

TEMA: ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL Y DESAHUCIO - El artículo 518 del Código de Comercio establece en favor del comerciante arrendatario que haya ocupado el local durante dos años por lo menos el derecho a la renovación del contrato, salvo en los casos descritos en la misma codificación. / **CONTRATOS COLIGADOS** - Se edifican en un grupo de contratos con una causa autónoma pero que cumplen una función económica única, o, en otros términos, confluyen en el logro de un mismo objeto, pero que su conexidad es «fundamento para imputar obligaciones de las partes, entre sí, y respecto de terceros. /

HECHOS: La sociedad como arrendadora y las sociedades propietarias del mismo inmueble, Distritex S.A.S., y Serna Duque S.A.S., a través de apoderada judicial presentan demanda declarativa con pretensión de restitución de inmueble arrendado en contra de los demandados. El juez de primera instancia profirió sentencia negando las pretensiones de la demanda, decisión que fue recurrida por medio del recurso de apelación. Corresponde a la sala determinar si se cumplen los requisitos para declarar la restitución del local comercial en cuestión, o si, por el contrario, la decisión de primera instancia debe ser revocada.

TESIS: “El artículo 518 del Código de Comercio establece en favor del comerciante arrendatario que haya ocupado el local durante dos años por lo menos el derecho a la renovación del contrato. Dispone también ese texto legal que el mencionado derecho desaparece 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 a la que tuviere el arrendatario, y “3) Cuando el inmueble debe ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina para la construcción de una obra nueva”. (...) “A su turno, el artículo 520 exige que en los casos previstos en los numerales 2º y 3º que se acaban de transcribir, el propietario" desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial." salvo que" el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente”. (...) Aplicando los anteriores prolegómenos al caso concreto se tiene que cuando el legislador comercial consagró que el derecho a la renovación del contrato de local comercial desaparecía en los casos previstos en los numerales 2º y 3º el artículo 518, no exigió como lo entendió el a quo que el desahucio estuviese acompañado de la prueba de las circunstancias allí previstas, mucho menos para calificar su ausencia como actitud desleal o deshonesto del arrendador y/o del propietario de local. (...) “Es que no puede desconocerse que elementales criterios probatorios enseñan que los hechos futuros están exentos de prueba, a los que se suma que, cualquier posibilidad de fraude a la ley creando situaciones ficticias, como no iniciar las obras en este caso, otorgaba el derecho del arrendatario a reclamar la indemnización de perjuicios a cargo del propietario. (...) Lo anterior, impone al Tribunal definir si la expresión “propietario” prevista en el artículo 518 del C. de Comercio, en lo que toca con el desahucio es de interpretación restrictiva. La jurisprudencia, por ejemplo, ha evolucionado frente a la institución de la posesión, dejando de considerarla como un simple fenómeno fáctico, para concederle - en no pocas ocasiones- el alcance de un verdadero derecho, por lo que no cabe duda de que el poseedor que directamente o a través de mandatario ha dado en arrendamiento un local comercial puede acudir a los eventos de terminación del contrato previstos en la ley mercantil, sin que sea válido sostener que tal facultad solo está otorgada al propietario. (...) Para poder hablar de coligamiento se requiere la concurrencia de los siguientes requisitos: a) Pluralidad de contratos. Se requiere la existencia de, al menos, dos negocios jurídicos que cumplan los requisitos legales para su existencia

y validez. b) La existencia de un nexo funcional, habida cuenta que se debe buscar la consecución de un mismo resultado. (...) Habrá conexión contractual cuando celebrados varios convenios deba entenderse que desde el punto de vista jurídico no pueden ser tratados como absolutamente independientes, bien porque su naturaleza y estructura así lo exija, o bien porque entonces quedaría sin sentido la disposición de intereses configurada por las partes y articulada mediante la combinación instrumental en cuestión. La conexidad ocurre “en el supuesto inexorable de una pluralidad de contratos autónomos (dos o más), entre los cuales existe un ligamen de dependencia que, jurídicamente, trasciende o puede trascender en su formación, ejecución o validez.” (...) Así pues, en términos simples, “pluralidad de negocios jurídicos o contratos y relación, nexo o vínculo por su función y finalidad única perseguida, constituyen presupuestos necesarios de la coligación; cada contrato, empero, es diverso de los restantes, tiene sus propios elementos esenciales, sirve a una función práctica o económica social característica y su cohesión conduce no a otro, sino a la realización de una función única, realizable únicamente por su confluencia y el nexo o vínculo entre todos”.

