato y, puntualmente al desahucio y, si fue legal; de este modo determinará la vigencia del contrato; para verificar si terminó desde la fecha indicada por los demandantes o, al contrario, se entiende prorrogado y vigente.

Sobre el particular, señala que con el documento aportado con la demanda se acredita la existencia del contrato, que las partes denominan *“Contrato de arrendamiento sobre un local comercial”*, suscrito el 2 de enero de 1991, por las sociedades JULIO CESAR HERNÁNDEZ y CIA. S.C.S., como arrendadora e INVISA, como arrendataria, del inmueble ubicado en la carrera 48 No 37-68 de la ciudad, por un término inicial de 2 años, con un canon mensual de \$1.960.000.00; el contrato se adicionó en múltiples ocasiones; en torno a la naturaleza del contrato indica que no cabe duda que es de naturaleza mercantil y, por consiguiente, en principio le son aplicables las disposiciones del Código de Comercio. Conforme a la voluntad de las partes, celebraron un contrato de arrendamiento sobre un local comercial, como se rotuló en su texto; además, en la cláusula trece, indica que en todo lo previsto en el contrato entre las partes se aplicará lo dispuesto en el Código de Comercio, para el arrendamiento de bienes inmuebles como locales

comerciales; la condición de los contratantes y de quienes se vincularon al mismo, es la de comerciantes, como lo manda el art. 1º de la codificación mercantil; además, se debe tener presente el objeto o bien sobre el cual recayó la convención, ya que expresamente indicó que se trata de un local comercial y, porque está acreditado que INVISA subarrendó el 100% del local comercial; aspecto propio de los contratos mercantiles al tenor del art. 523 Ib.; máxime que ello fue objeto de contradicción ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito y la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín; aspectos que determinan la naturaleza del contrato y el régimen jurídico aplicable; lo que se acredita no solo documentalmente sino con el interrogatorio de parte de los pretenses, donde todos dan por sentada esa condición; es decir, reconocen que se trata de un local comercial; incluso manifestaron su inconformidad con el valor del canon de arrendamiento y, reconocen y aceptan la actividad que ejerce la demandada; es más, la señora Sandra Cuartas, en la declaración que rindió lo señaló de manera expresa, refiriendo al desequilibrio en el valor de la renta; lo que según informó dio lugar a una regulación del canon de arrendamiento con el representante legal de la accionada y, que ante su incumplimiento, se quebrantaron sus relaciones; a lo que resalta el Despacho que, la parte actora al subsanar la demanda, adjuntó el texto de la demanda que adelantó ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de la localidad; donde se vinculó a las mismas partes aquí convocadas, a excepción de la señora Laura según lo indicado con anterioridad, a quien le fue cedida la posición contractual por parte de la señora Sandra Cuartas.

En los hechos y pretensiones de manera inequívoca las partes expresan que catalogan el contrato como comercial; en la parte introductoria indica que los demandantes plantean demanda de "*restitución de inmueble arrendado para local comercial*"; en el hecho segundo, expresan que "*se celebró un contrato de arrendamiento de un inmueble destinado al desarrollo de una actividad comercial o local comercial*"; sumado a ello, se tiene el hecho de que en oportunidad anterior se reclamó la terminación del contrato por subarriendo del 100% del local comercial; todo lo cual da cuenta del reconocimiento de las partes en cuanto a que se trata de un contrato de naturaleza mercantil; amén, de existir disposición especial sobre el particular (art. 523 del C. de Comercio); de la existencia del reseñado proceso, de la prueba documental, de lo manifestado por los demandantes en sus interrogatorios y lo afirmado por la señora Sandra Cuartas en su declaración, quien manifestó su inconformidad en los resultados de precitado proceso; colige que, la parte actora ha tenido pleno conocimiento y convencimiento de que están

vinculados en un contrato de naturaleza mercantil, que tiene como objeto un local comercial; de donde advierte que el contrato que une las partes se ejecuta conforme al estatuto mercantil, y con base en dicha normativa determinará si se acataron los lineamientos legales para proceder a su terminación; codificación que establece los presupuestos axiológicos para la terminación del contrato de arrendamiento; esto es, la prueba de la existencia del contrato legalmente celebrado, aspecto al que ya se aludió y, la existencia de una causal legal para su terminación.

De estos elementos colige que se acreditó la existencia de un contrato válidamente celebrado entre las partes; como se advirtió al señalar su contenido, sus modificaciones u OTROSÍ, a los que se ha sometido a lo largo de su desarrollo; frente al segundo elemento, la terminación del contrato con sustento en una causal legal, alude a la sentencia del 14 de diciembre de 2001, de la Sala de Casación Civil; al efecto, considera que en este caso la parte actora manifestó a la demandada su intención de no prorrogar el contrato de arrendamiento, conforme con la cláusula segunda que consagra: *“El presente contrato tendrá una duración inicial de dos años contados a partir de la fecha de su celebración, pero podrá prorrogarse indefinidamente entre las partes de año en año por voluntad expresa de las mismas, o si ninguna de ellas manifestare a la otra de forma escrita y por lo menos con 3 meses de anticipación, el vencimiento del contrato inicial o de una de sus prorrogas, vencimiento del contrato inicial o de su intención de no persistir más en el mismo”*; con todo, como la legislación aplicable es la mercantil, que puntualmente regula la terminación del contrato de local comercial, el Código Civil constituye una fuente auxiliar y residual; primando la normativa especial. Precisa que es deber del Juzgado ocuparse de la inconformidad suscitada frente a la existencia o no de un establecimiento de comercio de propiedad de la demandada, en el local comercial objeto del contrato de arrendamiento, y si le son o no aplicables dichas normas, resalta el concepto de la Superintendencia de Industria y Comercio sobre la definición de local comercial y establecimiento de comercio y refiere a lo previsto en el art. 515 del C. de Comercio.

Colige que no existe duda que la demandada es una persona jurídica legalmente constituida, conforme el certificado de existencia y representación legal allegado con la demanda y, donde indica como objeto: *“La prestación de servicio de asesoría administrativa, jurídica, financiera, auditoria y arriendo de bienes muebles e inmuebles; la importación, exportación, representación, asesoría técnica,*

distribución, aplicación, nombramiento de sus distribuidores y comercialización de insumos, principalmente para la construcción con todas las obras civiles que estas requieran y, además la inversión de bienes muebles e inmuebles”.

Precisa que conforme con la definición de establecimiento de comercio, sin duda la demandada es un empresario que a título de arrendamiento ha ocupado no menos de dos años, el local comercial ubicado en la carrera 48 No. 37-68 de la ciudad; local del que precisamente se sirve para ejercer su actividad comercial; esto es, el arriendo de bienes, en este caso, bienes ajenos porque ese inmueble desde años atrás se subarrienda a terceros, constituyéndose en sí como ese conjunto organizado que utiliza el comerciante para desarrollar una actividad de administración de bienes, a través de la adecuación y el subarriendo; en este orden, estima que, resulta irrelevante para el efecto, el cuestionamiento elevado por la parte demandante, en cuanto a la necesidad de que allí obre un local o espacio físico que se denomine como INVISA INMOBILIARIA o de alguna otra forma y, que se encuentre registrado desde el inicio de la actividad por parte de la demandada, para que puedan surgir los derechos relativos al arrendamiento de local comercial.

Igualmente, para este efecto considera intrascendente si INVISA contaba con una oficina independiente de la bodega de la que se viene hablando, o si el cuarto, destinado para guardar herramientas y atender a los subarrendatarios, del que tanto se habló en la práctica de la prueba testimonial y, en las alegaciones de conclusión; estaba o no abierto al público o si tenía un letrero; esto, si se comprende el alcance de la noción de establecimiento de comercio; no encuentra relevante la discusión planteada en cuanto a la sede de INVISA como sociedad; por cuanto se indica que lo es el municipio de Sabaneta, porque perfectamente puede no coincidir con la del establecimiento de comercio, como sin duda ocurre en el presente caso; continúa indicando que, el objeto propio de la demandada como se señaló, es el subarriendo de locales comerciales, el cual le fue permitido hasta el 100% del inmueble; lo que fue objeto de debate en otro proceso judicial y, que se tiene por cierto; allí reposa prueba de los contratos de arrendamiento con los cuales se acredita que en la actualidad la accionada, tiene subarrendados los locales a distintas entidades y que esa actividad la viene ejerciendo desde febrero de 1995, como consta en el archivo 67, folio 652; trayendo como ejemplo el contrato de subarriendo con la Cooperativa COLANTA.

Como prueba documental reposa en el expediente los contratos de subarriendo, con SUMICAR S.A.S.; SUPERMOTO DE MEDELLÍN S.A.S.; MERCANTIL AUTOMOTRIZ MARCA LTDA. – hoy SUPERMOTOS DE MEDELLÍN S.A.S.; LUIS EMILIO ESCOBAR – hoy LAVAUTOS SERVICIO AUTOMOTRIZ S.A.S.; JOSÉ RICARDO CELIS ÁLVAREZ – hoy DAUTOS SERVICIO AUTOMOTRIZ; CARLOS MARIO GIRALDO ARISMENDY; CORPORACIÓN GENESIS IPS; FDL COMUNICACIÓN PUBLICITARIOS; HOSPITAL LA MARÍA y, COOPERATIVA LECHERA DE ANTIOQUIA LTDA; a lo que reitera que, la actividad de subarriendo está asociada con el objeto mercantil de la arrendataria, lo que es conocido por los demandantes, porque el subarriendo del 100% del inmueble fue objeto de otro litigio; el subarriendo lo viene haciendo o desarrollando INVISA, por más de dos años y, pese a que la constitución del establecimiento de comercio de INVISA en el inmueble objeto de arrendamiento, fue posterior al desahucio, como quedó probado y es innegable; está acreditado que INVISA ha creado un prestigio ante el público, particularmente con los más de 11 subarrendatarios con los que cuenta.

Precisa que, si bien las partes no están ilimitadamente atadas a un contrato, si deben respetar las reglas que lo rigen y, específicamente las previstas para su terminación. El arrendamiento de locales comerciales tiene su regulación especial en el C. de Comercio, que busca proteger la estabilidad de los negocios, el crecimiento económico, el empleo y la creación de riqueza promulgada con el interés del arrendatario, en tanto que con su esfuerzo hace un importante aporte a la sociedad y colabora con la satisfacción de los fines del Estado; además, la prueba recaudada da cuenta que la bodega que fue objeto del contrato de arrendamiento, dio lugar a subarriendos posteriores, donde hoy funcionan una cantidad de negocios que generan empleo y que a través del tiempo han logrado una acreditación.

