



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
Santiago de Cali, dieciséis (16) de Julio de dos mil veinte (2.020)

PROCESO: VERBAL DE REGULACIÓN DE CANON DE ARRENDAMIENTO
DEMANDANTE: MANUEL HUMBERTO ALZATE
DEMANDADO: BANCO CAJA SOCIAL
RADICACIÓN: 2019-00537-01
SENTENCIA No. **T- 068 (2a. Instancia)**

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

1. Decide este despacho el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demanda dentro del proceso verbal de Regulación de Canon de Arrendamiento elevado mediante procurador judicial por el señor Manuel Humberto Álzate Castaño.

2. Los presupuestos procesales se encuentran en la relación urdida, como que este Juzgador es competente para conocer y fallar en segunda instancia el presente proceso, en virtud de la cuantía y el factor territorial; la parte demandante por un lado, demuestra su capacidad para intervenir en la presente *Litis* dado su calidad de propietario y arrendador del bien inmueble arrendado, y de otro, la parte demandada, la exhibe por ser el extremo contractual con quien pervive el consenso negocial en calidad de arrendatario.

De igual manera, tampoco se observa nulidad que afecte la actuación surtida hasta el momento dentro del presente asunto, siendo dirigida la presente contra los demandados ya referidos.

II. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El señor Juez de primera instancia, luego de memorar la génesis de la contienda llevada a cabo ante su conocimiento, concentró en síntesis sus consideraciones en lo atinente a la figura consagrada en el Código de Comercio en el Artículo 518, en la cual bajo el cumplimiento de diferentes preceptos y permanecido más de dos (02) años en el inmueble otorga el derecho al arrendatario de local comercial de renovar la relación contractual, salvo en tres situaciones específicas; subrayando que tal circunstancia no es óbice para admitir que las condiciones iniciales de lo pactado deben permanecerían en el tiempo, sin modificación alguna, pues si pueden surgir controversias al respecto las que al tenor de lo regulado en el canon 519 *Ibíd.*, deben suscitarse mediante procedimiento verbal con intervención de peritos.

A su turno, frente los argumentos de la pasiva, planteo la diferencia entre prorroga y renovación del consenso, como quiera que tales figuras no traducen conforme la Ley y la Jurisprudencia los mismos causas y efectos, advirtiendo que la establecida por las partes obedece a la última enunciada.

Así entonces, declaró no probadas no probadas las excepciones del demandado, las cuales se enfilaron en la falta de competencia del Juez para dirimir la controversia planteada por el demandante, habida cuenta su incongruencia con la Ley, la Jurisprudencia al respecto y los supuestos fácticos que cimientan el presente asunto, pues no existe un término imperativo específico frente la notificación de las discrepancias que surjan en la ejecución del contrato, siendo reiterado por el arrendador su intención de renovarlo, hecho que acaeció el 01 de Enero de 2.019, tornando admisible el estudio de las condiciones pactadas ante esta esfera judicial.

Agregó a su vez lo pactado respecto el terreno arrendado, habida cuenta se determinó en el contrato una superficie de 346.33 M2, la cual comprende 217.75 M2 de área construida y la 128.58 M2 sin construir, siendo es utilizado te último espacio como parqueadero; por lo tanto, contrario a derecho resultaría tener en cuenta solo la franja con edificación, pues el inmueble dado en arrendamiento no fue fraccionado en tal sentido.

En línea con lo anterior, memoró el contenido de los dictámenes allegados por ambos extremos procesales, los cuales reflejaron similitud en diferentes aspectos pues para evaluar el predio conforme sus características y fijar así el canon a pagar, utilizaron el mismo método denominado “*de Comparación o de Mercado*”, donde su resultado no discrepaba en gran medida, habida cuenta el perito, señor Jaime Rodrigo Jiménez determinó la suma de \$50.000.00 Mcte y el señor Herney Carbonell Marín estableció el monto de \$45.000.0 Mcte; empero, el *A-quo* acogió la experticia aportada por la pasiva, dado que contaba con mayor soporte frente la conclusión arribada frente el valor de metro cuadrado del área construido.

De otro lado, fue claro en señalar, discernir de lo planteado en referido dictamen, en lo atinente a la superficie sin construir, como quiera que el inmueble arrendado comprende 346.33 M2, sin excluir franja alguna, de manera que dicha área puede ser utilizada por el banco para los fines que estime pertinente, reiterando la inviabilidad de fijar el canon de arrendamiento concretándose únicamente en el terreno que cuenta con edificación, sumado que en los alegatos se expuso de forma fehaciente el precio cancelado comprendía la totalidad del bien; donde al no existir prueba en contrario, como tampoco demostró el demandado a través de elemento probatorio alguno que el mismo tuviese falencia que condujera a error, procedió el Juzgador acoger la complementación pericial allegada por el experto de la parte demandante, quien

concluyó al respecto, mediante el método comparativo o de mercado, la suma de \$13.000.00 Mcte por metro cuadrado.