MP. JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO

FECHA: 19/02/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA

Proceso	Verbal restitución de inmueble arrendado
Demandantes	Alberto Álvarez S. S.A., Distritex S.A.S. y Serna Duque S.A.S
Demandados	Álvaro Antonio Moreno Vélez, Carlos Moreno Vélez y la sociedad Distribuidora Tres Ases S.A.S
Radicado	05001 31 03 016 2019 0115 01
Procedencia	Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín
Instancia	Segunda
Ponente	Juan Carlos Sosa Londoño
Asunto	Sentencia Nro. 004
Decisión	Revoca
Tema	Arrendamiento de local comercial. Desahucio.
	<p>Contratos coligados. El anterior prolegómeno jurisprudencial en el caso concreto implicó: (i) la existencia de dos negocios jurídicos que cumplieron los requisitos legales, el contrato de compraventa y el de leasing inmobiliario; (ii) la adquisición del dominio por parte de los actuales codemandantes, resultando evidente el nexo funcional.</p> <p>Por lo demás, esos contratos en modo alguno pueden ser tratados como absolutamente independientes, el uno no se explica sin el otro, tuvieron una combinación instrumental para lograr el fin que pretendieron, desde el año 2011, los actuales propietarios, trascendieron en su formación, ejecución o validez. Qué sentido tendría que la sociedad mercantil adquiriera el dominio, si no fuera con vocación de transferencia a los tenedores en virtud del contrato de leasing, lo que finamente ocurrió al hacer uso de la opción de compra.</p> <p>7. Todo lo anterior para concluir, que quien ya había hecho uso de la opción de compra, materializada en la escritura de venta que la sociedad Leasing Bancolombia S.A. Compañía de Financiamiento Comercial había suscrito en su favor, el 18 de febrero de 2016, y para el 22 siguiente poseedoras sin duda, se encontraban legitimadas para desahuciar 4 días después a las</p>

	arrendatarias demandadas en los términos del artículo 518 del C. de Comercio, aunque de manera impropia en las comunicaciones enviadas a los arrendatarios se hubiese utilizado la expresión “ <i>propietarias</i> ”.
--	---

TRIBUNAL SUPERIOR

2023-049

SALA TERCERA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, diecinueve (19) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

Decídase el recurso de apelación formulado las sociedades Alberto Álvarez S. S.A., Distritex S.A.S. y Serna Duque S.A.S., respecto de la sentencia del 16 de marzo de 2023 proferida por el Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, dentro del proceso verbal de restitución de inmueble promovido por los recurrentes en contra de Álvaro Antonio Moreno Vélez, Carlos Moreno Vélez y la sociedad Distribuidora Tres Ases S.A.S.

I. ANTECEDENTES

1. La sociedad Alberto Álvarez S. S.A., (antes Alberto Álvarez y Cía. Ltda.), como arrendadora y las sociedades propietarias del mismo inmueble, Distritex S.A.S., y Serna Duque S.A.S., a través de apoderada judicial presentan demanda declarativa con pretensión de restitución de inmueble arrendado en contra de Álvaro Antonio Moreno Vélez, Carlos Moreno Vélez y la sociedad Distribuidora Tres Ases S.A.S., local comercial que hace parte de otro de mayor extensión denominado Carimar, sin sujeción al régimen de propiedad horizontal, con dos puertas de entrada, calle 48 # 53-21 y calle 48 # 53-27 de esta ciudad.
2. Como supuesto fáctico de las pretensiones se destacan los siguientes:

a) Se dice en la demanda que la sociedad Alberto Álvarez S. y Cía. Ltda., hoy Alberto Álvarez S. S.A. celebró contrato de arrendamiento con los demandados.

b) Las propietarias actuales del inmueble arrendado, el cual hace parte de un edificio de mayor extensión denominado “Carimar”, son las sociedades Distritex S.A.S. y Serna Duque S.A.S, quienes adquieren mediante acto escriturario 424 del 18 de febrero de 2016 de la Notaría Tercera de Medellín, por compra hecha a Leasing Bancolombia S.A. Compañía de Financiamiento Comercial.

c) El contrato de arrendamiento se pactó por un término inicial de doce (12) meses, contados a partir del día 1 de septiembre de 1997; con un canon inicial de \$2.755.000,00 para el primer mes y los once meses restantes \$4.750.000,00 mensuales; se ha estado renovando por períodos de doce (12) meses, ocurriendo la última renovación expresa, para el período 1º de septiembre de 2015 al 31 de agosto de 2016. Durante el período de 1º de septiembre de 2016 a 31 de agosto de 2017, no hubo renovación expresa, ni incremento del canon porque el inmueble se había requerido a los arrendatarios y estaba pendiente del trámite ante la curaduría urbana respectiva, para lo cual previamente se había formulado el preaviso legal.

d) Aducen los demandantes que las partes pactaron que el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento se destinaría para Fabricación, Importación, compra y venta al por mayor y al detal de artículos de uso personal, para la familia y el hogar.

e) En virtud de que las sociedades propietarias del bien objeto del contrato de arrendamiento, Distritex S.A.S y Serna Duque S.A.S., realizarían en el edificio en que está ubicado el local comercial un reordenamiento arquitectónico, repotenciación, adecuación constructiva, ajuste a las condiciones normativas y técnicas vigentes para su óptimo funcionamiento, lo que no era posible realizar con el bien ocupado, solicitando a la Curaduría Urbana Primera de Medellín mediante el trámite No. 05001-1- 17-0398, el otorgamiento de licencia de construcción, concedida mediante Resolución C1- 1447 de agosto 22 de 2017.

f) La arrendadora y las sociedades propietarias del bien informaron a las arrendatarias de la solicitud de trámite de licencia de construcción y remitieron desde el 22 de febrero de 2016, un preaviso requiriendo a las arrendatarias la restitución de local comercial para el día 31 de agosto de 2016, fecha de vencimiento de la última prórroga del contrato, invocando la causal de terminación para locales comerciales contemplada en el numeral 3 del art 518 del C. de Co: *“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”*.

g) En virtud de la negativa de las arrendatarias a efectuar la restitución y teniendo en cuenta que ya se encuentra vencido el término de la prórroga del contrato por expiración de la misma el día 31 de agosto de 2016, se hace indispensable la presentación y trámite del presente proceso, para que judicialmente se ordene la entrega del local.