Sigue puntualizando que, como prueba documental se trajo el certificado del registro mercantil en el que consta que INVISA tiene su domicilio principal en el municipio de Sabaneta y, cuenta con 2 establecimientos de comercio, CAFETERIA RIVER LA 48, ubicado en la carrera 48 No. 37-30, matrícula mercantil 21-22170402, fecha de registro del 15 de febrero de 1991, pero que adquirió INVISA mediante documento privado del 3 de enero de 2019, e INVISA INMOBILIARIA en la carrera 48 No. 37-30 de la ciudad, matrícula 21-6788602, registrado el 2 de marzo de 2019; al revisar estos registros se constata que el primero de los establecimientos, lo adquirió INVISA el 3 de enero de 2019 y, el segundo, lo registró el 2 de marzo de

2019; es decir, ambos registros fueron posteriores al 15 de febrero de 2018, fecha en que se comunicó el desahucio; con base en ello, el extremo activo pretende desvirtuar la existencia del establecimiento de comercio para la fecha del desahucio y, establecer la mala fe de la demandada, sin que haya logrado su cometido, porque como se explicó líneas atrás, la existencia del establecimiento de comercio denominado INVISA INMOBILIRIA, surge desde el momento en que se empezó a desarrollar la actividad de subarriendo, en el inmueble objeto de controversia; comportando la falta de registro una sanción consistente en multa, pero no la inexistencia, como lo hizo ver el apoderado de COLANTA, en los alegatos de conclusión; lo que se corrobora con lo acotado sobre el particular por la Superintendencia de Industria y Comercio, de lo cual pasa a dar lectura; de donde colige que, no le asiste razón a la parte actora en lo esbozado en las alegaciones de conclusión, en cuanto a que la existencia del establecimiento de comercio y, su oponibilidad a terceros, se prueba con el registro mercantil.

Continúa manifestando que, los arrendadores en desarrollo del contrato de arrendamiento que se venía prorrogando cada 5 años, en comunicado del 7 de febrero de 2018, notificado a INVISA S.A., el 15 de los mismos, mes y año, del cual da lectura; manifestaron su intención de terminar el contrato mediante desahucio, del que advierte que, se omitieron las normas previstas en el C. de Comercio; en especial, el art. 518 que determina las causales válidas para la no renovación del contrato al comerciante; así como los cánones 520 y 524 que indican los pasos para el desahucio; toda vez, que allí no se expresan las causales de terminación del contrato de arrendamiento, previstas en la citada codificación, aplicable al presente caso; ya que resulta claro que INVISA sí ha contado con un establecimiento de comercio en el inmueble; considera que la parte actora omitió en el desahucio indicar la causal por la cual solicitaba la terminación del contrato de arrendamiento; amén, que tanto en la demanda como en el desarrollo del proceso, da cuenta que se pretende afianzar un nuevo proyecto comercial en el inmueble objeto del proceso; sin que ello se advierta en el desahucio remitido a INVISA.

Además, resulta evidente que cuando la parte actora confiesa en el hecho once de la demanda que el inmueble se requiere para la construcción de una nueva obra o proyecto inmobiliario; ello implica el derecho de preferencia en cabeza del arrendatario; pero desechando la naturaleza propia del contrato comercial, se solicitó el desahucio invocando disposiciones de naturaleza civil, que no son

aplicables al asunto; desconociendo el derecho que la ley otorga a INVISA; de donde concluye que la pretensión segunda y, primera y segunda subsidiarias de la segunda, y la pretensión tercera, no tienen vocación de prosperidad porque en cualquiera de los supuestos que se enmarcan; se requería la realización del desahucio en los términos del art. 520 del C. de Comercio, sin que así se hubiera hecho; precisa que no es que se diga que las partes deben estar indefinidamente vinculadas a un contrato; lo que deben hacer es respetar las reglas que lo rigen y estarse a ellas para sus modificaciones y, en este puntual caso, para su terminación; por ello, el desahucio se debió efectuar en los términos del estatuto mercantil y no del Código Civil.

En la pretensión cuarta, pide se declare que INVISA abusó de su derecho como arrendataria y, vulneró su deber de buena fe contractual en perjuicio de los demandantes; abuso que no se advierte y que debe ser resuelto por la autoridad competente y, en cuanto al deber de buena fe, no se acreditó ningún acto de mala fe y/o abuso del derecho atribuible a la demandada; toda vez, que ello no surge del registro del establecimiento de comercio que de vieja data tenía la arrendataria, con posterioridad al desahucio, como lo recalcó la parte actora en los alegatos de conclusión, porque si bien se desconoció la legislación que obliga el registro, ello genera una sanción pecuniaria; por lo que insiste, per se no se traduce en mala fe.

En la quinta pretensión solicita, declarar que INVISA incumplió de manera grave y sustancial el contrato de arrendamiento, por no contar con un establecimiento de comercio en el inmueble; para lo cual basta remitir a lo ya mencionado sobre el particular. Frente a la remisión de títulos judiciales con pagos parciales de los cánones de arrendamiento y, el realizar reformas no autorizadas por los propietarios del inmueble; en torno al primer punto advierte que la parte actora tiene la obligación no solo de indicar que INVISA ha incurrido en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, sino que su obligación era imputar e indicar el mes y el valor en que se produjo, esto es, la época en que se imputa la mora; lo que se echa de menos el libelo genitor; además, está acreditado que la accionada realizó unos descuentos por orden del Juzgado Segundo de Ejecución del Circuito de Medellín, quien mediante oficio No. 0178 de 2 de abril de 2019, comunicó el embargo de los cánones de arrendamiento que le pudieran corresponder a Sandra, Carlos y David Cuartas Betancur hasta \$35.000.000.00; sumado a lo anterior, los pretensores y la señora Sandra Cuartas, en sus versiones aseguraron recibir mensualmente el

cheque de la proporción del canon de arrendamiento que les corresponde, sin precisar la fecha.

En cuanto a las reformas efectuadas sin autorización del propietario del inmueble, indica que la demanda no determina de manera inequívoca hechos concretos que den cuenta de qué tipo de reformas o remodelaciones se trata y, las fechas en que supuestamente se realizaron; en el debate probatorio se solicitó a la demandada como prueba por informe, indicar las reformas realizadas en el inmueble y las autorizaciones emitidas por las curadurías o autoridades competentes; a lo que advierte que en relación a dicha prueba la demandada adujo que en lo referente a los permisos, licencias y legalización ante la curaduría urbana de Medellín, de las obras y ampliaciones realizadas por parte de la señora Fabiola Betancur, los hermanos Cuartas e INVISA, ésta parte declara bajo la gravedad del juramento que no tiene en su poder más documentos que los presentados con la respuesta a la demanda; manifestación puesta en conocimiento de la parte actora, sin que realizara ningún pronunciamiento.

Constituye carga de la parte demandante no solo manifestar cuáles reformas realizó la accionada, sino acreditar ese supuesto; amén, que con el escrito de contestación se adjuntó la Resolución No. C117032001 del 10 de octubre de 2001, por la cual la Curaduría Primera otorga a David Gerardo Cuartas y otros, licencia de construcción y adición para el predio localizado en la carrera 48 No. 37-26; documento del 17 de febrero de 2000, dirigido al Curador Segundo de Medellín, por medio del cual Sandra Janet Cuartas Betancur, autoriza a Norman Isaza Isaza, para legalizar los planos de la propiedad ubicada entre las calles 37 y 38, carrera 46 y 48; documento que se puso de presente al momento de rendir declaración, reconociendo que la firma que allí reposa es la suya; Resolución No. 0020812 del 12 de septiembre de 2002, por la cual la Curaduría Segunda de Medellín, concede licencia de construcción a la señora Sandra Cuartas Betancur, para reforma del 50% en la forma que pasa a indicar.

Por lo visto, estima que no se cumplen los supuestos axiológicos de la pretensión de restitución de inmueble, conforme la codificación mercantil y, por esta razón, desestimaré las súplicas de la demanda; sin que sea necesario el análisis de las pretensiones consecuenciales y, los medios de defensa invocados por la demandada y los litisconsortes. Se condenará en costas a los demandantes fijando como agencias en derecho \$17.320.000.oo.

Apelación: Lo formuló la parte demandante y dentro de los tres (3) días siguientes a la audiencia de instrucción y juzgamiento, como reparos indicó: el Juzgado confunde la regulación y régimen aplicable a los contratos de arrendamiento, con la protección legal a los establecimientos de comercio; hace una extensión de la protección a un caso que no cumple con los presupuestos para ello; realiza un detallado análisis de las normas que regentan la materia, coligiendo que el contrato de arrendamiento no puede hacer parte del establecimiento de comercio de un empresario que no tiene local comercial o presencia en el inmueble, frente al cual pretende invocar la protección, toda vez, que la garantía recae sobre el bien mercantil; pero si este no existe en el inmueble mal hace la sentencia en aplicar la tutela legal establecida; en el presente caso, no se cumple con la finalidad de la norma y de esa protección legal; por el contrario, se generan perjuicios a los propietarios al permitir que un arrendatario ejerza abusivamente sus derechos y, se perpetúe en un inmueble que no es suyo; es clara la confusión del Despacho en relación con los conceptos reseñados líneas atrás; asumiendo que la regulación a que se contrae el Libro Tercero recae sobre todos los bienes mercantiles y, es el régimen aplicable a todos los contratos existentes entre comerciantes; el objeto de la Litis no versa sobre la naturaleza del contrato, sino sobre su terminación y, conforme las pretensiones de la demanda se solicita la terminación del contrato de arrendamiento por diferentes vías; afirma la sentencia que *“las partes no están obligadas a permanecer indefinidamente vinculadas a un contrato, pero si deben respetar cuales son las reglas que rigen ese contrato”*.

La decisión conlleva a que los contratantes permanezcan indefinidamente atados, dejando de lado, que los pretensores han intentado terminar el contrato en múltiples ocasiones, incluyendo dos vías judiciales y, que tanto el arrendatario como los subarrendatarios fueron vinculados al proceso y están informados desde hace varios años de la necesidad que tienen los pretensores de recuperar el bien que les pertenece; no es un secreto que los contratantes son comerciantes y que el local está destinado a actividades automotrices; pero el Juzgado olvidó que el derecho a la renovación consagrado en el C. de Comercio; no resulta aplicable, toda vez, que la arrendataria INVISA S.A., no contaba con ningún establecimiento comercial en el bien objeto del proceso, para la fecha del desahucio; no siendo predicable la protección mercantil ni la necesidad de desahucio bajo estas circunstancias.

De la lectura del art. 518 de la codificación mercantil, se desprende que la protección legal para establecimientos de comercio y, consecuente derecho a la renovación, no se da por el simple hecho de que existan “*arrendamientos mercantiles*” o “*arriendos de local comercial*”, o cuando las partes tengan la naturaleza de comerciantes, porque se deben cumplir con los presupuestos establecidos en la norma y, que en este caso no se cumplen como lo precisará más adelante, para establecer erradamente que existió un establecimiento de comercio de INVISA en el inmueble y otorgar la protección prevista lealmente; la sentencia indicó que: “*Invisa es un empresario que a título de arrendamiento ha ocupado en no menos de dos años un local comercial del que se sirve para el arrendamiento de bienes ajenos*” y que “*resulta entonces irrelevante la necesidad de que obre un local o espacio físico de establecimiento de comercio y que haya sido registrado desde el inicio (...) pues como se explicó la existencia del establecimiento de comercio Invisa Inmobiliaria surge desde el momento mismo en que se empieza a desarrollar la actividad de subarriendo en el inmueble objeto de la controversia comportando la falta de registro una sanción que es de multa*”.

