



## JUZGADO VEINTICINCO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Medellín, doce (12) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	VERBAL RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO - LOCAL COMERCIAL
Demandante	ÁLVARO ARBELÁEZ RODRÍGUEZ
Demandado	CARLOS HUGO GIL JARAMILLO
Instancia	Única
Radicado	05001 40 03 025 <b>2019 01325 00</b>
Sentencia	Nº 057
Decisión	Declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de local comercial - Ordena restitución del inmueble

Procede el Juzgado a proferir sentencia dentro del presente proceso VERBAL SUMARIO con pretensión declarativa de restitución de inmueble arrendado (local comercial), promovido a través de apoderado judicial por ÁLVARO ARBELÁEZ RODRÍGUEZ en contra de CARLOS HUGO GIL JARAMILLO.

### ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado el 13 de noviembre de 2019, el señor ÁLVARO ARBELÁEZ RODRÍGUEZ prevalido de apoderado judicial, y en calidad de arrendador, instauró demanda con pretensión de restitución de inmueble arrendado en contra de CARLOS HUGO GIL JARAMILLO en calidad de arrendatario, para obtener la declaratoria de incumplimiento y dar por terminado el contrato de arrendamiento de inmueble destinado a local comercial correspondiente al Garaje del inmueble ubicado en la Circular 4 N° 71-24 de Medellín, por la causal contenida en el numeral 2° del artículo 518 del Código de Comercio, esto es, por ser requerido por el propietario para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tiene el arrendatario, y en principio por la causal de incursión en mora del arrendatario respecto del pago de los cánones de arrendamiento, y, en consecuencia, ordenar al arrendatario la restitución del inmueble.

Como fundamentos fácticos de las pretensiones, se indica que el 02 de marzo de 2009, la señora Margarita Arbeláez Correa en calidad de propietaria del inmueble, y el señor CARLOS HUGO GIL JARAMILLO suscribieron contrato de arrendamiento con una duración de 12 meses contados a partir de la misma fecha y pactando, inicialmente, el pago de un canon de arrendamiento mensual de \$400.000 que se aduce en la subsanación de la demanda, son *"pagaderos mes a mes a más tardar el día primero (01) del mes siguiente"*.

Ahora bien, mediante Escritura Pública No. 4358 del 19 de diciembre de 2017 de la Notaría Octava del Círculo Notarial de Medellín, la señora Margarita Arbeláez Correa constituyó fideicomiso civil en favor del aquí demandante ÁLVARO ARBELÁEZ

RODRÍGUEZ sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 001-314444 (anotación 10), estipulando como condición para la consolidación plena del dominio en el Fideicomisario, la muerte de la Fideicomitente; la cual ocurrió el 17 de marzo de 2018, y según Escritura Pública No. 1159 del 23 de abril de 2018 de la Notaría Octava del Círculo Notarial de Medellín, se consolidó en favor del señor Álvaro Arbeláez Rodríguez, el derecho de dominio pleno sobre el bien del que hace parte el local comercial - Garaje objeto de este proceso.

El canon de arrendamiento a la fecha de promoción de la demanda ascendía a la suma de \$480.000 mensuales según se afirmó en el escrito de acción.

El contrato versa sobre el arrendamiento de un Garaje destinado a local comercial que hace parte del inmueble destinado a vivienda urbana, ubicado en la Circular 4 N° 71-24 número 20 de la manzana D3 de Medellín.