Ahora, la pretensión del demandante, respecto la determinación del lapso de renovación del consenso existente, que si bien el operador judicial se encuentra investido para dirimir situación semejante conforme lo regulado en el Artículo 518 del Código de Comercio, lo cierto es que en el discurrir procesal no acreditó la configuración de controversia al respecto, que el fijado de antaño no fuese el adecuado para la ejecución contractual vigente, como tampoco allego elemento probatorio alguno que se dirigiera a reflejar tal circunstancia, por lo que declaró su improsperidad.

Finalmente en lo relativo a la vigencia de las restantes cláusulas contractuales, señaló acoger el criterio del Tribunal Superior de Pereira –Sala Civil-, en lo que respecta a la fijación de las condiciones por el operador judicial, cuales operan desde el momento en que se produjo la renovación, cuando surgió la discrepancia no dirimida entre las partes sin intervención judicial, como quiera que absurdo tornaría admitir sus efectos se producen cuando quede ejecutoriada la sentencia que finalice el asunto, pues abriría la puerta a los arrendatarios a oponerse aun sin fundamento para mitigar el pago de la renta que pudiese determinarse; demarcando bajo tales términos la inexistencia de elementos probatorios que pudieran dar al traste con las pretensiones, por lo cual declaró prosperas las pretensiones 1 y 3, en tanto la segunda indicó solo gozaba de éxito de forma parcial, regulando entonces el canon de arrendamiento en la suma de 11.461.290.00 Mcte a partir del 1º de Enero de 2.019, advirtiendo que las condiciones pactadas no sufren modificación salvo la indicada en el numeral 2º del fallo, de igual manera, declaró imprósperas las excepciones de la pasiva y condenó en costas en un 70%.

III. RECURSO DE APELACIÓN

Inconforme con la decisión, acude a esta instancia a través de apoderado judicial el Banco Caja Social, quien si bien se reservó el derecho de exponer sus reparos concretos dentro del término dispuesto en el Artículo 322 del C.G.P., lo cierto es que, en Audiencia del 18 de Noviembre de 2.019 manifestó diferentes argumentos los cuales pueden compendiarse de la siguiente manera; señaló por un lado, las partes habían anticipado las controversias que pudiesen surgir en la ejecución del contrato, en lo que refiere al ajuste del canon conforme el IPC del año inmediatamente anterior, siendo un convenio equitativo y por tanto debe respetarse bajo tales términos, dado que el incremento es de forma continua.

Agrego a su vez, encontrarse inconforme respecto la comunicación enviada el 24 de Diciembre de 2.018, habida cuenta solo se remitió una semana antes de la renovación automática del contrato, y si en cuenta se tiene, el termino establecido en el Código de Comercio para el desahucio que debe realizar el arrendador cuando su intención es implementar modificaciones en el bien, nos dirigen a un lapso de seis (06) meses, luego entonces torna inadmisibile la controversia generada por el arrendador, frente un consenso que lleva aproximadamente quince (15) años de ejecución transgrediendo la buena fe contractual al iniciar un proceso, quien además ejerce la actividad de comerciante respecto bienes raíces, por lo cual debió advertir tal situación con un interregno mayor.

Adujo frente lo manifestado por el *A-quo*, frente el “*método de comparación y de mercado*” realizado en el dictamen pericial del señor Jiménez, que su descripción no permite inferir la ejecución bajo dicha modalidad, como quiera que lo realizado fue encuestas respecto ofertas de compraventa y no de arrendamiento, siendo admitido tal

yerro por el perito, y si bien el dictamen así lo plantea, lo cierto es que así no ocurrió, debiendo ser desestimado, toda vez que tal técnica es de carácter excepcional aplicable a bienes rurales.

Asegura luego que, en el fallo objeto de reparo se acogió el dictamen pericial desarrollado por la Lonja, quien fijó un precio de \$45.000.00 Mcte. en el entendido que dicho monto lleva implícito el área de jardines y parqueaderos, como quiera que sin ellos, su valor sería inferior, siendo este el factor agregado que aumenta el avalúo de la renta del inmueble,

En abierta rebeldía, censura el criterio acogido frente la complementación del dictamen de extremo procesal actor, el cual señaló la suma de \$13.000.00 Mcte por metro cuadrado para el área no construida, incurriendo un yerro mayúsculo, habida cuenta fue allegado de forma extemporánea, pues solo luego de requerimiento realizado por el despacho procedió a obedecer lo solicitado previamente; el que además carece de descripción respecto el método empleado para ello, el cual fue indagado en el transcurso de la diligencia, siendo manifestado la ejecución de encuestas, las que carecen de soporte conforme el cuadro anexo al escrito aportado por el señor Jiménez, careciendo de esta manera el ejercicio realizado de claridad frente la técnica empleada, de soporte y no existe prueba alguna de los procedimientos llevados a cabo para desembocar en conclusión semejante, la que por demás es sumamente errática, por su elevado precio, no obstante de lo anterior, indica fue acogido por el Juez de Primera Instancia.