3. Oportunamente, los convocados, a través de apoderado judicial, dieron respuesta a la demanda indicando que el contrato continúa tal como se ha desarrollado durante toda su vigencia, pues sigue llegando, vía correo electrónico, la factura de cobro del canon a la coarrendataria Distribuidora Tres Ases S.A.S. Dicen no constarles lo relativo a las reparaciones en razón de repotenciación anterior de la edificación y que lo realmente pretendido por los actores es la restitución del bien con afán de lucro, siendo falso que les hayan otorgado licencia de construcción,. Puesto que la compraventa se hizo el día 18 de febrero de 2016, pero solo hasta el 10 de marzo de ese año se hizo la inscripción de tal acto en la oficina registral inmobiliaria competente.

Por lo anterior, las sociedades demandantes no tenían, siquiera el carácter de poseedoras del bien raíz; solo un año después, solicitan la licencia de construcción, según se desprende de los enunciados de la resolución C1- 1447 de 2017, lo que significa que ello sucede pasado un año del requerimiento o desahucio que ocurrió el día 22 de febrero de 2016, agregando que con tal hecho se demuestra que lo afirmado por los demandantes es falso.

Propusieron como excepciones de mérito las que denominaron inexistencia de la causal de terminación del contrato, temeridad y mala fe al realizar el supuesto desahucio, falta de titularidad de dominio en cabeza de las sociedades Serna Duque S.A. y Distritex S.A.S.

II. SENTENCIA APELADA

El Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Medellín

profirió sentencia el 16 de marzo de 2023 negando las pretensiones de la demanda. Para llegar a dicha decisión, encontró que:

“el arrendador y los propietarios remitieron a los arrendatarios el requerimiento, es cuestión que no merece ningún reparo; pues que la prorrogas del contrato venían ejecutándose desde el primero de septiembre de cada año, hasta el 31 de agosto del año siguiente, dado que el término de contrato se pactó a 12 meses; luego, el anunció a los aquí demandados se realizó dentro de los términos que indica la norma.

“Teniendo en cuenta tales precisiones, es viable concluir que el desahucio que Alberto Álvarez S S.A. remitiera a sus inquilinos, debe tenerse por realizado en debida forma, por lo menos en principio, pues la sociedad mencionada lo ha hecho, como lo enseña el maestro Fabio Naranjo Ochoa, en representación de los anunciados propietarios, por tanto hasta estas líneas, no tiene reparo alguno. Sin embargo, con base en tal norma citada, la documentación arrojada con la demanda y las alegaciones de los accionados, es que éstos desconocen la legalidad del requerimiento efectuado por parte de Alberto Álvarez S S.A., como arrendadora y en nombre de los propietarios del bien; por ello se hace necesario arrojarnos a las normas que regulan la forma de adquirir el dominio de los bienes raíces, pues aquellos discuten la legalidad de dicho aviso, fundados en la supuesta propiedad del bien reclamado”

Luego, analizada la institución del título y del modo, y trayendo como argumento de autoridad las sentencias de junio 21 de 2000, expediente 5409 de la Sala Civil Agraria. M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo y SU454/16, 25 de agosto de 2016. M.P. Gloria Stella Ortiz Delgado, concluyó:

“Ahora, como lo anuncian los mismos demandantes dentro del mismo escrito de demanda, el día 22 de febrero de 2016 Alberto Álvarez S S.A., remitió a los inquilinos una carta, por medio de la cual anuncia a aquellos que los propietarios requieren el bien para someterlo a trabajos de repotenciación, comunicado que los arrendatarios señalan, efectivamente recibieron.

“De otro lado, se cuenta con el certificado de registro de instrumentos públicos, relacionado con el inmueble distinguido con la matrícula nro. 001-72920, donde en anotación número 10, inscripción fechada el 10

de marzo de 2016, se anuncia la inscripción de la compraventa que el día 22 de febrero celebraran Leasing Bancolombia S.A. Compañía de Financiamiento como vendedora y las sociedades Distritex S.A.S. y Serna Duque S.A.S. como compradoras del inmueble.

“Lo anterior significa que, contando con las enseñanzas de las normas legales, la doctrina y la jurisprudencia antecitadas, solamente en la última fecha señalada, el bien raíz de que trata el negocio, se radicó en cabeza de las compradoras; por tanto, solo hasta la fecha del 10 de marzo, les asistió el derecho real de dominio, y solo hasta esta fecha adquieren el derecho de reclamar el inmueble; resultando que lo dicho en el requerimiento por parte de la arrendadora, no consultaba para entonces la realidad jurídica de los supuestos dueños frente al inmueble reclamado.