La parte arrendadora arguye requerir el inmueble para su propio uso y habitación, y para destinarlo a una empresa sustancialmente distinta de la que tiene el arrendatario, esto es, tapicería, ebanistería y carpintería que ejerce bajo la actividad económica "*Talla y tapicería muebles*" con matrícula mercantil N° 21-660526-02 del 13 de junio de 2018 tal como se obtiene del certificado de matrícula mercantil N° 21-096124-01 del 03 de febrero de 1986 perteneciente al demandado y aportado por la parte demandante, quien además denuncia que la actividad comercial desarrollada por el sujeto pasivo en el Garaje de la vivienda de su propiedad, genera el desarrollo de muchas otras actividades no compatibles con el uso residencial del inmueble de mayor extensión, y que resultan potencialmente perjudiciales para sus habitantes. Pese a lo cual se aduce que no cuenta con licencia de usos del suelo, concepto sanitario, con cuerpo técnico de bomberos, no hace exhibición de RUT en el establecimiento, y es ejercida sin haber informado a la Estación de Policía sobre la apertura del establecimiento.

Así mismo aduce que en el mes de abril de 2018, el demandante notificó por escrito al demandado, sobre su nueva calidad de propietario del inmueble, y lo requirió para que entregara el inmueble en pos de su adecuación y posterior utilización para vivienda y otros proyectos; comunicación que le entregó el 14 de mayo de 2018.

Refiere que con ocasión del fallecimiento de su tía Margarita Arbeláez, el señor ÁLVARO ARBELÁEZ se percató de que desde el año 2017 el demandado ha pagado el canon convenido por fuera del plazo estipulado; y de que los meses de marzo y abril de 2018 no han sido pagados; frente a lo cual el 18 de junio de 2018, el arrendatario presentó informe aduciendo que dichos emolumentos habían sido pagados los días 04 y 09 de abril de 2018 en el Banco Agrario de Colombia, sin que se tenga razón de los mismos por lo cual estima que continúan en mora.

Finalmente, aduce que el demandante está emprendiendo una microempresa familiar destinada a la venta de productos de cafetería, que actualmente funciona al interior de la vivienda de la que hace parte el local cuya restitución se pretende, con el fin de que continúe el desarrollo de dicho emprendimiento que funciona bajo el nombre "*La*

*tía o ladraba*” con matrícula mercantil 21-673171-02 del 15 de enero de 2019; además de que la naturaleza de la actividad comercial del demandado, afecta directamente la venta de alimentos del actor; por lo que es su intención dedicar el primero piso de la vivienda a la empresa familiar necesaria para su subsistencia, y el segundo nivel, a su residencia.

### **Admisión y Trámite**

Luego de presentada la demanda y su subsanación, por reunir las exigencias de los artículos 82 y ss. y 384 del Código General del Proceso, el Despacho admitió la misma mediante auto del 17 de enero de 2020 (folio 71), ordenando su notificación al demandado haciéndole saber que contaba con el término de diez (10) días para ejercer su derecho de defensa.

El demandado CARLOS HUGO GIL JARAMILLO fue notificado por aviso entregado el 14 de febrero de 2020 (folios 72 a 81); por lo que la parte pasiva de la presente *litis* se notificó conforme a las disposiciones de los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, quien no contestó la demanda, ni formuló excepciones ni oposición alguna dentro de dicha oportunidad procesal.

### **PROBLEMA JURÍDICO**

El problema jurídico consiste en determinar si se cumplen los presupuestos necesarios para declarar la terminación del contrato de arrendamiento que versa sobre el local comercial correspondiente a Garaje que hace parte del inmueble ubicado en la Circular 4 N° 71-24 de Medellín, celebrado entre Margarita Arbeláez Correa en calidad de arrendadora y CARLOS HUGO GIL JARAMILLO como arrendatario, en razón de la necesidad del señor ÁLVARO ARBELÁEZ RODRÍGUEZ como propietario actual del inmueble para uso y destinación a una actividad comercial sustancialmente distinta de la que desarrolla el arrendatario, tal como fuera deprecado por la parte demandante con ocasión del desahucio del que aduce fue sujeto el demandado.

