

**RAD. 110014003036201700981**  
**Apelación de Sentencia VERBAL DE REGULACION DE CANON**  
**DE ARRENDAMIENTO, de: SOCIEDAD CONCESIONARIA**  
**OPERADORA AEROPUERTARIA INTERNACIONAL S.A. OPAIN**  
**S.A., contra: AVIAINSPECCIONES LTDA.**

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO  
 BOGOTA D. C. 24 NOV. 2020

Se encuentra el presente asunto al despacho con el fin de resolver el recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia proferida por el **JUZGADO TREINTA Y SEIS (36) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, el día nueve (9) de noviembre del dos mil diecinueve (2019)

**I. ANTECEDENTES**

Ante el **JUZGADO TREINTA Y SEIS (36) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.** la sociedad CONCESIONARIA OPERADORA AEROPUERTARIA INTERNACIONAL S.A.. FORMULO DEMANDA VERBAL DE REGULACION DE CANON DE ARRENDAMIENTO contra AVIAINSPECCIONES LTDA para que por el tramite del proceso verbal de regulación de canon de arrendamiento, se hagan las declaraciones y condenas con fundamento en las siguientes;

**"PETICIONES PRINCIPALES**

*PRIMERO: Se decrete la fijación de un nuevo canon mensual de arrendamiento sobre oficinas y hangar lotes N<sup>a</sup> 28 y 28<sup>a</sup>, localizado en la Nueva Zona de Aviación General del Aeropuerto El Dorado, de la ciudad de Bogotá.*

*El área y linderos del predio dado en arrendamiento, de conformidad con el contrato de arriendo suscrito y aportado al presente proceso, son:*

...

*SEGUNDO: Se declare que el nuevo canon mensual, a partir de la fecha de la sentencia, es la suma de SESENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS MONEDA LEGAL (\$68'840.948,00 M/L)*

*TERCERO: Como consecuencia de lo anterior, se condene al DEMANDADO a cancelar el nuevo valor del canon, a partir de la*

**RAD. 110014003036201700981**  
**Apelación de Sentencia VERBAL DE REGULACION DE CANON**  
**DE ARRENDAMIENTO, de: SOCIEDAD CONCESIONARIA**  
**OPERADORA AEROPUERTARIA INTERNACIONAL S.A. OPAIN**  
**S.A., contra: AVIAINSPECCIONES LTDA.**

*fecha de la sentencia junto con los incrementos anuales pactados en el precitado contrato de arriendo.*

Los hechos fundamento de las pretensiones fueron resumidos por el juez de primera instancia tal como se aprecia en el audio de la audiencia de que trata el art. 373 del CGP., llevada a cabo el día 9 de diciembre del 2019; mediante auto del 31 de julio del 2017, ( fl. 64 cdno 1.) se admitió la demanda, siendo notificada de la misma la parte demandante por anotación en estado del 1 de agosto del 2017; corregida mediante providencia del 16 de agosto del 2017; adelantadas las diligencias de notificación compareció al proceso la demandada AVIAINSPECCIONES LTDA., después de ser notificada por aviso y a través de apoderado judicial contesto la demanda (fls. 137 a 141), manifestando su oposición a las pretensiones de la demanda y proponiendo las excepciones de "INEXISTENCIA DE DERECHO PARA SOLICITAR LA REGULACION DE RENTA POR NO HABERSE PRESENTADO LAS DIFERENCIAS AL MOMENTO DE LA RENOVACION", "IMPROCEDENCIA DE LA REGULACION DE RENTA A PARTIR DE LA FECHA DE LA SENTENCIA POR INCOMPATIBILIDAD CON LA NATURALEZA DEL PROCESO", "OPOSICION A LA RENTA PROPUESTA POR NO ESTAR AJUSTADA A LA REALIDAD LEGAL Y FACTICA".

## **II. SENTENCIA IMPUGNADA.**

Agotado el trámite procesal, después de decretada la nulidad desde el 29 de octubre del 2019, se remitió la actuación al **JUZGADO TREINTA Y SEIS (36) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA**, quien profirió sentencia de primera instancia de fecha 9 de diciembre del 2019, declarando no probadas las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada, y ajustando el canon de arrendamiento celebrado entre los extremos de la Litis para el periodo transcurrido entre el 17 de marzo del 2019 al 16 de marzo del 2020 en la suma de \$68'840.948 mcte., que la demandada

**RAD. 110014003036201700981**  
**Apelación de Sentencia VERBAL DE REGULACION DE CANON**  
**DE ARRENDAMIENTO, de: SOCIEDAD CONCESIONARIA**  
**OPERADORA AEROPUERTARIA INTERNACIONAL S.A. OPAIN**  
**S.A., contra: AVIAINSPECCIONES LTDA.**

adeuda a su contraparte la diferencia que existe entre la suma que efectivamente pago por concepto de canon de arrendamiento en el periodo que aquí se ajustó y los valores a que se hizo alusión en el numeral segundo del fallo, que para pagar las sumas adeudadas, la demanda contara con el término de 3 meses contados a partir de la fecha de la sentencia.