Considera que la confusión del Despacho es evidente y la demandada pretende en forma errada, extender la aplicación del art. 518, a una situación que no le es aplicable, insistiendo en que: “*(i) al ser las partes comerciantes, (ii) al estar asociada la actividad de subarriendo con el objeto mercantil de la empresa arrendataria, y al (iii) al ejercerse un subarriendo del 100% del inmueble, se da lugar a la protección del artículo 518 del C.Co.*”; cuando es evidente que ninguno de estos presupuestos encaja en los postulados del reseñado artículo y, mucho menos existe un bien mercantil objeto de la referida protección legal; estima que estas afirmaciones carecen de asidero normativo y probatorio y son una completa falacia; siendo pertinente traer a colación los arts. 515 y 516 lb.; para soportar los siguientes interrogantes que formula: “*¿Qué de estos elementos tenía Invisa por sí misma en el Inmueble en mención? ¿Qué conjunto de bienes existió allí? ¿Qué marca o enseña comercial? ¿Qué instalaciones?*”; de donde colige que resulta claro que la clientela y fama la tienen los subarrendatarios con sus propios establecimientos de comercio y, no la demandada como arrendataria, con un supuesto establecimiento de comercio, que no tenía registrado y, que sospechosamente registró luego de iniciado el presente proceso.

El establecimiento ni si quiera se registró cuando se remitió el desahucio, sino cuando la demandada se vio frente a esta instancia judicial; a lo que señala: “*¿No*

resulta extraño que no se hiciese alusión alguna a la existencia del supuesto establecimiento de comercio en cuanto se recibió la carta de desahucio si ahora resulta ser un elemento tan importante para la defensa de la Demandada? ¿No resulta incluso un acto de mala fe no dar a conocer a los dueños del inmueble la existencia de un supuesto establecimiento de comercio en su haber y registrarlo hasta después de que se les demanda?; precisa que, nuevamente se evidencia la confusión del Despacho al emitir la sentencia, cuando indica: “es palmario que quien con esfuerzo continuo prestigia un establecimiento mercantil creando en torno al mismo una clientela que preponderantemente se orienta por el local comercial utilizado por el empresario genera un intangible que produce notables beneficios económicos a quien de él pretenda aprovecharse, por supuesto que dentro de los factores generadores de utilidades en el tráfico mercantil se encuentran la posibilidad de convocar una gran cantidad de clientes tanto más si son habituales como la labor de afamar el local comercial tiene como venero la actividad realizada por el comerciante y la misma es fuente de riquezas y considera que el contrato de arrendamiento del inmueble constituye un elemento inmaterial del establecimiento mercantil”; advirtiendo que, en ningún momento se puede determinar la existencia de un establecimiento de comercio, aunque haya un contrato de arrendamiento suscrito, porque lo uno necesariamente no conlleva a lo otro.

Amén, que el fallo hace una distinción de local comercial y establecimiento de comercio, indicando que: “el local comercial es el espacio físico donde se ofrecen bienes y servicios, mientras que el establecimiento de comercio está conformado por las cosas, objetos, bienes utilizados para realizar la actividad comercial. Los locales comerciales son aquellos donde normalmente funcionan los establecimientos de comercio”; pero, pasa por alto que los locales comerciales no son de la demandada sino de los demandantes; además, los establecimientos de comercio que allí funcionan no son de propiedad de INVISA sino de sus subarrendatarios y, que de la prueba oral recibida se infiere que no existe ni siquiera un local comercial de INVISA, para su uso propio o el de un establecimiento de comercio de su propiedad; porque una subestación de energía y un transformador no son un establecimiento de comercio en sí mismos; lo que considera salta de bulto de los elementos de convicción que pasa a reseñar e insertar; a lo que agrega que, la única forma de acreditar la existencia de un establecimiento de comercio es mediante el registro en la Cámara de Comercio; porque al cumplir con el requisito de publicidad, es oponible y surte efectos frente a terceros; además, el juzgado no

refirió a la conducta de mala fe de la demandada y, de la cual obra prueba en el proceso; quien buscando perpetuarse abusivamente en sus derechos como arrendataria, registró dos establecimientos de comercio, con posterioridad al desahucio y a la remisión de la última comunicación por parte de los actores; como pasa a especificar.

Precisa que conforme con los arts. 2009 y ss., del C. Civil, el desahucio es una de las formas de terminación del contrato de arrendamiento; institución que regula de manera diferente la legislación civil y la comercial; como en este caso, el contrato de arrendamiento se rige por la legislación civil, se aplica esta normatividad, como aconteció con la comunicación que envió en el mes de febrero de 2018; siendo lo procedente ordenar la restitución del inmueble arrendado; de donde considera que, el contrato de arrendamiento terminó el 1 de marzo de 2019; toda vez, que el desahucio se remitió en debida forma y dentro del término requerido por la ley civil.

Continúa indicando que el Juzgado dejó de lado otras discusiones que eran necesarias para la determinación de todas las pretensiones de la demanda, porque igualmente, solicita la terminación del contrato por el incumplimiento de la demandada, por reformas no autorizadas por autoridad competente ni por los propietarios del inmueble; amén, que el Despacho se pronunció frente a la pretensión quinta, como si se fuera la pretensión segunda subsidiaria de la segunda principal; el Juzgado decretó prueba por informe a cargo de la demandada y, a pesar que no cumplió con la orden, no advirtió las consecuencias legales por tal proceder; la sentencia indica que en el plenario no se determinaron “*de manera inequívoca en el escrito de demanda hechos concretos*”, que den cuenta del tipo de reformas, remodelaciones y de las fechas en que tuvieron lugar y del incumplimiento por parte de la demandada; dejando de lado que por esta razón solicitó la prueba por informe y, que la falta de certeza sobre este aspecto obedece a la desatención de la demandada para la obtención de este medio de convicción; a lo que precisa, que sorprende sobremanera lo argumentado por el Juzgado, porque: “*1. En virtud de los interrogatorios realizados a los subarrendatarios, se pudo establecer concretamente que Invisa había realizado reformas y reparaciones al bien inmueble objeto del contrato como si fuera señor y dueño, hizo subdivisiones incluso con contadores de energía independientes, dotó a los inmuebles con nomenclaturas diferentes a la establecida en el contrato de arrendamiento procediendo necesariamente con el registro en la oficina de registro competente sin*

la autorización del demandante, construyó techos en el inmueble, entre otras actuaciones.

“2. Por demás, asintió al incumplimiento frente a la práctica de la prueba en mención, previamente decretada y el cual fue informado al Despacho en la misma audiencia de instrucción y juzgamiento. Es que para ello es que precisamente se pedía la prueba en mención y por esta razón fue que la anterior funcionaria judicial la había decretado”.

Estima que la omisión en la práctica de una prueba que se decretó, deriva en la causal de nulidad prevista en el art. 133-5 del C.G.P., porque se falló sin practicar todas las pruebas que permitieran desatar todas las pretensiones; amén, que como se precisó, la demandada incumplió de manera grave y sustancial el contrato por: *“(i) no contar con un establecimiento de comercio en el Inmueble y al efectuar de mala fe al registro uno de manera posterior al desahucio; (ii) efectuar la remisión de títulos de depósito judicial con pagos parciales; (iii) al efectuar reformas no autorizadas por el Propietario del inmueble y por las autoridades competentes; (iv) al no restituir el inmueble a sus propietarios pese al desahucio, (v) al continuar ejecutando conductas de mala fe en perjuicio de los demandantes y subarrendatarios; (vi) al continuar subarrendando el inmueble en mención pese al desahucio remitido; entre otras”.*

Puntualiza que la buena fe de los pretensores siempre se ha verificado, porque han intentado la restitución del inmueble por vía judicial en los términos previstos legalmente y, han buscado la vinculación de terceros de buena fe al proceso; dándoles la posibilidad de actuar y participar en el litigio, así como en el proyecto inmobiliario futuro en condiciones de mercado; la sentencia indica que no se cumplen los supuestos axiológicos de la pretensión de restitución de inmueble, dejando de lado que está demostrado, que: *“(i) entre las Partes se celebró un contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la Carrera 48 No. 37-68 de la ciudad de Medellín e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 001-232515; (ii) que dicho Contrato finalizó el día 1 de marzo del año 2019, por haberse efectuado el desahucio al Contrato de Arrendamiento mediante comunicación radicada en el domicilio de INVISA el día 15 de febrero del año 2018, a través de la cual se notificaba la terminación con más de un (1) año de anticipación, dando cumplimiento a la estipulado en el Contrato de Arrendamiento mismo (artículo 2) y a los artículos 2009 y siguientes del Código Civil por no existir para dicha fecha en*

el inmueble, algún establecimiento de comercio propio de Invisa en su calidad de Arrendatario”.

De donde concluye que, en cualquier evento el Juzgado podía declarar la terminación judicial del contrato de arrendamiento como se solicitó de manera subsidiaria; máxime que se acreditó el incumplimiento de la demandada y no se ordenó a la arrendataria terminar de manera inmediata todos los contratos de subarriendo del inmueble objeto del proceso; ni se dispuso el pago del lucro cesante sufrido por el extremo activo.

En segunda instancia, dentro del término del traslado concedido para sustentar el recurso de apelación, adujo que, los criterios esbozados para respaldar la tesis del régimen aplicable al contrato lo es los arts. 518 y ss., de la codificación mercantil, pero solo uno de ellos podría ser idóneo, como es la operación mercantil de un establecimiento de comercio en el inmueble objeto de arrendamiento; los demás no son premisas de las cuales se pueda derivar la aplicación de lo previsto en el art. 520 lb.; toda vez, que conforme al canon 1622 del C. Civil, en armonía con el principio de la primacía de la realidad sobre las formas, impone al Juzgador más allá de la normativa invocada por las partes, verificar si se cumplen los supuestos consagrados en dichas disposiciones, porque se aplicarían normas que no corresponden con la naturaleza del contrato; el juzgador debe determinar las normas aplicables al caso concreto; no comprende la razón que tuvo para tomar la calidad subjetiva de los contratantes (comerciantes), para dar aplicación al canon 520 de la codificación mercantil; toda vez, que el libro tercero de dicha normativa, regula las operaciones sobre bienes de naturaleza mercantil; no siendo aplicables al presente caso, porque se debe regir por lo previsto en el Código Civil; toda vez, que la codificación mercantil tiene como finalidad proveer protecciones especiales a un bien o cosa esencialmente mercantil; para lo cual se debe identificar un establecimiento operante, durante al menos dos años en el inmueble arrendado.