### **Inexistencia de causales de nulidad, presupuestos procesales, y presupuestos materiales para la sentencia de fondo**

En cuanto a los presupuestos procesales que se requieren para proveer de fondo se tiene que, este Juzgado es competente para conocer de la presente acción, en virtud de lo previsto en el artículo 17, numeral 6 del artículo 26 y numeral 7 del artículo 28 del Código General del Proceso; además de que se surtió debidamente el trámite establecido para adelantar el proceso, de manera que no hay causal de nulidad total o parcial capaz de invalidar el presente trámite, que impida proferir sentencia.

Igualmente, están configurados los presupuestos materiales para pronunciar sentencia de fondo, entendidos como la legitimación en la causa y el interés para obrar como meras afirmaciones de índole procesal realizada en la demanda, suficiente para el impulso del proceso, y emitir sentencia de fondo.

## CONSIDERACIONES

### El Vínculo Contractual

Como quiera que el contrato de arrendamiento cuya terminación se persigue se verificó sobre un local comercial, ha de aclararse que el Código de Comercio, que en principio rige la relación contractual que ocupa la atención del Despacho, regula el arrendamiento no como figura jurídica independientemente considerada, sino como uno de los elementos del establecimiento de comercio; así, concretamente dispone en su artículo 516 que, salvo estipulación en contrario, se entiende que forman parte del establecimiento de comercio "(...) *Los contratos de arrendamiento (...)*".

Y a renglón seguido, en los artículos 518 a 524, regula lo concerniente a los derechos de renovación y preferencia que en virtud de este tipo de contratos pueden surgir a favor del arrendatario, disponiendo de manera puntual las condiciones para el efecto, así como también lo relativo al subarriendo y la cesión.

Claro esto, importa establecer que el contrato de arrendamiento es aquél en virtud del cual, una de las partes contratantes, arrendador, se obliga a conceder el goce a la otra, arrendataria, de una cosa por determinado tiempo y mediante el pago de un precio que la última se obliga a pagar a la primera.

En cuanto al contrato de arrendamiento como tal, se tiene que es un contrato bilateral, consensual, oneroso, conmutativo y de tracto sucesivo, cuyos elementos son: sujetos, arrendador y arrendatario; objeto, entendido como la cosa sobre la cual recae el contrato, y canon, que es el precio pagado como contraprestación por la tenencia del bien objeto del contrato.

Debe advertirse además que en virtud de este contrato, y con ocasión de su bilateralidad y onerosidad, surgen obligaciones tanto para el arrendador como para el arrendatario, entre ellas, usar el bien según los términos del contrato, pagar el canon de arrendamiento en la forma y tiempos pactados; y, como es apenas natural, también la de restituir el bien objeto del arrendamiento al término del vencimiento del mismo, o cuando acaezcan las causales legales para su terminación.

Sobre la renovación del contrato de arrendamiento el artículo 518 del C. de Co. dispone:

**ARTÍCULO 518. DERECHO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.** El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;

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

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

Y el artículo 520 del mismo estatuto establece

**ARTÍCULO 520. DESAHUCIO AL ARRENDATARIO.** En los casos previstos en los ordinales 2o. y 3o. del artículo 518, 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 o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente.

### **Sobre el proceso de restitución de inmueble arrendado**

Mediante el proceso de restitución del inmueble arrendado (bien sea de vivienda, locales comerciales, oficinas u otros) se procura, primordialmente, la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario y las indemnizaciones a que haya lugar, y no el pago de los cánones adeudados o de multas pactadas en caso de incumplimiento, los cuales se pueden hacer efectivos por un proceso de ejecución independiente<sup>1</sup>.

Señala el artículo 384 del Código General del Proceso que, cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, a esta se debe acompañar prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario.

Y el artículo 384 del Código General del Proceso dispone: "...3. *Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución*".