“Lo anterior, sin que se presente necesidad de más explicaciones, evidencia que el requerimiento que la arrendadora hace en nombre de los supuestos dueños a sus inquilinos, no tiene asistencia jurídica alguna; pues no ostentando el derecho de dominio, mal podrían pretender acceder a un bien inmueble del cual aún no ostentaban su propiedad. Con esto consideramos suficiente para concluir que los demandantes no cumplían con los elementos esenciales que consagra el artículo 520 del Código de Comercio, que les permitiesen actuar en la forma como lo pretendieron; por tanto no les asistía para entonces el derecho a reclamar para sí, la tenencia del bien inmueble que es objeto de este proceso; por ello, por resultar innecesarias otras consideraciones, no queda al despacho otra vía que deducir una falta de interés jurídico de las sociedades demandantes frente a los reclamos que formularon a sus demandados, para la fecha en que remitieron a sus inquilinos el susodicho desahucio, por ello no les asistía derecho alguno para realizarlo, como tampoco para reclamar como suyo el susodicho bien raíz.”

III. LA IMPUGNACIÓN

Inconforme con la decisión fue recurrida por la parte actora, exponiendo sus reproches en esencia que:

El a-quo no se ocupa por explicar las razones por las cuales los siguientes medios probatorios poca o ninguna importancia tienen:

1. Escritura pública No. 2788 del 25 de mayo de 2011 de la Notaría 25 de Medellín en donde las dos propietarias acordaron con Leasing Bancolombia S.A. un contrato de leasing financiero para adquirir el bien.

2. El informe de radicación de enero 29 de 2016 de la Curaduría Primera de Medellín, dando fe que Serna Duque S.A.S. radicó solicitud de licencia de modificación para el inmueble objeto de litigio.
3. Factura de venta 0073085 de enero 29 de 2016, por \$1'086.470 que prueba el pago realizado por la sociedad Serna Duque S.A.S. en el trámite ante la Curaduría Primera de Medellín.

Tampoco se supo de las razones para que el a-quo considerara irrelevantes los siguientes aspectos jurídicos en la solución del litigio:

1. La atipicidad del contrato de Leasing Inmobiliario.
2. Las diferencias entre el Leasing Inmobiliario y Leasing Operativo.
3. Las razones por las cuales en la escritura pública 2788 del 25 de mayo de 2011 de la Notaría 25 se lee: "B) Que los VENDEDORES convinieron con la señora ADRIANA MARÍA DUQUE LÓPEZ y las sociedades SERNA DUQUE S. EN C.S. y DISTRITEX S.A.S. la enajenación del inmueble que más adelante se menciona. Para la adquisición del referido inmueble la señora ADRIANA MARÍA DUQUE LÓPEZ y las sociedades SERNA DUQUE S. EN C.S. y DISTRITEX S.A.S. realizaron con la sociedad LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO una operación de LEASING INMOBILIARIO, en la que se consignan las condiciones para LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO adquiera el inmueble en cuanto a ubicación, precio. VENDEDOR etc. Por lo anterior, la señora ADRIANA MARÍA DUQUE LÓPEZ y las sociedades SERNA DUQUE S. EN C.S. y DISTRITEX S.A.S. facultan expresamente a LOS VENDEDORES para suscribir la presente escritura pública de compraventa con la sociedad LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO, quien en adelante se denominará la COMPRADORA en los siguientes términos y condiciones:" (sin resaltos).
4. Que las sociedades Serna Duque S.A.S. y Distritex S.A.S. ostentaban desde mayo 25 de 2011 el uso y goce del inmueble.
5. Que debido al uso y goce que tenían el inmueble lo usufructuaban arrendándolo a los accionados a través de ALBERTO ÁLVAREZ S. S.A.
6. Que las citadas sociedades ejercieron su derecho de compra derivado del contrato de Leasing Inmobiliario.
7. Que debido al ejercicio del derecho de compra suscribieron la escritura pública 424 del 18 de febrero de 2016

CONCLUSIÓN: Los compradores del edificio fueron las sociedades SERNA DUQUE S EN C.S. y DISTRITEX S.A.S. en compañía de la señora Adriana María Duque López, quien, en febrero 15 de 2016 cedió todos sus derechos a favor de éstas como se lee en la escritura pública 424 de febrero 18 de 2016.

No queda duda que estas sociedades, en su calidad de compradores acordaron con los vendedores la enajenación del inmueble traditado en la escritura pública No. 2777 del 25 de mayo de 2011, para cuya compra realizaron con Leasing Bancolombia una operación de Leasing

Financiero donde consignaron las condiciones para que ésta adquiriera como era el objeto, precio, vendedor etc.

En esta instancia, presentó la misma argumentación habiendo alegado la parte accionada que no se puede hacer una interpretación extensiva de esas normas. Esas disposiciones del 518, 2 y 3, son excepciones a la regla general y no permiten analogías tales como las que pretende la impugnante. No eran propietarias, para el momento del desahucio sería un error imperdonable, por lo que al no hacerlo el propietario el contrato quedó renovado.

Igualmente, que al otorgarse licencia para unas actividades constructivas diferentes a las mencionadas en el desahucio El inmueble se requiere para redistribuir las áreas y obtener un lucro mayor para el propietario. Eso es lo cierto.

IV. CONSIDERACIONES

1. Como tarea liminar en la técnica del fallo, compete al juez el ocuparse de la constatación de la estructuración de lo que en doctrina se conoce como presupuestos procesales porque en ellos estriba la validez jurídica de la relación jurídica procesal. Significa lo anterior que, en presencia de algún defecto de los tales presupuestos, se impone o bien un mero despacho formal o bien, la anulación de la actuación. De acuerdo con la doctrina los presupuestos procesales, no son otros que la demanda en forma, la competencia del juez, la capacidad de las partes y la legitimación procesal o aptitud de las partes, bien por sí, ora a través de vocero judicial para el ejercicio de “*ius postulandi*”; los anteriores presupuestos se reúnen a cabalidad en el plenario. En

cuanto a las condiciones materiales para fallo de mérito, reducidas a la legitimación en la causa e interés para obrar como meras afirmaciones de índole procesal resultan aceptables en principio para el impulso del proceso.