Amén, que el art. 20 del C. de Comercio, establece los actos y operaciones que son mercantiles; de donde considera que, los argumentos de la sentencia de primer grado no resultan de recibo, porque la única explicación que puede justificar la aplicación del derecho de renovación y la exigencia del desahucio al tenor del art. 520 lb.; lo es la verificación de que un empresario ocupó *“no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio”*; lo que implica la identificación de un *“conjunto de bienes organizados por el empresario*

para realizar los fines de la empresa” y, no la simple presunción de existencia del establecimiento a partir del desarrollo del objeto social del arrendatario; el Juzgado una vez hecha la lectura de las normas que definen el establecimiento de comercio, concluyó: “se tiene que Invisa es, sin duda, un empresario que, a título de arrendamiento, ha ocupado no menos de dos años el local comercial ubicado en la carrera 48, número 37-68 de Medellín”; lo que considera que es errado y contradictorio con las premisas generales que sustentan la decisión; toda vez, que se concluye que la demandada operó un establecimiento de comercio durante más de dos años en el inmueble arrendado, porque se servía de este espacio para el desarrollo de su objeto social. Al señalar: “se quiere reiterar que el objeto propio de la demandada, su objeto social, como se indicó precitadamente, es el subarrendamiento de locales comerciales el cual fue permitido en el ciento por ciento—porque esa fue una circunstancia que ya fue debatida en otra instancia judicial y que se tiene por cierta. En este plenario se tiene prueba de los contratos de arrendamiento por los cuales se acredita que en la actualidad invisita tiene subarrendado el local a distintas entidades, y que esa actividad la viene ejerciendo desde febrero de 1995 [...] Se quiere insistir en que la actividad de subarriendo está asociada con el objeto mercantil de la empresa arrendataria, lo que es de conocimiento por los demandantes [...]. El subarriendo que ha desarrollado Invisa lo viene haciendo o desarrollando por mucho más de dos años”; confundiendo el establecimiento de comercio con el objeto social de INVISA.

No es cierto que el desarrollo del objeto social, conlleve como consecuencia inmediata, la existencia de un establecimiento de comercio; si bien algunas actividades comerciales pueden prescindir de un conjunto de bienes organizados para su desarrollo, el comerciante se debe matricular en el registro mercantil, como acontece con la actividad del subarriendo; también confunde el Despacho el inmueble o local comercial dado en arriendo, con el establecimiento de comercio de la accionada, al argumentar que *“Invisa es, sin duda, un empresario que, a título de arrendamiento, ha ocupado no menos de dos años el local comercial ubicado en la carrera 48, número 37- 68 de Medellín, siendo ese local comercial del que precisamente se sirve para ejercer su actividad comercial que justamente es el arriendo de bienes, en este caso, ajenos, pues, precisamente ese bien [recuérdese, el “local”], desde años atrás, se subarrienda a terceros, constituyéndose, en sí, como ese conjunto organizado que utiliza el comerciante para desarrollar una actividad de administración de bienes a través de la adecuación y el subarriendo*

del mismo”.

De donde colige que, para el juzgado constituye un establecimiento de comercio, el local comercial que le sirve a la demandada para el desarrollo de su actividad comercial; dejando de lado los elementos para la existencia del establecimiento de comercio; incluso, como soporte trajo un concepto de la Superintendencia de Industria y Comercio, que establece lo contrario, al precisar: *“En ese sentido, el establecimiento de comercio no es simplemente un local, sino un conjunto físico de bienes organizados con los cuales el empresario desarrolla su actividad económica. En este orden, frente a lo consultado, dado que el establecimiento de comercio puede ser considerado como la base física donde se desarrolla una actividad económica organizada, siempre que un espacio cumpla con la definición de los artículos 515 y 516 del Código de Comercio, podrá ser considerado como tal”.*

En la remota hipótesis, que se avale la tesis, según la cual el simple desarrollo del objeto social de INVISA, implica la existencia de un establecimiento de comercio, se debe sancionar como inoponible para el arrendador esta circunstancia y, desestimar la protección a que se contraen los arts. 518 y 520 del C. de Comercio; toda vez, que la falta de matrícula mercantil del supuesto establecimiento de comercio, conlleva como sanción la inoponibilidad de éste a terceros. Además, el juzgado tuvo como probado que la carta de desahucio se notificó al arrendatario dentro del término que la ley exige, cualquiera sea el régimen jurídico que se aplique; al indicar: *“En el plenario se tiene certeza de que la comunicación a Invisa se surtió el 15 de febrero de 2018 y esa comunicación es del siguiente tenor. Está suscrita por un abogado que dice actuar como apoderado de [los hermanos Cuartas], invocando la calidad de arrendadores del inmueble ya tantas veces mencionado con su folio de matrícula y se dice lo siguiente. [se lee textualmente el documento]”.*

No obstante lo anterior, al desahucio se le restó los efectos porque no citó literalmente las normas del Código de Comercio que, se asume, justifican el aviso; requisitos que no se desprenden de lo preceptuado en el canon 520 lb.; considera que se vulneró el principio de legalidad, trayendo como sustento la decisión de esta corporación en sentencia del 19 de febrero de 2024, sobre la imposición de excesivas formalidades a la notificación del desahucio por parte del arrendador; además, en estos casos, en virtud de la libertad probatoria, el Juzgado debió tener por probada la causal tercera del art. 518, conforme a lo solicitado en la pretensión

subsidiaria de la pretensión segunda, porque se acreditó que los demandantes requieren el inmueble para la construcción de un proyecto urbanístico; lo que no fue considerado por el Juzgado a pesar de que lo advirtió. Por estas razones, solicita se revoque la sentencia de primera instancia y, en su lugar, se ordene a la demandada la restitución del inmueble.

La parte demandada no describió el traslado, porque dentro del término legalmente concedido no realizó pronunciamiento alguno.

III. CONSIDERACIONES

1. Problemas jurídicos: El recurso de apelación de cara a la sentencia de primer grado plantea los siguientes problemas jurídicos que la Sala debe resolver: ¿Cuál es la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento que vincula a las partes? ¿Se realizó en debida forma el desahucio a la demandada? ¿Las pretensiones de la demanda están llamadas a prosperar?

2. El caso concreto: Por razón de método, el Tribunal en primer lugar, determinará la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento a que se contrae el proceso y que vincula a los litigantes; en segundo, verificará si el desahucio se efectuó en legal forma y, finalmente, examinará las pretensiones invocadas y, si fuere menester, los medios de defensa esgrimidos.

2.1. Naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento: Como anexo de la demanda se trajo el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, el día dos (2) de enero de 1991, donde se plasmó en la cláusula segunda: *“El presente contrato tendrá una duración inicial de Dos (2) años, contados a partir de la fecha de su celebración, pero podrá prorrogarse indefinidamente entre las partes, de año en año, por voluntad expresa de las mismas, o si ninguna de ellas manifestare a la otra, en forma escrita, y por lo menos con Tres (3) meses de anticipación al vencimiento del contrato inicial, o de una de sus prorrogas, de su intención de no persistir más en el mismo”*.

En el contrato de arrendamiento se acordó y autorizó el subarriendo de parte del bien y, determinó la destinación que se le daría, en los siguientes términos:

“CUARTO: LA ARRENDATARIA queda facultada para dar en subarriendo, sin previa autorización escrita de la ARRENDADORA, hasta un cuarenta por ciento (40%) del local materia de este contrato, o de sus adicciones, modificaciones o reformas, cuando se trate de empresas no vinculadas a ella.

(...)

“SEPTIMO: LA ARRENDATARIA destinará el local materia del presente contrato para labores de taller de reparación y mantenimiento de vehículos automotores, lugar de exhibición y venta, comercialización y venta de dichos vehículos, venta, suministro o depósito de repuestos para automotores, y demás tareas relacionadas con las anteriores, incluyendo las labores de financiación, estudios actuariales y mantenimiento de archivos de correspondencia y cartera sobre operaciones comerciales con dichos vehículos automotores, repuestos o insumos para los mismos”.

Desde que inició la relación contractual, la demandada no ocupó ni destinó el bien para ningún establecimiento de comercio de su propiedad; por el contrario, en su totalidad lo entregó en subarriendo, como consta en la adición al contrato de fecha 29 de marzo de 1994, donde consignó:

“ARTICULO UNICO: ADICIONESE Y ACLARESE EL ARTICULO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO EL DIA 2 DE ENERO DE 1991 en el sentido que la ARRENDADORA Autoriza el subarriendo del 100% del local comercial ubicado en la carrera 48 No. 37-26/68 de la ciudad de Medellín y cualquier otro tipo de contrato que sea necesario. En razón a que siempre la ARENDATARIA ha tenido subarrendado el 100% del inmueble desde que lo tomó en arriendo, hecho conocido y aceptado por los arrendadores anteriores y siendo cumplida en sus obligaciones contractuales. Continuando vigente el contrato de arrendamiento suscrito el día 2 de Enero de 1991, en cuanto no contradiga lo dispuesto en este documento”.

Sobre el particular tenemos: el art. 1° del Decreto 3817 de 1982, para el arrendamiento de bienes inmuebles urbanos, sujetó el valor del canon de arrendamiento al avalúo catastral; pero, luego en el art. 2°, determinó que *“Lo dispuesto en el artículo anterior no se aplicará a los siguientes contratos:*

“a) Los reglados por el Decreto 410 de 1971 (Código de Comercio).

(...)

“c) Los contratos que versen sobre inmuebles cuyo avalúo catastral sea superior a \$4.300.000, si destinada a vivienda, o \$3.000.000, si se destinan a oficina o consultorio, locales de trabajo de profesionales y similares, y parqueaderos, en los cuales el precio de arrendamiento podrá pactarse libremente por los contratantes”.

Por su parte, el Decreto 2221 de 1983, igualmente determinó que el canon de arrendamiento quedaba sujeto al avalúo catastral y, en el art. 2º, precisó que tal disposición no se aplicaría a los contratos regidos por el Código de Comercio y en el literal e) precisó que tampoco tiene aplicación *“En los contratos que versen sobre inmuebles cuyo avalúo catastral sea superior a \$5'000.000.00”.*

Sobre la renovación del contrato de arrendamiento de locales comerciales, el art. 518 de la codificación mercantil, establece:

“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, salvo en los siguientes casos:

“1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;

“2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y

“3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.”