### **CASO CONCRETO**

Está acreditado dentro del expediente y no fue objeto de reparo que el 02 de marzo de 2009, Margarita Arbeláez Correa en calidad de arrendadora y CARLOS HUGO GIL JARAMILLO en calidad de arrendatario, celebraron un contrato de arrendamiento de local comercial a término fijo por un término de un año, y por el que se pactó un canon de arrendamiento de \$400.000 pesos mensuales "libre de agua y luz" sin que se pactara fecha específica de pago; bien correspondiente ubicado en la "Circular 4ª Laureles", tal como obra en contrato de arrendamiento N° LC-3685170 aportado con la demanda; y que se destinaría a "Muebles talla y tapicería".

A efectos de la identificación del inmueble objeto del contrato, la parte demandante aportó copia del certificado de tradición y libertad de dicho bien identificado con matrícula inmobiliaria N° 001-314444 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, de donde se obtiene que corresponde a una casa de habitación de dos pisos, construida sobre el lote de terreno N° 20 de la Manzana D-3, y cuya dirección es Circular 4ª 71 – 24 de Medellín.

Así mismo, se allegaron copia de las Escrituras Públicas N° 4.538 del 19 de diciembre de 2017 y N° 1.159 del 23 de abril de 2018, ambas de la Notaría 8ª del Círculo Notarial de Medellín, por medio de las cuales se prueba que la señora Margarita Arbeláez Correa

---

<sup>1</sup>López Blanco Hernán Fabio, Procedimiento Civil, Parte Especial, Octava Edición. 2004. Tomo II. Pág. 179.

constituyó Fideicomiso Civil en favor del aquí demandante ÁLVARO ARBELÁEZ RODRÍGUEZ, y sobre el inmueble ubicado en la Circular 4ª 71 - 24 de Medellín identificado con matrícula inmobiliaria N° 001-314444 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur, sometida a la muerte de la Fideicomitente como condición para la restitución del bien al Fideicomisario; condición esta que se cumplió el 17 de marzo de 2018 tal como se prueba con el certificado de registro civil de defunción indicativo serial 07415266 de la señora Margarita Arbeláez, razón por la cual mediante el segundo instrumento público anunciado se restituyó el fideicomiso civil al actor, trasladándose el dominio pleno del inmueble tal como quedó sentado en la anotación N° 9 y 10 del folio de matrícula inmobiliaria. Operando entonces la cesión del contrato de arrendamiento en su favor como arrendador en calidad de propietaria del bien, que operó legalmente, además de que no ha habido suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento, según lo afirmó el demandante sin que fuera desvirtuado por el demandado.

De las aludidas escrituras públicas se obtienen además los linderos del inmueble ubicado en la Circular 4ª 71 - 24 de Medellín, así:

**Linderos generales del inmueble en mayor extensión:**

Por el Sur (frente de la casa) linda con la Circular cuarta; por el Oriente (costado) linda con los lotes número 1 y 2 de la misma manzana D3; por el Norte (atrás de la casa) linda con el lote número 5 de la misma manzana D3; por el Occidente (costado) linda con el lote número 19 de la manzana D3.

Ahora, respecto de los linderos particulares del Garaje de dicho inmueble, que es la fracción destinada al local comercial cuya restitución se pretende, se afirmó en la demanda que sus linderos son:

Por el sur, (frente del garaje) linda en 3,37 mts con la avenida Circular cuarta; por el oriente (costado derecho visto desde el frente), linda en 9,7 mts con los lotes 1 y 2 de la misma manzana D3; por el norte, (atrás del garaje) linda en 3,35 mts con patio descubierto que queda al interior del inmueble donde se encuentra ubicado el local; por el occidente (costado izquierdo visto desde frente) linda en 6,67 mts con corredor interno del inmueble donde se entra ubicado el local y en 3,09 mts con el frente de entrada al inmueble.