2. Recordó la Sala Cuarta en sentencia 003 de febrero 1 de 2022, Rdo. 05001 31 03 001 2018 00456 01 con ponencia de quien ahora también lo hace, en proceso promovido por los mismos demandantes, pero frente a otros locales comerciales que hacen parte del inmueble de mayor extensión, que la Sala de Casación Civil en sentencia de septiembre 29 de 1978, con ponencia del Dr. José María Esguerra Samper, había enseñado que:

"Algunos de los preceptos del Código de Comercio referentes al arrendamiento de locales comerciales, concretamente los artículos 518, 520, 521, 522 Y 524, fueron acusados de inexecutable, lo que brindó a la Sala Plena de la Corte la oportunidad de analizarlos y de comentarlos en su sentencia del 20 de noviembre de 1971 (CXXXVITI, páginas 482 y siguientes).

"Dijo la Corte en ese fallo: "La regulación por el Código de Comercio de los contratos de arrendamiento de locales ocupados por comerciantes, tiene sus antecedentes y explicaciones en el primitivo proyecto presentado por el Gobierno al Congreso en el año de 1958 y en el articulado correspondiente. Los textos que ahora se cuestionan son, con muy pocas variaciones, los mismos que se propusieron entonces sobre la materia. La exposición de motivos, que, como se verá, invoca para concluir aquella normación, altos conceptos de interés social y de justicia distributiva entre arrendador y comerciante-inquilino, son en lo pertinente, de este tenor:

"9ª Aspecto muy importante ... es el relativo a la regulación de los arrendamientos de locales comerciales. La comisión considera que el concepto romano de la propiedad ha evolucionado considerablemente y ha perdido parte de su rigidez individualista, para recibir también el benéfico choque de las realidades sociales, que han humanizado el derecho moderno y que han dado una fecunda virtualidad a los principios del enriquecimiento sin causa y del abuso de los derechos'.

" . .. La comisión, siguiendo muy de cerca el decreto francés de 1953 ha propuesto, como parte integrante de su proyecto, una serie de

preceptos destinados a regular las relaciones entre los propietarios y los arrendatarios de los locales ocupados con establecimientos de comercio'.

" 'La segunda idea fundamental que desarrolla el proyecto es la de que hay un interés general comprometido en la subsistencia de toda empresa industrial o comercial, porque el trabajo estable y organizado es siempre mucho más productivo y ventajoso para un país que el trabajo simplemente ocasional ... '".

“En la exposición de motivos cuyos apartes continúa transcribiendo la sentencia que se comenta, se dice que" la comisión prevé un sistema de protección del derecho del arrendatario" en el que sobresalen los aspectos que en seguida se resumen:

“a) Derecho a la renovación del contrato de arrendamiento cuando éste ha tenido una duración no inferior a dos años (artículo 33 del proyecto y 518 del Código de Comercio). "Con la aclaración muy importante de que no se trata del derecho a una prórroga del contrato el que va a seguir rigiendo sino uno nuevo, que puede acordarse o celebrarse con sujeción a las circunstancias, especialmente en cuanto a precio y condiciones de utilización de la cosa arrendada”;

“b) "Derecho del arrendador a negarse a la renovación del contrato, en todos los casos. Pero obligación para éste de pagar los perjuicios que ocasione al arrendatario, si no hay un motivo que justifique su conducta (artículo 33). Para esto se fijan precisamente como causas justas para no acceder a la renovación del contrato: ... 2º, que, el arrendador necesite los locales por las razones y para los fines que se indican expresamente en el proyecto, como,.. para sus propios negocios ... En todos estos casos el propietario no está, pues, obligado a indemnizar perjuicio alguno si se niega a renovar el contrato ... ”;

“c) "... ..”

“ch) "Para evitar, desde luego, que se haga fraude a la ley mediante situaciones ficticias, se prevé que si se priva al inquilino de un local por cualquiera de las causales segunda, tercera y cuarta que se indican en el artículo 33 (artículo 518 del Código de Comercio) y de hecho no se inician las obras o no se da a los locales el destino para el cual se hayan reclamado, habrá lugar a la indemnización de perjuicios" (Proyecto del Código de Comercio -Ministerio de Justicia julio de 1958).

“Concretamente en cuanto al artículo 522 de cuya aplicación indebida se acusa al Tribunal, en la sentencia atrás mencionada dijo la Corte lo siguiente: "El artículo 522 contempla las indemnizaciones que deberá pagar el propietario en caso de no dar a los locales el destino invocado para lograr su desocupación ... y a la manera de justipreciarlos. Son preceptos consecuenciales de los anteriores (se refiere a los artículos

25, 518, 520 y 521), hacen un todo. Si en los primeros campea una prevalencia del interés social en muchos aspectos; si en otros, por razones el equilibrio en las relaciones jurídicas de los contratantes, se otorgan ciertos derechos al arrendatario, resulta obvio que la normación del Código de Comercio, en este punto previera las consecuencias de su violación y la manera de hacerla efectiva. Por lo demás, al tomar en cuenta los elementos del perjuicio para efectos de la indemnización, los textos responden a la técnica sobre la materia, se arreglan a lo propuesto' en la exposición de motivos transcrita, y no implican' quebranto alguno de la Constitución".