Sobre el alcance de estas normas *“La Corte en doctrina probable ha consolidado el sentido y alcance de esas disposiciones, al estimar:*

““Como instrumento para la protección de los establecimientos de comercio, el artículo 518 del Código de Comercio, consagra a favor del empresario el derecho

de renovación del contrato de arrendamiento del local donde aquéllos funcionan, al vencimiento del mismo. Se trata de defender la permanencia del establecimiento de comercio, como bien económico, pero también, los valores intrínsecos, humanos y sociales, que igualmente lo constituyen. Desde luego que este derecho, como ocurre con la generalidad de los derechos subjetivos, no tiene carácter absoluto, pues su ámbito de eficacia está sujeto a las condiciones establecidas por la citada norma, vale decir, que a título de arrendamiento se haya ocupado un inmueble para la explotación de un establecimiento de comercio; que la tenencia derivada del vínculo arrendaticio se haya dado por no menos de dos años consecutivos; que durante ese lapso siempre haya sido explotado un mismo establecimiento; que haya vencido el contrato de arrendamiento, y que no se presente alguna de las salvedades que señalan los tres numerales del artículo, esto es, que el arrendatario haya incumplido el contrato; que el propietario necesite el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta a la que tuviere el arrendatario, o cuando el inmueble debe ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no pueden ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una nueva obra.

“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 salvaguarda de la propiedad comercial, conformada, entre otros intangibles, por la clientela y la fama acumuladas en el lugar donde desde antaño se cumple la actividad mercantil.

“Al lado del anterior derecho, como otro elemento más de protección del establecimiento de comercio, el artículo 520 del Código de Comercio, consagra el llamado derecho al desahucio, que no es otra cosa que el derecho que tiene el empresario – arrendatario, para que se le anuncie por parte del propietario del inmueble, el enervamiento del derecho de renovación, por darse alguna de las circunstancias previstas por los ordinales 2º y 3º del artículo 518 Ibídem, con el fin de aminorar los perjuicios que puede ocasionarle la restitución de la tenencia. De tal modo que éste es un aviso que se le da al arrendatario para que en el razonable término que la norma fija, se ubique en otro lugar con posibilidades de continuar la explotación económica del establecimiento con la misma fama, clientela y nombres

adquiridos, porque en dicho plazo puede adoptar todas las medidas de publicidad y traslado que resulten convenientes.

“Ese criterio, sentado en sentencias del 29 de septiembre de 1978 (G.J. 2399) y 14 de abril de 2008 (rad. 2001-00082-01), que hoy se reafirma, es preciso en definir los únicos supuestos hipotéticos exigidos en las normas mencionadas para que se viabilice la operatividad de las prerrogativas.

“El arrendatario tiene derecho a la renovación del contrato de arrendamiento y continuar gozando de la propiedad comercial en el lugar arrendado cuando: i) ha ocupado a título de arrendamiento el inmueble para la explotación de un establecimiento de comercio, por no menos de dos años consecutivos; (ii) ha explotado durante ese lapso un mismo establecimiento; (iii) ha vencido el contrato de arrendamiento; y cuando (iv) no se presente alguna de las situaciones que señalan los tres numerales del artículo 518 precitadas.

“Por excepción, de configurarse alguna de las salvedades descritas en los numerales 2º y 3º Ibídem, la anterior salvaguarda podrá ser sorteada por el arrendador. En ese caso, para que ello ocurra, deberá garantizar el derecho del desahucio al arrendatario, comunicándole, con seis meses de anticipación, su intención de hacer uso del local comercial para los fines previstos en aquellas causales” (CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACIÓN CIVIL, sentencia del 23 de junio de 2021, SC2500-2021, radicado 08001-31-03-010-2013-00168-01, M.P. Dr. Luis Armando Tolosa Villabona).

En efecto, la prerrogativa para que el arrendatario – empresario - continúe ocupando el local comercial, surge con el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento, para cuyo cometido debe cumplir con los siguientes requisitos: i) Que haya detentado el inmueble por un período no inferior a dos años; ii) que durante ese periodo el arrendatario haya ocupado directamente el inmueble arrendado; iii) que durante ese lapso haya explotado en el local comercial un mismo establecimiento de comercio y, iv) que el contrato de arrendamiento haya vencido.

De la renovación del contrato de arrendamiento no solo surgen derechos para el arrendatario, sino, que a la vez constituye una garantía para el arrendador porque se abre la posibilidad para discutir las condiciones bajo las cuales se seguirá ejecutado el vínculo arrendaticio; en especial, para la actualización del precio de la

renta, el que se menosprecia con el transcurrir del tiempo por los efectos de la inflación que aqueja al país; incluso, porque las condiciones del mercado son variables y cambian. En este sentido la más autorizada doctrina nacional, es ilustrativa al precisar.

“b) Subordinación del derecho a la revocación del contrato a dos condiciones especiales, previstas ambas en el artículo 518 del Código: que el arrendatario esté cumpliendo normalmente el contrato de arrendamiento; y que haya ocupado por no menos de dos años consecutivos el local con el mismo establecimiento de comercio. La primera de estas condiciones representa una medida muy útil de protección para el arrendador y un estímulo para el arrendatario en el cumplimiento correcto de las obligaciones derivadas del contrato; porque se trata de proteger, a un mismo tiempo, a las partes comprometidas por medio del contrato, sin romper el equilibrio que debe haber entre las obligaciones del arrendador y las del arrendatario. La segunda condición es igualmente importante, puesto que se trata de proteger al inquilino en la explotación o aprovechamiento de las ventajas inmateriales que haya podido crear con el establecimiento de comercio, y resulta apenas lógico que proceda algún tiempo suficiente para que pueda hablarse de tales ventajas, creadas en desarrollo de la misma clase de negocios, ya que en un local ocupado por menos tiempo o por dos y hasta más con la explotación de distinta clase de negocios no puede hablarse razonablemente de la creación de tales valores. “Porque se considera – se dice en la exposición de motivos ya citada – que ese tiempo es suficiente para que se cumplan todas las etapas iniciales de organización de una empresa y para que el empresario dé a conocer y acredite su establecimiento. Tiempo que, por lo demás, es suficiente para que el arrendatario demuestre sus buenas condiciones de inquilino, mediante un cumplimiento adecuado del contrato, con el pago oportuno de la renta, el buen uso y la buena conservación del local” (PINZON, Gabino. Introducción al Derecho Comercial. Tercera Edición; Editorial TEMIS S. A., Bogotá – Colombia 1985, pág. 1979).

En este litigio, la parte demandada a pesar de que tiene subarrendado en su totalidad el local comercial, sostiene que lo ocupa con un establecimiento de comercio; lo que torna indispensable dilucidar este tópico. Para empezar, el art. 515 de la Legislación Mercantil, dice que *“Se entiende por establecimiento de comercio un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa. Una misma persona podrá tener varios establecimientos de comercio y,*

a su vez, un solo establecimiento de comercio podrá pertenecer a varias personas, y destinársele al desarrollo de diversas actividades comerciales”.

A renglón seguido, el art. 516 enuncia los elementos que lo integran, indicando: *“Salvo estipulación en contrario se entiende que forman parte de un establecimiento de comercio:*

“1. La enseña o nombre comercial y las marcas de productos y de servicios;

“2. Los derechos del empresario sobre las invenciones o creaciones industriales o artísticas, que se utilicen en las actividades del establecimiento.

“3. Las mercancías en almacén o en proceso de elaboración, los créditos y los demás valores similares;

“4. El mobiliario y las instalaciones;

“5. Los contratos de arrendamiento y, en caso de enajenación, el derecho al arrendamiento de los locales en que funcionan si son de propiedad del empresario, y las indemnizaciones que, conforme a la ley tenga el arrendatario;

“6. El derecho a impedir la desviación de la clientela y a la protección de la fama comercial, y

“7. Los derechos y obligaciones mercantiles derivados de las actividades propias del establecimiento, siempre que no provengan de contratos celebrados exclusivamente en consideración al titular de dicho establecimiento”.

Si el arrendatario tiene subarrendado en su totalidad el local comercial, no se advierte cuáles de estos elementos materiales e inmateriales se aúnan para la estructuración del establecimiento de comercio con asiento en el bien arrendado y, lo cierto, es que si del inmueble han surgido varios locales comerciales, por efectos de las divisiones materiales al que lo ha sometido, para subarrendarlos; cuando más, esos elementos se estructurarían frente a los empresarios que ocupan los locales a título de subarriendo, con establecimientos de comercio con miras a desarrollar su objeto social, pero no del demandado, quien ha subarrendado el inmueble en su totalidad, sin que se pueda apropiar válidamente de unas

prerrogativas que no le pertenecen, lo que es suficiente para colegir inequívocamente que el inmueble objeto de la relación arrendaticia no lo destinan para un establecimiento de comercio.

Pero aun es más determinante el hecho de que los arrendatarios no ocupan el inmueble directa y materialmente, colofón que sin ningún esfuerzo brota de la prueba aunada, como es el contrato de arrendamiento con sus modificaciones y adiciones, donde expresamente quedó consignado que desde el inicio el arrendatario lo incumplió, pues no lo ocupó con un establecimiento de comercio suyo, como lo pactó con los arrendadores; en cambio lo subarrendó en su totalidad de su propiedad; incumplimiento al que se allanaron éstos con posteridad; incluso, con la autorización para subarrendarlo en su totalidad.

Este aserto lo confirma el art. 523 del C. de Comercio, donde precisa que el arrendatario puede subarrendar hasta la mitad del inmueble, siempre y cuando no lesione los derechos del arrendador; lo que implica que necesariamente debe ocupar el cincuenta por ciento del inmueble con un establecimiento de comercio suyo y el subarriendo en un porcentaje mayor, no solo constituye una violación del contrato de arrendamiento, sino que además pone en entredicho el cumplimiento del requisito de ocupar personalmente el local, por detentarlo otras personas; lo que permite colegir inequívocamente, que, el subarriendo en su totalidad del local, es suficiente para desdibujar la noción de establecimiento de comercio en cabeza del inquilino.

Bajo estas circunstancias sin dificultad alguna, se concluye que el contrato celebrado por las partes es de naturaleza mercantil, dado que los contratantes acordaron que el local sería utilizado por la arrendataria para explotarlo con un establecimiento de comercio suyo, en desarrollo de su objeto social; precisan que la convención, como la denominaron los contratantes, versa sobre un "*Contrato de arrendamiento sobre un local comercial*"; además, en la cláusula séptima indica que tendría una destinación comercial y, en la cláusula décimo tercera, precisa que en todo lo no previsto por las partes en el contrato, se aplicará lo dispuesto en el Código de Comercio, para el arrendamiento de bienes inmuebles como locales comerciales; con todo, lo cierto es que, para los arrendatarios no surgió el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento y para la protección del empresario en los términos que se ha venido precisando, por no haber cumplido con los requisitos que para el efecto contempla el Código de Comercio como quedó

precisado y, bajo estas circunstancias le son aplicables las normas previstas en el C. Civil para el contrato de arrendamiento, por expreso mandato de los arts. 1º, 2º y 822 de la Legislación Mercantil.