Aspectos previos, que mediante escrito fueron ampliados en síntesis en el sentido de agregar, desconocimiento del fallo del principio *Pacta Sunt Servanda*, en consonancia con el Artículo 1602 del Código Civil, por tanto, con base lo suscrito en el contrato

de arrendamiento se tiene que el área arrendada comprende, tanto la construida como la que no lo está.

Recalcó a su vez, el ajuste contemplado en el consenso en ciernes, se circunscribe al IPC del año anterior, siendo renovado sin objeción alguna por el arrendador en seis (06) oportunidades, es decir, más de 17 años, siendo desconocida en sentencia de primera instancia, la voluntad de las partes, al tenor de referido principio.

De otro lado, discierne del sustento jurisprudencial en el cual se apoya la decisión, como quiera que los supuestos de hecho son sustancialmente distintos.

Reitera de igual manera, la inexistencia de prueba idónea que acredite la existencia de controversia frente al pago del canon de arrendamiento, pues la carta del 24 de Diciembre de 2.018, es solo una oferta la cual no fue rechazada o aceptada por el banco, faltando el Juzgador a los principios de buena fe y lealtad al admitir el nacimiento la situación objeto de disputa.

Ahora, dado que esta instancia judicial se refirió en principio a los reparos expuestos en la diligencia de instrucción y juzgamiento los cuales convergen en gran medida con lo ya señalado, en lo atinente al criterio adoptado por el *A-quo* respecto la complementación del dictamen allegado por el perito, no se redundarán más precisiones al respecto.

IV. PROBLEMA JURÍDICO

Anotados los fundamentos esgrimidos por la parte recurrente, surge palmario para esta instancia judicial, dilucidar si (i) establecer si desconoció la decisión de primera instancia, los preceptos establecidos en nuestra legislación comercial respecto la renovación del contrato de arrendamiento y las diferencias que de él se deriven,

conforme lo suscrito por las partes (ii) determinar si carece el fallo objeto de alzada de sustento probatorio para colegir el canon fijado sobre el bien inmueble arrendado.

V. CONSIDERACIONES

1.- De manera liminar, comporta memorar, que la destinación del inmueble objeto de la presente *Litis* se concentra en desarrollar actividad de índole comercial, misma que a voces de lo regulado por el Código de Comercio, goza de protección especial cuando se ejecuta en un predio adquirido bajo la calidad de tenedor en virtud de un contrato de arrendamiento, habida cuenta que al haberse ocupado por un lapso mínimo de dos (02) años¹, desencadena un reconocimiento y permanencia de la empresa, el cual no puede desconocerse sin exigencia alguna para el arrendador, pues el comerciante ha proyectado una organización y estrategia de mercado para traer consigo una clientela sólida que impone prosperidad frente la estabilidad económica de su actividad; ello sin perjuicio, de las excepciones consagradas en citada normatividad frente el incumplimiento del arrendatario; necesidad del propietario para emplear el bien para su propia habitación o establecimiento con destinación distinta a la del arrendatario; cuando el inmueble requiere de construcción o reparación que amerite al entrega o desocupación del mismo.

No obstante, cabe anotar, conforme lo ha sostenido la jurisprudencia, que referida prerrogativa no traduce de modo ineludible la facultad de continuar con el uso del inmueble bajo los mismos términos y condiciones pactadas previamente, pues la naturaleza del derecho de renovación permite ante la existencia de controversia y falta de acuerdo entre las partes, la intervención judicial a fin de establecer los nuevos escenarios que permitan el desarrollo del contrato de forma equitativa y justa para las partes, pues se advierte que la garantía existente a favor del empresario se predica para

¹ Artículo 518 C. Cio.

salvaguardar el statu quo de su negocio, protegiendo su propiedad comercial, cual ha desempeñado en el bien adquirido en arrendamiento.

En tal sentido, enunciado derecho no es absoluto, siendo sostenido por La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, al referirse respecto el Artículo 518 del Código de Comercio, en Sentencia del 31 de Octubre de 1994 –Expediente 3868- lo siguiente “...discutir las condiciones en que debe producirse la renovación, y si no llega al respecto a un acuerdo con el arrendatario, le queda expedita la vía judicial con tal fin, vía a la que también debe acudir el arrendatario, en su caso, según se desprende del artículo 519 ib. ...”