Hay prueba además de que el establecimiento de comercio Talla y Tapicería Muebles propiedad del demandado CARLOS HUGO GIL JARAMILLO identificado con matrícula mercantil N° 21-660526-02 del 13 de junio de 2018 de la Cámara de Comercio de Medellín, se ubica en la circular 4a N° 71-24 de Medellín, esto es, el local comercial objeto de las pretensiones. Así mismo el libelo introductorio el demandante reconoció que el demandado continúa efectuándole los pagos de los cánones de arrendamiento, desde que tuvo conocimiento del fallecimiento de la arrendadora inicial; lo que no deja lugar a dudas respecto de la legitimación en la causa por activa del señor ARBELÁEZ RODRÍGUEZ como propietario del bien objeto de restitución.

Ahora, respecto de la pretensión declarativa de terminación del proceso; se encuentra prueba documental de que, el demandante mediante escrito del 14 de mayo de 2018 dirigido al señor CARLOS HUGO GIL JARAMILLO notificó desahucio de la terminación del contrato de arrendamiento de local comercial, así como está acreditada su entrega con constancia de recibido por Juan Camilo Gil Cortés el 15 de mayo de 2018.

Ahora bien, a efectos de determinar el alcance de dicho desahucio, fueron analizadas las normas contenidas en los artículos 518 y 250 del C. de Co., en aras de determinar el alcance del desahucio que no fue desconocido por la parte demandada ante el silencio frente al escrito de demanda, en lo que respecta a sus implicaciones frente a la prórroga y a la renovación del contrato.

De ahí entonces que a la luz de lo establecido en el artículo 520 del Código de Comercio en concordancia con lo establecido en el numeral 2º del artículo 518 de la misma normativa mercantil, es claro que el desahucio efectuado por el señor ÁLVARO ARBELÁEZ RODRÍGUEZ no satisface los requisitos legales. Téngase en cuenta que el artículo 520 es claro al establecer que *"El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo ... 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario..."*

Pero el desahucio efectuado por el arrendador al arrendatario no sólo es confuso, sino que tampoco alude a la causal que ahora se invoca, pues se dijo:

Me dirijo a usted para comunicarle que el inmueble situación en la Circular 4ª signado con el N° 71 - 24 del barrio Laurales, por voluntad en vida de la Sra. MARGARITA ARBELAEZ y mediante documento de Fideicomiso Civil a mi favor, debidamente registrado ante la oficina de Catastro de Medellín, ha pasado a propiedad del suscrito y en su evidencia anexo fotocopia del mismo.

Por lo anterior, el garaje correspondiente al inmueble antes citado que la Sra. Margarita Arbelaez otorgó a usted según CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. LC-3685170 DE FECHA 02 DE MARZO DE 2009. Y que, por el fallecimiento de una de las partes, queda sin efecto, Le informo por medio de este documento que estoy reparando y adecuando el inmueble para alquilar la casa completa con su garaje.

Le solicito toda la comprensión de su parte para que empiece a buscar un local en los dos meses siguientes a la fecha de hoy, y créame la alta estima que le tenemos a usted y a su hijo Juan Camilo (...)

Es decir, podría inferirse que en lugar de seis meses, únicamente le otorgó dos, y que la causal invocada no es la que ahora sirve de fundamento a las pretensiones. Y ya en comunicación del 13 de junio de 2018, igualmente dirigida por el demandante al demandado, y de la que no obra constancia de entrega, se aduce la necesidad de finiquitar el contrato el 14 de julio de 2018.

Ahora, conforme a la normativa transcrita, el inquilino de un bien destinado para actividades de comercio que lo haya utilizado por lo menos dos años de forma continua, tiene derecho a que se le prefiera para continuar utilizando el bien ya acreditado, más no en las mismas condiciones necesariamente, puesto que esa facultad puede usarse asumiendo las posibilidades de variar el plazo y el valor del canon.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia, ha indicado que *"Renovación no es sinónimo de igualdad de condiciones económicas o de estabilización de condiciones para el arrendatario. En su sentido jurídico es una variación del contrato en condiciones de plazo y precio que pueden ser iguales a las del precedente, a voluntad de los*