Es pertinente puntualizar, que por el hecho de que la sociedad demandada sea la subarrendadora del 100% de los locales comerciales que comprenden la totalidad del bien inmueble objeto de la relación arrendaticia, en ningún caso se puede entender que explota un establecimiento de comercio como sería el denominado INVISA INMOBILIARIA, pues como lo ordena la norma en cita, el empresario debe ocupar y explotar físicamente el local donde funciona el establecimiento de comercio por no menos de dos años consecutivos para que surja el derecho a la renovación; amén, que como la existencia del citado establecimiento de comercio con antelación a la notificación del desahucio, 15 de febrero de 2018, no se acreditó, no se puede tener como tal; pues como lo advirtió la Juzgadora de primer grado, en el certificado de registro mercantil de INVISA S.A., existen dos establecimientos de comercio en el inmueble dado en arrendamiento, esto es, CAFETERIA RIVER LA 48, ubicado en la carrera 48 No. 37-30, matrícula mercantil 21-22170402, fecha de registro del 15 de febrero de 1991, adquirida por INVISA S.A., por documento privado del 3 de enero de 2019, e INVISA INMOBILIARIA en la carrera 48 No. 37-30 de la ciudad, matrícula 21-6788602, registrada el 2 de marzo de 2019; es decir, ambos registros fueron posteriores a la fecha en que se notificó el desahucio; registro indispensable como lo consagra el art. 26 del C. de Comercio, al disponer:

“El registro mercantil tendrá por objeto llevar la matrícula de los comerciantes y de los establecimientos de comercio, así como la inscripción de todos los actos, libros y documentos respecto de los cuales la ley exigiera esa formalidad.

“El registro mercantil será público. Cualquier persona podrá examinar los libros y archivos en que fuere llevado, tomar anotaciones de sus asientos o actos y obtener copias de los mismos”.

Y en cuanto a las personas y actos sujetos a registro, el numeral 6 del canon 28 lb., señala: *“La apertura de establecimientos de comercio y de sucursales y los actos que modifiquen o afecten la propiedad de los mismos o su administración”.*

De igual forma, la Ley 232 del 26 de diciembre de 1995, dispone:

“Artículo 1o. Ninguna autoridad podrá exigir licencia o permiso de funcionamiento para la apertura de los establecimientos comerciales definidos en el artículo 515 del Código de Comercio, o para continuar su actividad si ya la estuvieren ejerciendo, ni exigir el cumplimiento de requisito alguno, que no estén expresamente ordenado por el legislador.

“Artículo 2o. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, es obligatorio para el ejercicio del comercio que los establecimientos abiertos al público reúnan los siguientes requisitos:

“a) Cumplir con todas las normas referentes al uso del suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación y destinación expedida por la autoridad competente del respectivo municipio. Las personas interesadas podrán solicitar la expedición del concepto de las mismas a la entidad de planeación o quien haga sus veces en la jurisdicción municipal o distrital respectiva; Ver el Fallo del Tribunal Admin. de C/marca. de agosto 30 de 2007 (Exp. 2007-0339)

“b) Cumplir con las condiciones sanitarias descritas por la Ley 9ª de 1979 y demás normas vigentes sobre la materia;

“c) Para aquellos establecimientos donde se ejecuten públicamente obras musicales causante de pago por derechos de autor, se les exigirá los comprobantes de pago expedidos por la autoridad legalmente reconocida, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 23 de 1982 y demás normas complementarias;

“d) Tener matrícula mercantil vigente de la Cámara de Comercio de la respectiva jurisdicción;

“e) Comunicar en las respectivas oficinas de planeación o, quien haga sus veces de la entidad territorial correspondiente, la apertura del establecimiento” (resaltamos).

Aunque en este caso, la matrícula de los mencionados establecimientos tuvo lugar con la iniciación de este proceso, lo que no es suficiente para enervar las pretensiones de la demanda; adicionalmente, se tendría que establecer si la explotación económica que en ellos se enuncia concuerda con la que fue pactada

en el contrato de arrendamiento y, lo que es más importante, que en efecto los establecimientos sí tienen existencia material y que permanentemente están abiertos al público.

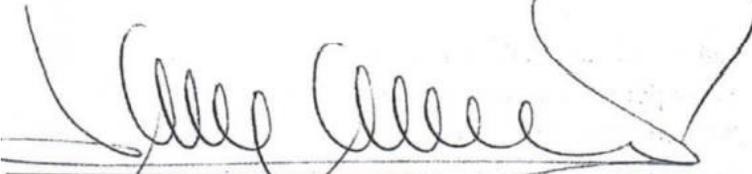
2.2. El desahucio: Como anexo de la demanda se aportó copia del desahucio de fecha 7 de febrero de 2018, a la arrendataria demandada, entregado el 15 de los mismos, mes y año, realizado por conducto del apoderado de los demandantes y, para mayor claridad se pasa a insertar:

Respetado Señor Isaza,

El suscrito, **JAIME ALBERTO ARRUBLA PAUCAR**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con Cédula de Ciudadanía No. 70.050.456 y portador de la Tarjeta Profesional No. 14.106 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi calidad de apoderado de los señores **SANDRA JANET CUARTAS BETANCURT, CARLOS ANDRÉS CUARTAS BETANCURT y DAVID GERARDO CUARTAS BETANCURT**, quienes son arrendadores del inmueble ubicado en la ciudad de Medellín, con el número 37-68 de la Carrera 48 de la nomenclatura urbana antigua de dicha ciudad, identificado con la matrícula inmobiliaria número 001-0232515 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Medellín, zona sur, en razón al contrato suscrito con **INVISIA S.A.** el día 2 de enero de 1991, (en adelante el “Contrato de Arrendamiento”), por medio de la presente nos permitimos notificar la terminación del mismo, de acuerdo con lo siguiente:

- (i) El artículo 2 del Contrato de Arrendamiento otorga a las partes la facultad de darlo por terminado, de manera unilateral, siempre y cuando la parte interesada exprese a la otra parte, por escrito y con una anticipación de por lo menos tres (3) meses al vencimiento del contrato inicial o de una de sus prórrogas, su intención de no prorrogarlo.
- (ii) De acuerdo con lo establecido en el Contrato de Arrendamiento y sus adiciones, en particular en lo contenido en la adición al Contrato de fecha 1 de marzo de 1994, el mismo se encuentra prorrogado hasta el día 1 de marzo de 2019.
- (iii) En consecuencia, por medio de la presente comunicación se efectúa el desahucio del Contrato de Arrendamiento, con una anticipación mayor a los tres (3) meses señalados en el artículo 2 de dicho contrato. **INVISIA S.A.** deberá entregar el inmueble a sus propietarios, o a quien estos designen para el efecto, a más tardar el día 1 de marzo de 2019.
- (iv) El presente desahucio cumple con lo dispuesto en los artículos 1974, 2009 y 2034 del Código Civil, referente al arrendamiento de inmuebles en materia civil.

Cordialmente,



Jaime Alberto Arrubla Paucar
C.C. 70.050.456
T.P. 14.106



Loz Estela Echeverri
15-02-18

La juzgadora de primer grado, consideró que como el contrato que vincula a las partes es de naturaleza netamente comercial y, que en efecto, los demandados si explotan un establecimiento suyo en el local comercial, el desahucio no surtía los efectos legales pretendidos porque no se surtió siguiendo los lineamientos del Código de Comercio porque, en cambio, se fundamentó en las normas civiles.

En vista de que se dilucidó lo atinente a la naturaleza del contrato de arrendamiento que vincula a los extremos de la relación sustancial, con la conclusión que es mercantil, pero le son aplicables las normas del Código Civil porque no surgió para el arrendatario el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento, es necesario entrar a determinar si el desahucio realizado a la persona jurídica demandada para la terminación del contrato de arrendamiento, cumple con las exigencias previstas legalmente, para declararlo terminado.

Ahora, el desahucio en materia civil lo prevé el art. 2009 del Código Civil, disponiendo al efecto:

“Si no se ha fijado tiempo para la duración del arriendo, o si el tiempo no es determinado por el servicio especial a que se destina la cosa arrendada o por la costumbre, ninguna de las dos partes podrá hacerlo cesar sino desahuciendo a la otra, esto es, noticiándose lo anticipadamente.

“La anticipación se ajustará al período o medida del tiempo que regula los pagos.

Si se arrienda a tanto por día, semana, mes, el desahucio será respectivamente de un día, de una semana, de un mes.

“El desahucio empezará a correr al mismo tiempo que el próximo período.

“Lo dispuesto en este artículo no se extiende al arrendamiento de inmuebles de que se trata en los capítulos V y VI de este título”.

Sobre este tópico destacada y autorizada doctrina, puntualiza:

“209. Expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo. El contrato de arrendamiento es de duración temporal. El plazo de su duración puede ser determinado o indeterminado.

“El plazo es determinado cuando en el contrato se estipula expresamente un término, como cuando se arrienda una cosa por dos años, o cuando, sin haberse estipulado término fijo, éste resulta de la costumbre del lugar, o del servicio especial a que se destina la cosa arrendada (art. 2009, inciso primero). Siendo determinado el plazo de duración del contrato, el vencimiento de aquél da lugar automáticamente a la expiración de éste, sin formalidad previa alguna. Esto, que por la simple interpretación de los principios podría deducirse, lo corrobora el art. 2012 al decir que “Si en el contrato se ha fijado tiempo para la duración del arriendo, o si la duración es determinada por el servicio especial a que se destinó la cosa arrendada, o por la costumbre, no será necesario desahucio”, es decir, que la terminación del contrato se produce automáticamente.

“El plazo es indeterminado cuando ni se ha estipulado la duración del contrato, ni existe costumbre sobre el particular, ni puede deducirse plazo determinado alguno del servicio a que se destina la cosa. Por ejemplo, se toma en arriendo una casa de campo sin estipular por cuanto tiempo. En ese caso, como es obvio, la terminación del contrato por expiración del plazo requiere de un régimen especial, impuesto por su naturaleza de contrato de tracto sucesivo.

“210. Expiración del arrendamiento celebrado a plazo indeterminado. La indeterminación del plazo no puede significar que arrendador y arrendatario queden perpetuamente vinculados. Es indispensable, entonces, proveer a las partes de un instrumento jurídico que les permita en cualquier momento poner fin a su relación,

darle término a la duración del contrato. Ese instrumento es el desahucio, figura propia del arrendamiento pactado a término indefinido, dispuesta tanto para el arrendador como para el arrendatario.

“El desahucio, conforme el inciso primero del art. 2009, consiste en la noticia anticipada que una de las partes contratantes da a la otra de su voluntad de ponerle fin al contrato de arrendamiento celebrado a término indefinido. Únicamente mediante desahucio puede una de las partes hacer cesar el contrato celebrado en esas condiciones. “Si no se ha fijado tiempo para la duración del arriendo, o si el tiempo no es determinado por el servicio especial a que se destina la cosa arrendada o por la costumbre, ninguna de las dos partes podrá hacerlo cesar sino desahuciendo a la otra, esto es, noticiándose anticipadamente”, dice con toda claridad el inciso primero del art. 2009 que se comenta.