A su turno, de igual manera sostuvo que “...no implica imposición a quien arrienda el inmueble de todas las estipulaciones iniciales de la relación convencional, sino que le permite, a modo de contrapartida natural, la libre discusión de las nuevas reglas que en adelante gobernarán el vínculo, desde luego que esa renovación no sólo supone la posibilidad de extender en el tiempo la utilización del local a voluntad del arrendatario, sino también la de discutir abiertamente la regulación de tal uso, pues no sería justo que, verbi gratia, a pesar del evidente proceso inflacionario experimentado en la mayoría de los países, los cánones antiguos pudieran seguir vigentes después de vencido el periodo inicialmente pactado, de donde emana la permisión para deliberar entre las partes inclusive por el sendero del proceso judicial si es que por efecto de la ausencia de acuerdo entre ellas fuera menester, el nuevo estatuto que las habrá de regir, de conformidad con el artículo 519 ídem...”

Así entonces, y en línea con los reparos planteados por la pasiva, surge necesario precisar, la naturaleza y finalidad de la prueba pericial, como quiera que aquél elemento a través del cual las partes aportan y transmiten al proceso conceptos

técnicos o científicos, cuya determinación carece el Juzgador, por cual se requiere de un conocimiento y capacidad especial frente cada asunto en particular.

Al respecto, se han dado fundamentalmente dos posturas: por un lado el autor Devis Echandía acoge la tesis de Carnelutti, dejando claro que “el perito aparece no como una fuente de prueba, sino como un medio de integración de la actividad del Juez”. Esta concepción parte de la idea de que la posibilidad de “conocer o apreciar los hechos corresponde al Juez”², de modo que la prueba pericial “no introduce hechos nuevos si no que sobre unos hechos ya aportados, proporciona al Juez máximas de experiencia para complementar su capacidad de juicio”³. Esta postura se centra en la función del perito en auxilio de la función jurisdiccional y configura el dictamen pericial como la aportación al proceso de conocimientos técnicos especializados que facilitan el juicio del Juez”⁴

Por otro lado, Guasp y Font Sierra consideran y defienden que la experticia “*es un medio de prueba en la medida en que con su actividad se busca a la convicción del Juez sobre la existencia o inexistencia de ciertos datos procesales, puesto que se llevan la proceso conocimientos especializados para fijar hechos controvertidos que necesitan ser apreciados de manera racional por el Juzgador*”⁵

2.- En este orden de ideas, descendiendo al asunto *sub-examine*, es claro para esta instancia judicial, la existencia ineludible del negocio jurídico celebrado por los extremos procesales intervinientes en la presente *Litis*, siendo perseguido a través de apoderado por la entidad bancaria demandada, derruir bajo diferentes débiles

² DEVIS ECHANDIA. Op. Cit. P279

³ AROCA MONTERO, Juan, ORTELLS RAMOS, Manuel, & GÓMEZ COLOMER, Juan Luis, Derecho jurisdiccional. Barcelona: Bosch, 1989. P. 286

⁴ EDUARDO JOSE ACUÑA GAMBA, La Prueba Pericial en el Código General del Proceso.

⁵ *Ibid.* 4

argumentos cuales redundan el contenido de las excepciones y alegatos, la fijación del canon de arrendamiento ordenada por el *A-quo*, siendo dirigidos principalmente en la inexistencia de controversia previa renovación del consenso que pudiese dirimirse de vía judicial, pues a criterio del recurrente, el Juzgador al abrir paso a tal actuación incurrió en los siguientes yerros; (i) Desconoció el principio *Pacta Sunt Servanda*, dado lo pactado entre las partes en lo relativo al tiempo de ejecución y el lapso comunicación del arrendador. (ii) Desconoció el principio de buena fe contractual al tergiversar una oferta en controversia al momento de la renovación de lo convenido.

Bajo tal panorama, emerge necesario precisar que todo vínculo jurídico creado por sujetos de derecho a fin de satisfacer sus necesidades materializa “ *la autonomía privada*”, la cual recibe el respaldo de la Ley en el entendido que quienes intervienen en determinado acto no pueden modificarlo unilateralmente, pues su límite se encuentra dado por el orden público y las buenas costumbre, por ello, como memoró la pasiva el Artículo 1602 del Código Civil prevé: “...*Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales*”, normatividad que en consonancia con el principio que alude *Pacta Sunt Servanda*, dotan de seguridad jurídica al acuerdo convenido.