### **III. FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN**

La parte demandante presenta recurso de apelación contra la sentencia del 9 de diciembre del 2019, y el fundamento es que no se está de acuerdo con que el canon de arrendamiento fijado empiece a producir efectos a partir del 17 de marzo del 2019, que según se solicitó en las pretensiones de la demanda, la regulación del canon de arrendamiento debe ser decretado desde el momento en que profiera la sentencia, en este caso desde el 11 de febrero del 2019, que el despacho regulariza el canon del contrato no desde la fecha de la sentencia sino desde la próxima fecha en que el contrato sería prorrogado esto es el 16 de marzo del 2019.

Esgrime que la ley no regula el tiempo mediante el cual se debe solicitar la renovación del contrato, que este término debe interpretarse del contrato celebrado entre las partes, que es ley para quienes forman parte de él, y que en el contrato se estableció que el término sería de un año, y que el mismo será prorrogado si no se manifiesta el interés de darlo por terminado con una antelación no inferior a tres meses del vencimiento contractual, que es a partir de dicha fecha en que se debe discutir la terminación o renovación del contrato, que así; si el demandado fue notificado de la intención de renovar el contrato 3 meses antes de la fecha de prórroga automática (16 de marzo) quiere decir que el arrendatario fue notificado oportunamente de la intención de renovación del contrato y por ello no se puede considerar que el contrato se haya prorrogado en el periodo de marzo de 2019 a marzo del 2019, cuando desde el 11 de octubre del 2017, el arrendatario ya tenía

**RAD. 110014003036201700981**  
**Apelación de Sentencia VERBAL DE REGULACION DE CANON**  
**DE ARRENDAMIENTO, de: SOCIEDAD CONCESIONARIA**  
**OPERADORA AEROPUERTARIA INTERNACIONAL S.A. OPAIN**  
**S.A., contra: AVIAINSPECCIONES LTDA.**

pleno conocimiento de que el arrendador tenía la intención de renovar el contrato.

Por lo anterior, que los efectos del fallo sean desde (11 de febrero del 2019) y no desde la próxima fecha de corte del contrato.

#### **IV. CONSIDERACIONES.**

1. Éste Despacho es competente para conocer de los recursos de apelación en contra de las sentencias proferidas en primera instancia por los Jueces Civiles Municipales como en el presente caso.

En primer lugar se encuentran reunidos en el presente asunto los denominados presupuestos procesales de demanda en forma, competencia, las partes cuentan con capacidad para ser parte, y además no se observa causal de nulidad que impida pronunciamiento de fondo por parte de éste despacho judicial.

Dado lo anterior es momento de analizar el asunto sometido a examen y en ello el primer problema jurídico a resolver es: ¿según los hechos acaecidos con relación al contrato de arrendamiento del local comercial descrito en la demanda existe el fenómeno de la renovación del contrato o se dio por el contrario una prórroga del mismo?,

Para resolver esta cuestión debe comenzarse por recordar que no es lo mismo hablar de prórroga del contrato de arrendamiento que el ejercicio del derecho de renovación del contrato de arrendamiento de local comercial, este último al tenor de lo dispuesto por el artículo 518 del C. de Comercio

Respecto a la diferencia comentada la doctrina ha dicho: *"Es conveniente aclarar que no se trata de una prórroga, sino de un derecho a la renovación del contrato. No continúa el*

**RAD. 110014003036201700981**  
**Apelación de Sentencia VERBAL DE REGULACION DE CANON**  
**DE ARRENDAMIENTO, de: SOCIEDAD CONCESIONARIA**  
**OPERADORA AEROPUERTARIA INTERNACIONAL S.A. OPAIN**  
**S.A., contra: AVIAINSPECCIONES LTDA.**

*contrato antiguo en sus mismos términos, pues con la renovación se produce una efectiva variación en las circunstancias económicas, de plazo, de garantía e incluso de destinación de la cosa raíz arrendada que venían caracterizando la regulación locataria.” (Contratos Mercantiles Tomo I Jaime Alberto Arrubla Paucar. Novena Edición. Dike. 2002)*

*“En verdad, el Código de Comercio diferencia entre prórroga y renovación del contrato de arrendamiento de locales comerciales.....La renovación lo ubica bajo el concepto de nuevo contrato, y con fundamento en el artículo 518, en que las partes han tenido oportunidad de discutir los alcances para la continuidad en el goce del bien, hasta el punto que, de presentarse diferencias sobre el particular, podrán movilizar el aparato jurisdiccional del Estado, en procura de que por los trámites de un proceso verbal y con la intervención de peritos, decida el juez competente sobre las diferencias existentes, tal como lo expusimos anteriormente.*

*La figura de la prórroga tiene una proyección sustancial diferente: mantener el contrato existente, con todas sus consecuencias y efectos, bajo las mismas condiciones de tiempo y precio del contrato prorrogado.*