"Tanto las anteriores consideraciones de la exposición de motivos del proyecto de Código de Comercio como las de la Sala Plena de la Corte en sentencia atrás citada, constituyen antecedentes muy valiosos por el aspecto filosófico jurídico para resolver la cuestión *sub judice*.

"El artículo 518 del Código de Comercio establece en favor del comerciante arrendatario que haya ocupado el local durante dos años por lo menos el derecho a la renovación del contrato, derecho éste cuyo alcance quedó precisado en líneas anteriores. Dispone también ese texto legal que el mencionado derecho desaparece en los siguientes casos:

" 1º Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;

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

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

"A su turno, el artículo 520 exige que en los casos previstos en los numerales 2º y 3º que se acaban de transcribir, el propietario" desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial." salvo que" el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente".

"En todos estos casos -dice la comisión- el propietario no está, pues, obligado a indemnizar perjuicio alguno si se niega a renovar el contrato". A menos, agrega la Corte, que se presente alguno de los eventos que indica el artículo 522.

"El artículo 522 impone al propietario del local de comercio que no le dé el destino para el cual desahució al arrendatario, la obligación de indemnizar a éste de los perjuicios que haya sufrido con motivo de la desocupación y entrega de dicho local, así como también, cuando en

ese mismo caso lo arriende a un tercero o lo utilice (' para establecimiento «de comercio en que se desarrollen actividades similares a las que tenía el arrendatario»".

“De lo anterior, se concluye sin lugar a la menor duda que cuando ocurre la situación contemplada en el numeral 2º del artículo 518, el arrendatario comerciante que habría tenido derecho a la renovación del contrato, está legitimado par. demandar la indemnización si en las condiciones expuestas se vio en la necesidad de desocupar el local en que tenía su establecimiento de comercio y que el deudor de tal indemnización es el propietario que transgredió lo dispuesto en el artículo 522. Ese mismo texto indica en su segundo inciso los factores que se pueden incluir en la estimación de los perjuicios, los que, desde luego, deben ser ciertos, es decir, que verdaderamente se hayan cansado al arrendatario. La fijación del monto respectivo debe hacerse con intervención de peritos como lo dispone el mismo texto legal.

“Lo que se deja expuesto conduce a concluir que esa obligación de indemnizar' de que se está hablando, no tiene como fuente la responsabilidad por culpa aquiliana de que trata el Título XXXIV del Libro IV del Código Civil, sino la ley que la consagra; de consiguiente, es del todo ajena al factor culpa esencial en aquéllo; aunque como lo expresó la comisión que elaboró el proyecto del Código de Comercio; el fundamento ético de tal responsabilidad se apoya simultáneamente en los fenómenos jurídicos del abuso del derecho y del enriquecimiento sin causa. De esta responsabilidad sólo se libera el deudor de la 'indemnización si se demuestra que un acontecimiento imprevisible e irresistible le impidió utilizar el local para su propio negocio o para. iniciar oportunamente las obras tendientes a reconstruirlo, repararlo, demolerlo o construir una edificación nueva, según el caso. Es el efecto liberatorio de la fuerza mayor y el caso fortuito para todo tipo de responsabilidad, sobre la base de que no se hayan producido por culpa del deudor.

“Como se desprende también de los artículos 518 y 522 del Código de Comercio para todos los efectos que en ellos se indican, se requiere que el arrendatario sea comerciante (el artículo primeramente citado lo denomina “empresario”) y que haya ocupado el local objeto del arrendamiento no menos de dos años consecutivos "con un mismo establecimiento de comercio".

“3. Aplicando los anteriores prolegómenos al caso concreto se tiene que cuando el legislador comercial consagró que el derecho a la renovación del contrato de local comercial desaparecía en los casos previstos en los numerales 2º y 3º el artículo 518, no exigió como lo entendió el *a quo* que el desahucio estuviese acompañado de la prueba de las circunstancias allí previstas, mucho menos para calificar su ausencia como actitud desleal o deshonesto del arrendador y/o del propietario de local.

“Es que no puede desconocerse que elementales criterios probatorios enseñan que los hechos futuros están exentos de prueba, a los que se suma que como se previó, en el proyecto inicial de 1958, que fue retomado al expedir el C. de Comercio, que cualquier posibilidad de fraude a la ley creando situaciones ficticias, como no iniciar las obras en este caso, otorgaba el derecho del arrendatario a reclamar la indemnización de perjuicios a cargo del propietario. Así lo consagra el artículo 522 de esa codificación:

“Si el propietario no da a los locales el destino indicado o no da principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la entrega, deberá indemnizar al arrendatario los perjuicios causados, según estimación de peritos. Igual indemnización deberá pagarle si en esos mismos casos arrienda los locales, o los utiliza para establecimientos de comercio en que se desarrollen actividades similares a las que tenía el arrendatario.

“En la estimación de los perjuicios se incluirán, además del lucro cesante sufrido por el comerciante, los gastos indispensables para la nueva instalación, las indemnizaciones de los trabajadores despedidos con ocasión de la clausura o traslado del establecimiento y el valor actual de las mejoras necesarias y útiles que hubiere hecho en los locales entregados.