No obstante, lo anterior no traduce la hermenéutica amañada y reiterada por el extremo procesal pasivo, como quiera que la obligación creada no escinde para la situación en ciernes el espectro dispositivo de la Ley, toda vez que la intervención judicial está dada en aras de establecer nuevas condiciones bajo la equidad y justicia contractual, a saber, tales principios comprenden en dar a cada quien lo suyo, a cada quien lo que corresponde; por ello, el legislador sin pasar por alto los derechos

inmateriales del comerciante, contempló en el Artículo 519 del Código de Comercio, que las diferencias originadas al ser renovado el contrato se decidirán a través de proceso verbal, habida cuenta las reglas de la sana crítica no permiten inferir que el contexto económico respecto de determinado negocio puedan perviven en el tiempo en idéntico sentido, más aun cuando el pacto primigenio deviene desde hace más de diecisiete (17) años.

Puestas así las cosas, no converge este Juzgador, con la sostenida tesis de la pasiva, dado que, al tenor de lo regulado en el canon 1602 del C. Civil el consenso NO HA SIDO INVALIDADO; no se ha sido desconocido de forma unilateral, como tampoco se ha pasado por alto el principio que alude, pues a riesgo de ser reiterativos conforme la Jurisprudencia el derecho de renovación no es absoluto, encontrándose dotada nuestra normatividad de herramienta judicial para zanjar las controversias existentes entre las partes, de manera que, en escenario alguno podría colegirse el *A-quo* desbordó su competencia al dirimir el presente asunto en la forma desarrollada.

Aunado a lo expuesto, contrario a toda lógica denota este Juzgador, la teoría del inconforme en lo atinente a la “anticipación de las partes a futuras controversias con base en el ajuste del canon conforme el IPC”, dado que, en primer lugar, tal eventualidad se origina de forma anual y no por la renovación de la convención; en segundo lugar, sentido semejante se logra siquiera inferir de la cláusula cuarta, párrafo primero y segundo; en tercer lugar, aun en ejercicio de la autonomía de la voluntad al haberse contemplado por los contratantes enunciada circunstancia, no podría otorgarse validez *in limine* al clausulado, dado que atenta contra legislación vigente frente al procedimiento a seguir cuando surjan controversias en la renovación del contrato, pues el paso del tiempo en la ejecución de un negocio determinado bajo condiciones inalteradas no blinda lo previsto por la Ley, admitir tal hipótesis que no

ha sido planteada siquiera sumariamente por nuestro máximo tribunal de cierre, podría desencadenar que contratos en circunstancias paralelas aun cuando su objeto o causa sea ilícito, deriven todos los efectos.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia –Sala Civil- en sentencia del 27 de Abril de 2.010, sostuvo “... *al tiempo que el legislador entrega al inquilino, en beneficio del interés general, el derecho de renovar el contrato para permanecer con la empresa sin que pueda el arrendador resistirse a ello, también le otorga a las partes el derecho de discutir, una vez conocida la voluntad del locatario de mantenerse en el bien, las reglas que gobernarán la relación naciente y el de acudir, si lo consideran útil, a los mecanismos judiciales para lograr la definición del litigio planteado cuando no adviene el arreglo entre los dos.*”

En síntesis, si al término del contrato en que el arrendatario ha cumplido cabalmente sus obligaciones, quien arrendó no lo ha desahuciado con los seis meses de anticipación de que trata el artículo 520 y aquél pretende la continuidad de su establecimiento en el local, la renovación se produce de manera automática y, por ello, el locatario permanece en el uso del inmueble, pero a favor del alquilador y del propio arrendatario, nace la posibilidad de discusión en torno de las estipulaciones que habrán de regir en el futuro la relación sustancial a que los dos se han vinculado y de obtener, en su caso, que en proceso verbal el Juez defina los aspectos materia de controversia.”

De manera que, los reparos que concentra frente al desconocimiento al principio de buena fe y deberes secundarios de conducta por no haberse entregado a su criterio, en un término prudencial la comunicación que exponía la discrepancia en el estipulación para el pago del canon; tratarse de mera oferta y no controversia al no haberse

rechazado o aceptado lo manifestado por el arrendador, carece de todo soporte jurídico, jurisprudencial y de buen juicio, pues en el presente asunto, el vínculo contractual se encuentra en ejecución, no está en etapa preliminar para que nazca obligación determinada; los seis (06) días que contempla el Código de Comercio en el Artículo 851, son relativos a oferta escrita de MERCADERÍAS, donde si bien el presente asunto, versa sobre relación por el arrendamiento de inmueble que desempeña una actividad comercial, lo cierto es que, la contraprestación no se asimila siquiera de forma parcial al objeto y desarrollo de la normatividad que alude, siendo necesario advertir, como bien señaló el A-quo no existe termino taxativo para el nacimiento de diferencias contractuales en la renovación del contrato, pues el imperativo legal solo exige que se originen “*en el momento de la renovación*”⁶, por ello, al no haber comunicación alguna por el arrendatario que demuestre su intención de terminar el vínculo existente, con facilidad se concluye el contrato sería renovado, habida cuenta, sin ello no tendría origen discusión alguna, máxime si lo pretendido por el demandante, NO es la regulación del canon de la renovación comprendida del 2.016 al 2.019 o lapso anterior, si no de la ejecución que se avecinaba a partir del 1º de Enero de 2.019.