*En la renovación hay un nuevo contrato; en la prórroga es el mismo el que regirá las relaciones de los contratantes, por mandato de la ley.” (Los Principales Contratos Civiles Y Su Paralelo Con Los Comerciales. Decimosexta Edición Actualizada. Librería Ediciones Del Profesional. Jose Alejandro Bonivento Fernandez. 2004).*

Acoge está este despacho la doctrina relacionada, más cuando el se concluye que el mismo artículo 518 del C. de Comercio refiere la renovación del contrato de arrendamiento de local comercial al vencimiento del mismo, es decir que de operar una prórroga el mismo no ha vencido y al no haber fenecido no hay lugar a invocar el derecho a la renovación.

**RAD. 110014003036201700981**  
**Apelación de Sentencia VERBAL DE REGULACION DE CANON**  
**DE ARRENDAMIENTO, de: SOCIEDAD CONCESIONARIA**  
**OPERADORA AEROPUERTARIA INTERNACIONAL S.A. OPAIN**  
**S.A., contra: AVIAINSPECCIONES LTDA.**

La diferencia aquí resaltada y el problema jurídico planteado resultan de gran importancia en este proceso, pues las pretensiones de la demanda relativas a resolver diferencias entre arrendador y arrendatario al momento de la renovación, solo tendrían viabilidad precisamente existiendo renovación, que no prórroga del contrato, pues en este último caso continuaría rigiéndose la relación contractual de la misma forma que fuera pactado por las partes.

Entonces, observado el contrato aportado con la demanda y visible a folios 2 a 13 aparece con claridad que según la cláusula CUARTA PARAGRAFO *"En el evento que el ARRENDATARIO desee continuar con el uso del inmueble arrendado, debe manifestar su interés por escrito al ARRENDADOR con una antelación no inferior a tres (3) meses del vencimiento del plazo contractual. Radicada la solicitud, la Administración manifestara su aceptación o negativa dentro de los tres (3) meses siguientes a la petición y en el caso de no obtener respuesta, el contrato se entenderá prorrogado por un término de un (1) año"*

Dado que en este asunto lo que operó fue la renovación del contrato de arrendamiento, y al estar frente a dicha figura dado que en este asunto la inconformidad es que se debe regular el canon desde el 11 de febrero del 2019 y no como se indicó por el A Quo, ha de decirse que no le asiste razón al demandante, por las razones antes vistas esgrimidas por el juez de primera instancia sino también por lo dicho en líneas atrás, que en este asunto, lo que operó fue la renovación del contrato pero que dicha renovación como lo pretende el demandante sea con un canon de arrendamiento diferente al pactado inicialmente en el contrato, y dado que no existió acuerdo tal controversia fue puesta a decisión de la justicia como lo prevé el art. 519 del C. Cio.

Ahora bien, respecto de la fecha en que debe operar para la regulación del canon de arrendamiento, claro resulta que las

**RAD. 110014003036201700981**  
**Apelación de Sentencia VERBAL DE REGULACION DE CANON**  
**DE ARRENDAMIENTO, de: SOCIEDAD CONCESIONARIA**  
**OPERADORA AEROPUERTARIA INTERNACIONAL S.A. OPAIN**  
**S.A., contra: AVIAINSPECCIONES LTDA.**

pretensiones de la demanda se solicitaron que la misma operara desde la fecha en que se profiera sentencia, y como es de conocimiento al Juez Civil no le está dado extralimitarse en la causa pedida, puesto que la renovación opero desde el 2016, es decir el derecho para el demandante lo tiene desde dicha anualidad, el accionante solicito que operara desde la fecha de la sentencia, no obstante, como quiera que la renovación del contrato opero desde el 17 de marzo del 2019, sería incongruente que se regulara el canon de arrendamiento desde el 9 de diciembre de 2019, puesto que se estaría modificando el termino contractual pactado por las partes, razón por la cual el canon se regula desde el periodo en que se inició la renovación del contrato, esto es desde el 17 de marzo del 2019 al 16 de marzo del 2020.

Así entonces, la decisión objeto de alzada ha de ser confirmada, como en efecto se hará a continuación.

Por lo expuesto, este despacho del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bogotá D.C., Administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley **RESUELVE:**

1. CONFIRMAR la sentencia proferida por el Juzgado 36 Civil Municipal de Bogotá, el día 9 de diciembre del 2019.
2. Devuélvase el presente asunto al juzgado de origen.

Notifíquese

El Juez,



**GERMAN PEÑA BELTRAN**

lgm

<b>JUZGADO 4º. CIVIL DEL CIRCUITO</b>	
<b>DE BOGOTA D.C.</b>	
<b>NOTIFICACIÓN POR ESTADO</b>	
La anterior providencia se notifica por	
ESTADO No.	84
Hoy	25 NOV. 2020
El Srío.	
<b>NUBIA ROCIO PINEDA PEÑA</b>	