“El inmueble respectivo quedará especialmente afecto al pago de la indemnización, y la correspondiente demanda deberá ser inscrita como se previene para las que versan sobre el dominio de inmuebles”.

“4. Lo anterior para precisar que si algún control debe efectuar el juzgador en procesos de este jaez es que se haya efectuado el desahucio por quiénes deben hacerlo y con no menos de 6 meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término inicial (art. 520 C. de Comercio).

“Esta Sala Especializada en auto del 14 de abril de 1983 con ponencia del Magistrado José Fernando Ramírez, señaló:

“El planteamiento...afortunado, desde luego, habrá de ser acogido por la Sala no solo porque a través del mismo se supera la dificultad práctica que emerge de las normas en comento, sino porque la solución consulta principios de honda raigambre procesal y de paso se deja incólumes otros de derecho sustancial, especialmente aquel que tiene que ver con la relatividad de los contratos. De manera que en esta clase de eventos, arrendador y propietario deben converger como parte demandante, previo aviso conjunto. Se presenta entre ellos un litis consorcio necesario de conformidad con lo establecido por el Artículo 83 del C. de

Procedimiento Civil. De suerte que no es una simple coadyuvancia la que del uno para el otro se da, como algunas veces se ha interpretado, sino una clara y precisa intervención litisconsorcial de carácter necesario”

3. Aunque de manera indirecta queda resuelta cualquier duda en torno a la necesidad de probar la causal alegada para solicitar la restitución del inmueble, o a la exigencia de que la licencia de construcción debe coincidir con la obras constructivas que el propietario desarrolle sobre el bien, por tratarse, se itera, de hechos futuros, lo cierto es que dada la concepción romanística que campea en el ordenamiento jurídico colombiano para la adquisición del dominio, resulta evidente que para el momento en que se realizó el desahucio (22 de febrero de 2016) Distritex S.A.S., y Serna Duque S.A.S., no habían adquirido el dominio, solo tenían en su favor título traslativo de dominio, instrumento 424 del 18 de febrero de 2016 de la Notaría tercera de Medellín, habiéndose inscrito en el registro inmobiliario el 10 de marzo de 2016.

4. Lo anterior, impone a Tribunal definir si la expresión “*propietario*” prevista en el artículo 518 del C. de Comercio, en lo que toca con el desahucio es de interpretación restrictiva. La jurisprudencia, por ejemplo, ha evolucionado frente a la institución de la posesión, dejando de considerarla como un simple fenómeno fáctico, para concederle - en no pocas ocasiones- el alcance de un verdadero derecho, por lo que no cabe duda de que el poseedor que directamente o a través de mandatario ha dado en arrendamiento un local comercial puede acudir a los eventos de terminación del contrato previstos en la ley mercantil, sin que sea válido sostener que tal facultad solo está otorgada al propietario.

Sin embargo, el asunto que la Sala ahora define tiene unos matices particulares. Como lo resaltaron los recurrentes, Adriana María Duque López y las sociedades Serna Duque S. en C. y Distritex S.A.S. estaban interesados en adquirir el dominio del inmueble de mayor extensión y para lograr su objetivo, en virtud del principio de la autonomía negocial, recurrieron a una figura que ha tenido amplio desarrollo en los últimos treinta años, la celebración de leasing inmobiliario con la sociedad Leasing Bancolombia S.A. Compañía de Financiamiento Comercial, de tal manera que sería esta última la que se haría al dominio del bien, lo que se plasmó en el instrumento contentivo de la compraventa, 2788 del 25 de mayo de 2011 de la Notaría 25 de Medellín, de manera diáfana en los antecedentes de dicho documento:

“B)- Que los VENDEDORES convinieron con la señora ADRIANA MARÍA DUQUE LÓPEZ y las sociedades SERNA DUQUE S. EN C.S. y DISTRITEX S.A.S. la enajenación del inmueble que más adelante se menciona. Para la adquisición del referido inmueble la señora ADRIANA MARÍA DUQUE LÓPEZ y las sociedades SERNA DUQUE S. EN C.S. y DISTRITEX S.A.S. realizaron con la sociedad LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO una operación de LEASING INMOBILIARIO, en la que se consignan las condiciones para LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO adquiera el inmueble en cuanto a ubicación, precio. VENDEDOR etc. Por lo anterior, la señora ADRIANA MARÍA DUQUE LÓPEZ y las sociedades SERNA DUQUE S. EN C.S. y DISTRITEX S.A.S. facultan expresamente a LOS VENDEDORES para suscribir la presente escritura pública de compraventa con la sociedad LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO, quien en adelante se denominará la COMPRADORA en los siguientes términos y condiciones:”

5. Se materializó entonces, un claro ejemplo de los llamados contratos coligados, esto es, los que

“Se edifican en un grupo de contratos con una causa autónoma pero que cumplen una función económica única, o en otros términos, confluyen en el logro de un mismo objeto, pero que su conexidad es «fundamento para imputar obligaciones de las partes, entre sí, y respecto de terceros»²⁶

La conexidad puede ser voluntaria, cuando es prevista de esa manera, dado que es resultado del «propósito de las partes de subordinar la suerte de un contrato a aquélla del otro»²⁷ o funcional, cuando las distintas relaciones contractuales buscan lograr un fin común.