Ahora, frente la censura del soporte jurisprudencial citado por el Juez de Primera Instancia, toda vez que los supuestos de hecho distan del presente asunto, vale decir, olvida al parecer el recurrente que citada fuente, tomada de igual manera por este Juzgador, constituye criterio auxiliar de la actividad judicial, el cual dado su precisión y contenido respecto la interpretación y alcance de los Artículos 518 y 519 del Código de Comercio, no contamina la decisión o arbitrio iuris del Juez, toda vez que la orientación dada en nada refirió situación distinta a la presente, siendo necesario

⁶ Artículo 519 del C. Cio.

memorar que conforme el canon 230 de la Carta Política las fuentes del derecho son: la Constitución, la Ley y la Costumbre, siendo criterio auxiliar, la doctrina, la equidad y la jurisprudencia, recursos últimos que permiten una línea de interpretación, pues como de forma reiterada lo ha sostenido nuestro Máximo Tribunal Constitucional aquellos nacen despojados para “*servir como fuentes directas y principales de las providencias judiciales*”⁷. Se trata pues de recursos interpretativos que pueden contribuir a la fundamentación de las decisiones, pero nunca ser la razón de las mismas.

Por otro lado, alude incisivo, acogió sin argumentación el A-quo la complementación del dictamen de la parte demandante, aun cuando la experticia allegada por la pasiva concluyó, que el precio determinado para el área construida, comprendía el valor agregado de la que se encuentra privada de edificación; el dictamen realizado por el señor Jiménez adolecía de los requisitos del 226 del C.G.P. como de inconsistencias que no permiten inferir, la utilización adecuada del método de comparación y de mercado; no hubo complementación del dictamen, si no contradicción; el monto de \$13.000.00 Mcte fijado para los restantes 128,58 metros no cuenta con análisis detallado para su conclusión, siendo sumamente elevado; los parqueaderos relacionados en el anexo uno (01) no cuentan con superficies similares y no corresponden a los relacionados en la tabla plasmada en su escrito, como tampoco se especificó su función.

De ahí que, teniendo en cuenta la síntesis de los reparos elevados, no converge el Despacho con las apreciaciones señaladas por la entidad demandada, como quiera que la decisión del Juez de Instancia no fue en modo alguno “*salomónica*” como indica,

⁷ Sentencia C-486 de 1993.

pues por el contrario expuso de forma clara, concreta y fehaciente que si bien, acogía el dictamen realizado por la Lonja de Propiedad Raíz del Valle, lo cierto es que en él no se señaló el valor del área sin construcción; entidad que denota este Juzgador a mutuo propio y bajo débiles apreciaciones carentes de soporte jurídico, cercenó su experticia, dado que siquiera de forma apreciativa avaluó el terreno requerido, aun cuando mediante PRUEBA DE OFICIO ello fue solicitado; a saber, se encuentra plasmado en el contrato de arrendamiento que el inmueble dado en renta cuenta con **346.33 M2** y NO CON 217.75, pues ello solo se adujo para distinguir el área construida, de manera que, inadmisiblemente derivaría asumir que el avalúo de la utilidad de la totalidad del bien se limitaba al área construida, toda vez que el terreno restante, era de libre disposición y utilidad para la entidad bancaria.

Tesis planteada, con la cual converge esta instancia judicial, resultando menester resaltar en primer lugar, que el asunto en ciernes se circunscribe a la prueba de oficio que ordenó la complementación de las experticias realizadas; y en segundo lugar, la motivación al respecto será dilucidada en las líneas siguientes.

Así pues, el fraccionamiento para determinar la renta del inmueble en la forma sostenida por el perito Carbonell, conforme el contrato suscrito y su complementación visible a folio 309⁸, carece de soporte jurídico al tenor de lo contemplado en la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, (plurimencionada en la diligencia consagrada en el Artículo 373 del C.G.P.) y Artículo 267 Acuerdo 0373 de Diciembre de 2.014, habida cuenta hermenéutica en sentido semejante se permite colegir, pues el POT de la ciudad de Cali solo restringe la edificación en antejardines, su transformación en parqueaderos y limita la circulación peatonal en dichas áreas, sin señalar que aquella franja de terreno no tuviese valor alguno, o fuese

⁸ Expediente primera Instancia

una característica accesoria a determinado espacio o todas las áreas privadas construidas; a su vez, demarca la diferencia entre antejardín y parqueadero, donde para el caso en particular el área no construida es útil, siendo empleada contrario a la sostenido en experticia de la pasiva para parqueadero y no como solo como antejardín, es así como atendiendo lo dispuesto en el Artículo 10º de enunciada Resolución establece que el método de comparación y de mercado en bienes no sujetos al régimen de propiedad horizontal, deben ser analizados de forma INDEPENDIENTE esto es, el valor del terrero y la construcción.