*contratantes...*” Es decir, según esta norma, para el arrendatario que cumpla la condición del tiempo, se erige el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento que haya terminado, pero ese derecho no es absoluto

Descendiendo al caso concreto, está acreditado debidamente con el documento denominado Contrato de arrendamiento de local comercial LC-3685170, que las partes de este litigio están vinculadas por un contrato de arrendamiento de local comercial por un plazo de un año que comenzó el 02 DE MARZO DE 2009, y que por llevar más de dos años consecutivos el demandado en funcionamiento del mismo establecimiento: Talla y Tapicería Muebles, el contrato se renovó en virtud de lo dispuesto en el artículo 520 del C. de Co, pues el arrendador durante ese término no requirió a los arrendatarios para impedir tal consecuencia legal, tan es así, que hoy, 12 años después de su suscripción, el contrato únicamente ha sufrido variaciones en lo que concierne a un leve reajuste o aumento del canon de arrendamiento acordado en ese documento.

Es decir, en el caso bajo análisis operó desde el 02 de marzo de 2011, el derecho del empresario a la renovación del contrato –y no a su prórroga-, pues dicha renovación consiste en un convenio nuevo, que puede acordarse o celebrarse con sujeción a las circunstancias, especialmente en cuanto a precio y condiciones de utilización de la cosa arrendada, que fue lo que aquí ocurrió, es decir, si bien no se han suscrito nuevos contratos de arrendamiento, lo cierto es que el silencio de la parte arrendadora respecto del requerimiento para impedir la renovación, permitió precisamente la operatividad de dicha figura, e incluyó la variación del contrato respecto del canon a pagar.

Téngase en cuenta que el establecimiento de comercio ha sido definido por el artículo 515 Código de Comercio como *“un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa”*, y dentro de dichos bienes del empresario se encuentra el contrato de arrendamiento del local comercial, sobre el cual el empresario estructura físicamente su establecimiento de comercio, que al no ser de su propiedad, origina el contrato de arrendamiento de local comercial y la necesidad de proyección del arrendatario empresario de consolidar ahí su negocio.

Sin embargo, en términos de la Corte Suprema de Justicia: *“El derecho de renovación no implica una eliminación del derecho de propiedad, ni una congelación de cánones, sino una renovación o prerrogativa para el inquilino a continuar utilizando el mismo inmueble, ya acreditado, aunque no necesariamente en las mismas condiciones primitivas”*, y resalta que la renovación, *“...en su sentido jurídico es una variación del contrato en condiciones de plazo y precio que pueden ser iguales o distintas a las del precedente a voluntad de los contratantes. Se pretende defender la estabilidad del establecimiento de comercio con sus valores intrínsecos y los humanos y sociales vinculados a los contratos de trabajo respectivos”*

Es decir, con el derecho de renovación si bien el arrendador reduce su rango de oferta del inmueble, por llevar más dos años el arrendatario ocupándolo con el mismo

establecimiento mercantil, los derechos de ese propietario continúan intactos, es decir, puede disponer del bien; así, la propiedad comercial le concede ciertos privilegios al comerciante bajo especiales circunstancias, y esos privilegios no operan inmediatamente con la ocupación del respectivo local.

En palabras del doctrinante Jaime Arrubla Paucar<sup>2</sup>: *“Los locales comerciales con menos de dos años de ocupación con el mismo establecimiento de comercio, tienen como régimen aplicable el contenido en las normas sobre el control de arrendamientos, se orientan por lo que prescribe el Decreto 2221 de 1983. Cuando se cumplen los dos años se apartan de dicho régimen, para ubicarse en el que hemos venido exponiendo”*. Esto es al régimen de establecimientos de comercio contenido en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio.