Para poder hablar de coligamiento se requiere la concurrencia de los siguientes requisitos:

a) Pluralidad de contratos. Se requiere la existencia de, al menos, dos negocios jurídicos que cumplan los requisitos legales para su existencia y validez.

b) La existencia de un nexo funcional, habida cuenta que se debe buscar la consecución de un mismo resultado.

Esta Corporación se ha pronunciado sobre el tema de los contratos conexos, entre otras, en SC 6 de octubre de 1999, exp. 5224, CCLXI, Vol. I, pág. 531, se indicó que: Así,

[...] habrá conexión contractual cuando celebrados varios convenios deba entenderse que desde el punto de vista jurídico no pueden ser tratados como absolutamente independientes, bien porque su naturaleza y estructura así lo exija, o bien porque entonces quedaría sin sentido la disposición de intereses configurada por las partes y articulada mediante la combinación instrumental en cuestión. En sentencia de 25 de septiembre de 2007, dentro del radicado 11001-31-03-027-2000-00528-01, se indicó que la conexidad ocurre «en el supuesto inexorable de una pluralidad de contratos autónomos (dos o más), entre los cuales existe un ligamen de dependencia que, jurídicamente, trasciende o puede trascender en su formación, ejecución o validez».

Respecto a los requisitos necesarios para la existencia de la coligación, en sentencia del 1° de junio de 2009, radicado 05001-31-03-009-2002-00099-01, se precisó que:

En términos simples, pluralidad de negocios jurídicos o contratos y relación, nexo o vínculo por su función y finalidad única perseguida, constituyen presupuestos necesarios de la coligación; cada contrato,

²⁶ 26 Aníbal Alterini. Contratos civiles, comerciales y de consumo. Teoría general. Abeledo – Perro S.A., Buenos Aires. 1998. P. 194

²⁷ Rómulo Morales. Contribución a la teoría de los contratos conexos. En derecho y sociedad. P. 133

empero, es diverso de los restantes, tiene sus propios elementos esenciales, sirve a una función práctica o económica social característica y su cohesión conduce no a otro, sino a la realización de una función única, realizable únicamente por su confluencia y el nexo o vínculo entre todos”¹.

6. El anterior prolegómeno jurisprudencial en el caso concreto implicó: (i) la existencia de dos negocios jurídicos que cumplieron los requisitos legales, el contrato de compraventa y el de leasing inmobiliario; (ii) la adquisición del dominio por parte de los actuales codemandantes, resultando evidente el nexo funcional.

Por lo demás, esos contratos en modo alguno pueden ser tratados como absolutamente independientes, el uno no se explica sin el otro, tuvieron una combinación instrumental para lograr el fin que pretendieron, desde el año 2011, los actuales propietarios, trascendieron en su formación, ejecución o validez. Qué sentido tendría que la sociedad mercantil adquiriera el dominio, si no fuera con vocación de transferencia a los tenedores en virtud del contrato de leasing, lo que finamente ocurrió al hacer uso de la opción de compra.

7. Todo lo anterior para concluir, que quien ya había hecho uso de la opción de compra, materializada en la escritura de venta que la sociedad Leasing Bancolombia S.A. Compañía de Financiamiento Comercial había suscrito en su favor, el 18 de febrero de 2016, y para el 22 siguiente poseedoras sin duda, se encontraban legitimadas para desahuciar 4 días después a las arrendatarias demandadas en los términos del artículo 518 del C. de Comercio,

¹ SC-3978-2022 Radicación n.º 05001-31-03-017-2012-00104-01 14 de diciembre de 2022

aunque de manera impropia en las comunicaciones enviadas a los arrendatarios se hubiese utilizado la expresión “*propietarias*”.

8. Por manera que, se revocará la sentencia recurrida sin que sobre precisar que el hecho generador de la obligación de restitución del inmueble arrendado no fue otro que el cumplimiento del término pactado en el contrato, procediendo, en consecuencia, y así se ordenará, la restitución del bien raíz entregado a ese título a los accionados. Dado el resultado del recurso costas en ambas instancias a cargo de los convocados.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto la Sala Tercera Civil de Decisión del Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **REVOCA** la sentencia proferida el 16 de marzo de 2023 por el Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Medellín y en su lugar dispone:

De conformidad con lo expuesto en la parte motiva y por haber terminado el contrato de arrendamiento de que da cuenta la demanda el 31 de agosto de 2016, se ordena a los arrendatarios a restituir a los demandantes el local comercial con dos puertas de entrada con dos puertas de entrada, calle 48 # 53-21 y calle 48 # 53-27 de esta ciudad.

Dado el resultado del recurso, costas en ambas instancias a cargo de la parte demandada.

Proyecto discutido y aprobado en sesión Nro. 9 del presente mes.

NOTIFÍQUESE

JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO
Magistrado

NATTAN NISIMBLAT MURILLO
Magistrado

MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO
Magistrada

Firmado Por:

Juan Carlos Sosa Londono
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 001 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Martha Cecilia Ospina Patiño
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 007 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Nattan Nisimblat Murillo
Magistrado
Sala 010 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

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

Código de verificación: **7bd6edf0db8362411bb7d861093b204109127182191e7e3b8aed8b71442fd1bb**

Documento generado en 19/02/2024 03:56:26 p. m.

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