En suma de lo anterior, descalifica entre otras cosas el dictamen ante el incumplimiento de los requisitos consagrados en el la Ley 1564 del 2.012, los cuales si bien no fueron cumplidos a cabalidad por el perito Jaime Jiménez, lo cierto es que, de igual forma existen falencias en el presentado por el señor Herney Carbonell, empero, ello no dejó al traste las experticias realizadas, como quiera que lo dispuesto en el Artículo 226 y s.s. no prevé sanción en tal sentido, pues contrario a lo fuertemente sostenido en Audiencia de Sustentación y fallo, los ahí definidos no son imperativos, como tampoco así lo ha definido la Corte Suprema de Justicia, toda vez que si bien, el dictamen debe reunirlos, lo cierto es que su objetivo es brindar solidez al estudio realizado, los cuales conllevan al convencimiento del Juez a fin de determinar racionalmente la solución frente a la materia o circunstancia génesis de la controversia.

Así pues, reprocha la ausencia de títulos académicos que lo habiliten para la realización de la experticia, documentos que acrediten su experiencia y manifestación de haber sido designado en proceso previo con la misma parte, no alcanza a devastar el trabajo realizado por aquel en su generalidad, habida cuenta adverso a sus manifestaciones el señor Jaime Jiménez expuso a *folio 23* del expediente, es de

profesión Contador Público egresado de la Universidad Javeriana de Cali con matrícula No. T- 10629, calidad que si bien carece de soporte, lo cierto es que tal información es de escrutinio público a través de la página web del Ministerio de Comercio - Junta Central de Contadores, siendo ello, corroborado por esta agencia judicial.

Aunado se denota a *folio 30* del paginario, allegó certificación del Organismo de Certificación de personas SABER LONJA CERTIFICACIONES como Avaluador de Bienes Inmuebles Urbanos cuya vigencia expira el 09 de Abril de 2.022, es decir se encuentra activo bajo anotada calidad, inscrito a su vez según *folio 25*, en el REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES de la Superintendencia de Industria y Comercio con el número de avaluador AVAL-6490417, cumpliendo lo regulado en la Ley 1673 de 2.013; elementos probatorios de experiencia técnica que en sentido semejante, fueron aportados por el perito Herney Carbonell, quien no adujo siquiera sumariamente contaba con maestría o doctorado en la materia, y sin pasar por alto señaló al momento de extender complementación al dictamen haber comparecido en cuatro (04) procesos como perito, empero documentación que así lo acreditara acompañó.

En línea con referida censura, alude con base en los pronunciamientos de la Corte Suprema de Justicia en providencias distinguidas con la radicación No. **2017-02553-00⁹** y **2018-00368-01¹⁰**, no debe ser tenido en cuenta en ningún aspecto la experticia realizada por cuanto la misma incumple varios, si no todos los requisitos delineados en el Artículo 226 del C.G.P.; en tal sentido, denota este Juzgador una mayúscula amañada hermenéutica al respecto, habida cuenta obvió al momento de su

⁹ Auto de fecha diecinueve (19) de Diciembre de 2.017. M.P. Ariel Salazar Ramírez

¹⁰ Auto de fecha dieciséis (16) de Mayo de 2.018. M.P. Álvaro Fernando García Restrepo

sustentación, referir los supuestos fácticos a los cuales se circunscriben los enunciados asuntos, como quiera que en anotados pronunciamientos se estudió la concesión del recurso de casación, por tanto, cada uno de los interesados a fin de demostrar el interés para recurrir, arrimaron experticias que dado la naturaleza del proceso debían acreditar el avalúo del inmueble materia del litigio, donde al carecer dicho documento de método, investigación, análisis y conclusiones frente la valorización fijada, derivó falta de idoneidad para impartir prosperidad a la negativa, como quiera que se trataban de valoraciones subjetivas y personales, no tornándolos idóneos pues carecían de los requisitos de “...solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad...”¹¹; toda vez que no alcanzaron de forma mínima a cumplir con el objetivo para el cual fueron realizados, circunstancias sumamente diferentes a las aquí existentes, a saber, los dos (02) evaluadores acreditaron experiencia y especialidad suficiente en el ámbito abarcado y requerido por el operador judicial para en desarrollo de su autonomía judicial impartir justicia.