“El artículo no exige que el aviso de desahucio se dé judicialmente, y por lo mismo puede darse en forma privada, verbal o escrita. Sin embargo para mayor seguridad, especialmente para efectos relacionados con la prueba del desahucio, lo más conveniente es que éste se produzca judicialmente.

“Como se ha dicho, el desahucio es una noticia anticipada. ¿con qué anticipación debe hacerse? Lo dice con toda claridad el inciso segundo del art. 2009: “La anticipación se ajustará al período o medida del tiempo que regula los pagos. Si se arrienda a tanto por día, semana, mes, el desahucio será respectivamente de un día, de una semana, o de un mes”

“Pero el plazo de desahucio no empieza a correr inmediatamente que éste se produce, sino apenas cuando comienza a correr el próximo período o medida del tiempo que regula los pagos. En efecto, dice el inciso tercero del art. 2009: “El desahucio empezará a correr al mismo tiempo que el próximo período”. Supongamos un arrendamiento de periodos mensuales que vencen el 25 de cada mes: si el desahucio se produce con fecha 25 de un mes cualquiera, su término comenzará con el período que se inicia el día siguiente. Si el desahucio es el día 26, su término no empezará a correr sino el día 26 del mes siguiente, en que se inicia el próximo período.

“Como oportunamente se hizo notar, no debe confundirse el desahucio necesario para hacer cesar un contrato de arrendamiento pactado a plazo indeterminado, con

el requerimiento necesario para constituir al arrendatario en mora de restituir la cosa arrendada, de que trata el art. 2007” (GÓMEZ ESTRADA, César, De Los Principales Contratos Civiles, segunda edición, 1987, págs. 248 y 249).

Para la terminación del contrato de arrendamiento de cosas, el art. 2008 del C. Civil, establece que expira de los mismos modos que los otros contratos y, especialmente: “2º) *Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo*”.

Por su parte, el art. 2012 de la misma codificación, expresamente prevé que “*Si en el contrato se ha fijado tiempo para la duración del arriendo, o si la duración se determina por el servicio especial a que se destinó la cosa arrendada, o por la costumbre, no será necesario desahucio*”; pero, aun en este evento, el art. 2007 ibídem, es determinante en precisar que para que el arrendatario sea constituido en mora de restituir la cosa, es necesario requerimiento del arrendador al arrendatario.

Ahora, con las reformas que se han introducido a los códigos procesales, no es necesario efectuar este requerimiento como un acto previo y preparatorio para la presentación de la demanda; pues la notificación del auto que admite la demanda o del que libra el mandamiento ejecutivo, produce los efectos de tal requerimiento para constituir en mora al deudor; en este sentido, el inciso 2º del art. 94 del C. General del Proceso, es determinante en puntualizar: “*La notificación del auto admisorio de la demanda o del mandamiento ejecutivo produce el efecto del requerimiento judicial para constituir en mora al deudor, cuando la ley lo exija para tal fin, y la notificación de la cesión del crédito si no se hubiere efectuado antes. Los efectos de la mora solo se producirán partir de la notificación*”.

Para realizar el desahucio se debe respetar como mínimo los tiempos, que normalmente se estipulan para el pago, de tal manera que el desahucio comienza a correr desde el inicio del período siguiente al de su notificación, el cual debe transcurrir en su totalidad hasta su terminación.

Con todo, es posible que a pesar del término que han previsto los contratantes para la duración del contrato, expresamente acuerden que para la expiración del arriendo debe mediar desahucio, determinando con anticipación el plazo que debe mediar entre la fecha en que se realiza éste y la terminación de la convención. En

este caso, las partes acordaron que para la terminación del contrato debía mediar desahucio con no menos de tres meses de anticipación al vencimiento del contrato o al de sus prórrogas; modificando las normas citadas, en especial que, cuando el contrato está sujeto a un plazo para su duración; el vencimiento de éste o de sus prórrogas es suficiente para su terminación y para que se imponga al arrendatario la obligación de restituir el bien arrendado, lo que es permitido porque esta cláusula está en la órbita de sus propios intereses, sin alcanzar o afectar el interés general y no contraviene el orden público .

2.3. Las pretensiones: Como pretensión principal la demanda solicita declarar que entre las partes se celebró el contrato de arrendamiento, que es objeto del proceso y, que terminó el 28 de febrero de 2019, por el desahucio efectuado el 7 de febrero de 2018, radicado en el domicilio del extremo pasivo el 15 de los mismos, mes y año, notificando la terminación de la convención con más de un año de anticipación, como se acordó en el contrato y lo prevén los arts. 2009 y ss., del C. Civil; porque en el inmueble no existía para esa fecha un establecimiento de comercio propio de INVISA, en su calidad de arrendataria.

Sobre el particular, el Tribunal constata que, como pretensión principal se solicita, declarar que el contrato de arrendamiento terminó el 28 de febrero de 2019, conforme al desahucio efectuado el 7 de febrero de 2018, radicado el 15 de los mismos, mes y año; así mismo que, como anexo de la demanda se trajo el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el 2 de enero de 1991, donde se pactó en la cláusula segunda: *“El presente contrato tendrá una duración inicial de Dos (2) años, contados a partir de la fecha de su celebración, pero podrá prorrogarse indefinidamente entre las partes, de año en año, por voluntad expresa de las mismas, o si ninguna de ellas manifestare a la otra, en forma escrita, y por lo menos con Tres (3) meses de anticipación al vencimiento su intención de no persistir más en el mismo”*.

Cláusula que fue modificada con la adición al contrato de arrendamiento, concertada por los contratantes y suscrita el 1 de marzo de 1994, donde se plasmó:

“Ambas partes (ARRENDADORA CESIONARIA Y ARRENDATARIA) modifican la cláusula SEGUNDA del contrato vigente en el sentido de que han acordado en prorrogar la duración del contrato por el término de cinco (5) años contados desde la fecha de suscripción de esta ADICION al contrato. No obstante lo anterior, las

partes convienen que LA ARRENDATARIA podrá dar por terminado el contrato dando un preaviso escrito a LA ARRENDADORA con por lo menos seis (6) meses de anticipación a la fecha en que se pretenda dar por terminado el contrato”; es decir, se modificó el término previsto inicialmente para la duración del contrato de arrendamiento, así como el término para que la arrendataria preavisara la terminación del vínculo a la arrendadora, extendiéndolo de tres (3) meses que se había pactado inicialmente, a seis (6) meses; subsistiendo las demás condiciones inicialmente pactadas; como la prevista inicialmente, para el caso, de que la arrendadora preavisara a la arrendataria, para dar por terminado el contrato de arrendamiento, esto es, con por lo menos tres (3) meses de anticipación al vencimiento; tópico que quedó vigente por no haber sido modificado.

Con soporte en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento, modificada por la adición acordada por las partes el 1° de marzo de 1994, inicialmente la arrendadora podía notificar a la arrendataria, en forma escrita y, por lo menos con tres (3) meses de anticipación al vencimiento del término del contrato, su intención de no continuar con el vínculo; en este caso, es un hecho pacífico, no controvertido por las partes, que el contrato de arrendamiento se prorrogó hasta el 1 de marzo de 2019; es decir, que si la arrendadora pretendía dar por terminado el contrato de arrendamiento para no continuarlo, debía comunicar esa determinación a la arrendataria por escrito, con no menos de tres (3) meses de anticipación al vencimiento del contrato; en este caso, el desahucio fue notificado a la sociedad demandada, el 15 de febrero de 2018, como se desprende de la constancia que consta en la copia del desahucio aportado con la demanda, donde se consigna que fue recibido por la señora Luz Estela Echeverri y aparecen los sellos de INVISA y CRINO S.A.; incluso, el representante legal suplente de INVISA, en comunicado del 6 de febrero de 2019, da respuesta al desahucio y, expresamente manifiesta en forma categórica su oposición. Es pertinente precisar que si bien el desahucio se realizó con un año de anticipación, con lo cual se respetó el término mínimo que debía mediar entre la fecha en que se efectuó este y la prevista para la terminación de la prórroga, pues transcurrió un período mayor a los tres meses que las partes habían acordado; lo cierto, es que también precisó que esa terminación tendría lugar el 1° de marzo de 2019, sin que produjera efectos antes de esta fecha; lo que redundaba en garantías para el arrendatario y sin que se advierta ninguna irregularidad; así mismo, se constata que como este acto no fue controvertido por la persona jurídica demandada, se tendrá por surtido; lo que permite colegir que se cumplió lo pactado en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento que por

mandato del art. 1602 del C. Civil es ley para las partes y, con lo previsto en el art. 2009 del C. Civil.

No sobra advertir que, en situaciones como la presente, el solo vencimiento del plazo acordado en el contrato de arrendamiento o de sus prórrogas, es causal para la terminación del contrato de arrendamiento (art. 2008-2 del C. Civil) y para la consiguiente restitución de la cosa arrendada; solo que en este caso, como una garantía adicional para la parte arrendataria, se acordó que para que tuviera lugar esta causal de terminación del vínculo arrendaticio, debía mediar desahucio del arrendador, como se ha venido precisando y con lo cual se cumple con los mandatos previstos en la ley civil; pues como se advirtió, para el desahucio, el arrendador no se tenía que sujetar a las normas mercantiles que rigen la materia, porque para el arrendatario no surgió el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento.

En estos casos, sobre la terminación del contrato de arrendamiento por el vencimiento del plazo y, la consiguiente obligación del arrendatario para restituir la cosa arrendada, la doctrina ha precisado:

“Como el artículo 518 del Código de Comercio consagró para los contratos que llenaron los requisitos allí previstos las tres causales de terminación que consideramos, quiere ello decir que estas obraban en todos los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a establecimientos comerciales, aunque su procedencia difería, según correspondiera aplicar el decreto 63 de 1977 o el ordenamiento mercantil.

“Los decretos 2770 de 1976 y 63 de 1977, tuvieron vigencia hasta el 31 de diciembre de 1977 fueron objeto de sucesivas prórrogas, por los decretos 2923 de 1977, 2813 de 1978, 3209 de 1979, 3450 de 1980 y 3445 de 1981, hasta el 31 de diciembre de 1982. A partir del 1° de enero de 1983, empezó a regir el decreto 3817 de 1982, modificado luego por el decreto 2221 de 1983, que reglamentaron el punto de la renta de manera diversa, pues para unos tomó como base el avalúo del bien, pero lo excluyó expresamente para otros.

“Los decretos 3187 de 1982 y 2221 de 1983 no se ocuparon del arrendamiento de los inmuebles destinados a vivienda, objeto de regulación especial por la ley 56 de 1985, reglamentada por los decretos 1919 de 1986 y 1816 de 1990, en los que se

consagraron como causales de restitución especial las ya reseñadas, sujetas a sus formalidades, que en términos generales, fueron reproducidas por la ley 820 de 2003, que reemplazó aquella.