Ahora afirma el togado, que en la experticia realizada no se siguieron los lineamientos consagrados en la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, dado que el señor Jiménez adujo al momento de la contradicción del dictamen y su complementación que las ofertas se concentraron en compraventa y no en arrendamiento; asevera que el método empleado fue el de encuestas directas cuando con base lo expuesto por el perito de la Lonja de Propiedad Raíz del Valle este es excepcional, empleado solo para bienes rurales, como también que las fotografías no conllevan a determinar el valor del canon; empero, al respecto se resalta que la incongruencia aludida no pervive sobre la complementación del dictamen, pues fue este concepto técnico el elegido por el Juzgador, aunado al hecho que conforme el Artículo 11 de enunciada Resolución, se tiene que aludido procedimiento no se

¹¹ Artículo 232 del C.G.P.

desarrolla de forma estricta sobre predios rurales, si no cuando no existe mercado, y aún en gracia de discusión, al revisar la experticia allegada por la pasiva se denota contemplo método similar pues plasma método de investigación directo e indirecto, tal como se evidencia a folio 244 del expediente.

En adición a ello, debe subrayarse aspecto esencial respecto la experticia realizada, dado que lo mencionado tanto por el apoderado como por el perito en la diligencia se concentraba en el dictamen presentado con la demanda, el cual fijó el precio de \$ 50.000.00 Mcte sobre los 346.33 M2 del bien, determinación no acogida por el *A-quo*, siendo decretada prueba de oficio, a fin de que fuese aclarado por los técnicos evaluadores diferentes aspectos no ilustrados en los dictámenes aportados; actuación procesal que se advierte, solo fenecía sus efectos, si los peritos no comparecían a la audiencia de instrucción y juzgamiento (inciso primero Artículo 228 del C.G.P.), eventualidad que no ocurrió, por lo tanto, si bien lo requerido fue allegado por fuera del termino otorgado por el Juez, ello no desencadena sin más su valor, a saber, los conocimientos específicos para dirimir el presente asunto escapan de la órbita judicial, surgiendo necesario las conclusiones a las que pudiesen llegar los expertos, la que en aras de ejercer la debida defensa y contradicción fue puesta en conocimiento previamente a las partes.

Bajo la misma línea, cabe anotar, respecto el avalúo del área sin construcción acogido por el Juez de primera instancia que, el mismo, no adolece de vicio respecto el procedimiento en el desarrollo del método de comparación y de mercado para determinar el precio, pues así se refleja a folio 313 del expediente, como también de la exposición realizada por el perito en la diligencia, encontrándose acorde con lo consagrado en los preceptos 1º y 10 de la resolución previamente citada, en lo

concerniente a la técnica valuatoria mediante ofertas para estimar el valor comercial del bien.

Tal como se enunció en líneas que preceden, denuncia a su turno el recurrente, la conclusión arribada por el perito, toda vez que carece de soporte con base los parqueaderos señalados en el anexo 1º, pues no convergen con la superficie sin construcción del presente asunto, como tampoco se puede corroborar el valor de la renta de los mismos; censura que aun en gracia de discusión de tornarse admisible, no puede este Juzgador pasar por alto que la prueba de oficio decretada por el Juez de primera instancia no fue atendida en debida forma por la pasiva en manos de la Lonja Propiedad Raíz del Valle, dado que en obstinado criterio, se abstuvo de realizar apreciación alguna respecto los 127,58 M2 arrendados de forma global por la entidad bancaria, descuidando su deber de probar el supuesto de hecho perseguido(Art. 167 C.G.P.), sin que se evidencie hubiese derruido los diferentes factores que permiten identificar los inmuebles, con los cuales a través de oferta de renta cimento el señor Jiménez su conclusión, no siendo de recibo, el argumento medular del demandado respecto el alto precio fijado a la franja referida, toda vez que se edifica con base en lo expuesto por el perito Oscar Julio Gómez, sin existir del plexo probatorio documento que lleven a inferir hipótesis distinta.

En este orden de ideas, esta instancia judicial, no evidencia argumento alguno que logre dejar sin piso las bases sustanciales y jurídicas con las cuales el Juez de Primera Instancia, impartió su decisión dirimiendo la controversia presentada por las partes; en esa medida se procederá a confirmar la sentencia No. 65 del 18 de Noviembre de 2.019, conforme las razones expuestas en la presente providencia.

En mérito de las consideraciones que preceden, el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Cali, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO. CONFIRMAR la sentencia No. 065 proferida por el Juzgado 25 Civil Municipal de Cali proferida el 18 de noviembre de 2.019, conforme lo expuesto en la presente providencia.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte demandada en favor de la parte demandada, en la suma de \$500.000.00 mcte.

Una vez en firme la presente decisión, se ordena la remisión del expediente al juzgado de origen.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

El Juez,



LEONARDO LENIS