“También se excluyeron los contratos de arrendamiento regulados por el Código de Comercio, concretamente los que no se encontraban en las condiciones previstos por el artículo 518, pues los que las cumplieran incuestionablemente quedaban sujetos a ese ordenamiento, dada lo calidad de normas de orden público de sus disposiciones. Para estos obran las tres causales ya mencionadas.

“En los contratos que no llenan las condiciones del artículo 518 del Código de Comercio, algunos consideran que rigen las tres causales que hemos referido, pues el artículo 09° del decreto 3817 de 1982, al establecer que continuarían aplicándose las disposiciones sobre control de arrendamientos que no fueran contrarias a ese ordenamiento, conservó el criterio de los decretos 2770 de 1976 y 63 de 1977.

“No compartimos ese parecer, por varias razones. En primer lugar, como lo anota Fabio Narango Ochoa, porque de acuerdo con lo preceptuado por el artículo 14 de la ley 153 de 1887, una ley derogada no revive por la referencia que a ella se haga. Esto implica que si la prórroga de los decretos 2770 de 1976 y 63 de 10977 expiró el 31 de diciembre de 1982, a partir del día siguiente dejaron de existir y fueron reemplazados por un nuevo ordenamiento, integrado por el Decreto 3817 de este año, luego modificado por el 2221 de 1983. En segundo lugar, porque la regulación de los decretos 3817 de 1982 y 2221 de 1983 no solo reemplaza la anterior, sino que se refieren específicamente a los contratos de arrendamiento sujetos al incremento de la renta, y excluye los que menciona expresamente.

“Y es tan cierto lo dicho, que el artículo 5° del decreto 3817 de 1982, al abolir como causal de terminación del contrato de arrendamiento el vencimiento del plazo si el arrendatario cumple sus obligaciones, no la consagró de manera general sino con referencia específica a los que ese ordenamiento cobija con regulación de la renta, según se desprende de su párrafo que preceptúa que si el arrendatario no se aviniere a pagar el arrendamiento previsto en ese mismo ordenamiento, el contrato se dará por terminado de pleno derecho.

En consecuencia, al no quedar los contratos de arrendamiento que recaen sobre inmuebles destinados a establecimientos de comercio cuando no se cumplen las

condiciones contempladas por el artículo 518, inciso 1° del Código de Comercio, ni las de los decretos 3187 de 1982 y 221 de 1983, se concluye que las causales de terminación del contrato son las previstas en el Código Civil, entre ellas el vencimiento del plazo, que se debe aplicar para llenar el vacío que deja el Código en la materia, conforme lo disponen los artículos 2° y 822". (CAMACHO AZULA, Jaime. Manual de Derecho Procesal; tomo III Procesos de Conocimiento. Editorial Temis S. A., Sexta edición, Bogotá - Colombia 2016, Págs. 126 y 127).

Consecuente con lo anterior, se acogerán las pretensiones primera y segunda en cuanto piden la terminación del contrato de arrendamiento, con la consiguiente restitución.

Al prosperar la anterior pretensión y por sustracción de materia, no hay lugar a pronunciamiento frente a las pretensiones primera y segunda subsidiarias.

No hay lugar a resolver la pretensión, en cuanto a la terminación inmediata de todos los contratos de subarriendo, celebrados por la demandada como subarrendadora con la consecuente entrega del bien, porque el proceso no tuvo como objeto estas relaciones sustanciales.

Sobre la súplica para que se condene al pago del lucro cesante a los pretenses por los rendimientos dejados de obtener sobre el valor de la venta en la promesa de compraventa a una tasa del DTF, se niega porque el proceso no se ocupó de esta relación sustancial y se acogerá la terminación del contrato de arrendamiento y la consiguiente restitución con soporte en el desahucio pactado e invocado en la demanda como pretensión principal para la terminación del contrato, a lo que se agrega que en la terminación solicitada no se previó la anunciada venta que se tenía proyectada, de lo que tampoco se aportó prueba.

En cuanto a la pretensión octava, que se fundamenta en los incisos 8 y 9 del numeral 4 del art. 384 del C.G.P., advierte el Tribunal, que este numeral solo cuenta con 7 incisos; pero como lo solicitado es que se ordene la entrega de los dineros depositados por cánones de arrendamiento, se advierte que la entrega de esa renta que se causa durante el curso del proceso, cuando el demandado no le desconoce al demandante la calidad de arrendador, por mandato legal tiene lugar a medida que se consignen los cánones durante el trámite del proceso; sin necesidad de esperar a que se profiera sentencia, como tampoco se requiere que ésta lo ordene.

Mención especial merece, la petición para que se declare la existencia del contrato de arrendamiento que vincula a los litigantes porque en esencia, el trámite se consagró para la restitución del inmueble arrendado, como su denominación lo indica, restitución del inmueble, en cuyo caso, el juez se pronuncia sobre la terminación del contrato de arrendamiento y, si fuere el caso, ordena al arrendatario la restitución al arrendador, del bien objeto de la relación arrendaticia.

En estos casos, la existencia del contrato de arrendamiento constituye un elemento de la pretensión que se debe verificar con miras a su prosperidad, pero no se tiene que declarar; pues precisamente, para iniciar el proceso se exige que se aporte como anexo de la demanda prueba del contrato de arrendamiento.

Con todo, a pesar de que el trámite previsto es para la pretensión de restitución, es pertinente aclarar, que como se pueden presentar casos donde el demandante no disponga del documento donde se incorpora el contrato de arrendamiento concertado por los extremos de la relación sustancial y que la constitución de la prueba sobre la existencia del vínculo no le es posible o se torna difícil; en este caso, como pretensión se puede solicitar que se declare la existencia del contrato de arrendamiento y, a renglón seguido, esgrimir una causal para suplicar su terminación y la consiguiente restitución de la cosa arrendada; situación que no es la suscitada en este caso; pues el arrendador dispone de tal prueba y la parte demandada no desconoce la existencia del vínculo que los ata. Este caso que se plantea, en vigencia del Código de Procedimiento Civil, fue objeto de controversias en la jurisprudencia y doctrina; incluso, cuando se pedía la declaratoria de existencia del contrato de arrendamiento, se llegó a sostener que el trámite que se le debía imprimir a la demanda era la de un proceso ordinario y no la del proceso abreviado, que el legislador tenía previsto para la restitución, pues así lo indicó el tratadista Hernando Morales Molina.

Bajo estas circunstancias, por ser redundante y por sustracción de materia, no se emitirá pronunciamiento sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

2.4. Excepciones de mérito: La defensa en la réplica a la demanda, esgrimió excepciones de mérito; de la prescripción invocada se advierte que los contratantes acordaron que el arrendador para poner término al contrato debía desahuciar a la arrendataria con más de tres meses de anticipación a la fecha de vencimiento del

contrato o de sus prorrogas; luego, esos tres meses no se pactaron como un término de prescripción para efectos de presentar la demanda de restitución; pero adicionalmente, se advierte que los plazos para que opere la prescripción los consagra el legislador, sin que en el presente caso, lo haya previsto legalmente en los términos invocados, lo que es suficiente para colegir que este medio de defensa no está llamado a prosperar.

Los demás medios de defensa quedaron resueltos implícitamente en las consideraciones, con los argumentos invocados para la prosperidad de la pretensión principal de la demanda y, por sustracción de materia, no se requiere de otras argumentaciones.

2.5. Conclusión: Consecuente con lo anterior, se confirmará el numeral segundo de la sentencia de primer grado, en cuanto ordenó el levantamiento de la medida cautelar decretada y, se revocarán los numerales primero y tercero y, en su lugar, se declarará la terminación del contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en la carrera 48 No. 37-26/68 de Medellín, distinguido con matrícula inmobiliaria No. 001-232515 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur; suscrito el 2 de enero de 1991; ordenando a la parte demandada, que proceda a entregar el bien objeto de la relación arrendaticia en el término de treinta (30) días, contados a partir de la ejecutoria de esta decisión y, de no hacerlo en forma voluntaria, se comisionará a la autoridad competente para que proceda a la entrega, para lo cual se libraré el respectivo despacho comisorio; se negarán las demás pretensiones como viene de indicarse; por lo dicho, se niegan las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada y, por último, se condenará al extremo pasivo a pagar las costas a favor de la parte demandante, tanto de primera como de segunda instancia. Como agencias en derecho causadas en segunda instancia se fijará por el Magistrado Ponente la suma de TRES MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$3.900.000,00), que equivalen a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes (Acuerdo PSAA16-10554, del 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura), que se liquidarán conjuntamente con las de primer grado. Las agencias en derecho de primera instancia las fijará la señora Juez a quo.

IV. RESOLUCIÓN

A mérito de lo expuesto, la **SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

F A L L A

1. Por lo dicho se confirma el numeral segundo de la sentencia de primer grado, en cuanto ordenó el levantamiento de la medida cautelar decretada.
2. se revocan los numerales primero y tercero y, en su lugar, se ordena:
 - 2.1 Declarar terminado el contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en la carrera 48 No. 37-26/68 de Medellín, distinguido con matrícula inmobiliaria No. 001-232515 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur; suscrito el 2 de enero de 1991.
 - 2.2 Se condena a la parte demandada a restituir y entregar el bien objeto de la relación arrendaticia en el término de treinta (30) días, contados a partir de la ejecutoria de esta decisión y, de no hacerlo en forma voluntaria, desde ahora se comisiona a la autoridad competente para que proceda a la entrega, para lo cual se libraré el respectivo despacho comisorio.
3. Se niegan las demás pretensiones invocadas en la demanda por lo indicado en la parte motiva.
4. Se niegan las excepciones de mérito invocadas por la parte demandada, por lo indicado en la parte considerativa.
5. Se condena al extremo pasivo a pagar las costas tanto de primera como de segunda instancia a favor de la parte demandante. Como agencias en derecho causadas en segunda instancia se fija por el Magistrado Ponente la suma de TRES MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$3.900.000,00), que equivalen a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes (Acuerdo PSAA16-10554, del 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura), que se liquidarán conjuntamente con las de primer grado. Las agencias en derecho de primera instancia las fijará la señora Juez a quo.

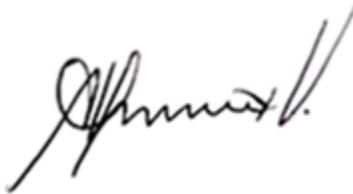
6. Devuélvase el expediente a su lugar de origen.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE

Los Magistrados

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luis Enrique Gil Marín', with a long horizontal stroke extending to the right.

LUIS ENRIQUE GIL MARÍN

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Martha Cecilia Lema Villada', with a long horizontal stroke extending to the right.

MARTHA CECILIA LEMA VILLADA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ricardo León Carvajal Martínez', with a long horizontal stroke extending to the right.

RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