Así, la Ley mercantil reviste de protección al empresario arrendatario y no propiamente al comerciante. Es una separación que se desprende tanto de un modo como está reglamentado en ese Estatuto. Esto es: No se requiere que se tenga la calidad de comerciante mediante la inscripción del nombre en el libro respectivo de la Cámara de Comercio, lo indispensable es que el contrato de arrendamiento forme parte de un establecimiento de comercio, en donde sobresalgan los fines de empresa, que a las voces del artículo 25 del Código de Comercio, es toda actividad económica organizada para la producción, transformación, circulación, administración o custodia de bienes, o para la prestación de servicios” como en este caso ocurre con el señor CARLOS HUGO GIL.

De esta manera, el derecho de renovación consagrado en el artículo 518 en favor del empresario – arrendatario que haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento mercantil es una de las instituciones básicas o derechos principales de protección al empresario, como lo es igualmente el desahucio que reglamenta el artículo 520 para cuando no cobra vigencia el derecho de renovación, por obrar a favor del propietario, una de las causas legales de terminación del contrato de arrendamiento.

A voces del doctrinante Escobar Vélez Edgar Guillermo en la obra Arrendamiento de Locales Comerciales, el derecho que asiste al arrendatario empresario es de renovación no de prórroga. Frente a las diferencias entre renovación y prórroga del contrato de arrendamiento de local comercial, ha sostenido la jurisprudencia arbitral:

Entonces, debe precisarse la diferencia existente entre dos fenómenos jurídicos que si bien permiten la continuación de las mismas relaciones contractuales entre las partes, son sustancialmente diferentes: la prórroga y la renovación. La primera permite prolongar el mismo contrato, en el tiempo y por períodos sucesivos e iguales, según lo determinado en el convenio. La segunda (renovación), implica la variación de todas o alguna de las condiciones del contrato, pues mientras la prórroga mantiene idénticas las condiciones establecidas en el mismo contrato que se prolonga en el tiempo, la renovación implica la variación de uno o varios de los términos contenidos en el contrato que fenece, se extingue o termina, para ser remplazado por uno nuevo, aunque en esencia se conserven las mismas prestaciones, derechos y obligaciones.

Y por su parte, refiriéndose a las particularidades de la renovación y las consecuencias de esta figura, la Corte Suprema de Justicia sostiene: *“(…) desde luego que esa*

---

<sup>2</sup> Gil Sanchez, Jaime J. El de Arrendamiento del Local Comercial. Colección Pequeño Foro. Bogotá. 1981. 5

*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, que 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., el cual expresamente consagra cómo, "...las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la **renovación** del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal, con la intervención de peritos".*

*Y expone además la Corte "Mas, ese peculiar privilegio de poder renovar el contrato una vez cumplidos los requisitos legales, aún en contra de la voluntad del arrendador, no supone de modo ineludible la prolongación de las condiciones pactadas inicialmente, puesto que de la esencia de la indicada facultad no emerge semejante conclusión, sino, de modo exclusivo, la opción de continuar con el uso del inmueble, aunque sea menester el cambio del contrato anterior o, por lo menos la alteración de algunas de las cláusulas antes aceptadas por las partes, tales como las relativas al precio o a las circunstancias de utilización del bien materia de arrendamiento. Se trata, en suma, de la potestad de seguir sirviéndose del establecimiento en el mismo local, aunque, eventualmente, bajo regulaciones convencionales diferentes. A eso se circunscribe el derecho de renovación que asiste al locatario".*

*Previamente, en sala plena, al momento de confirmar la constitucionalidad de los artículos 518, 520, 521, 522 y 524 del Código de Comercio, la Corte Suprema de Justicia (1971), destacó a la renovación como un mecanismo sobresaliente dentro del sistema de protección del derecho del arrendatario, agregando que: "...esa figura no implica la posibilidad de una prórroga y que, por tanto, no es el primitivo contrato el que va a seguir rigiendo, sino uno nuevo, que puede acordarse o celebrarse con sujeción a las circunstancias, especialmente en cuanto precio y condiciones de utilización de la cosa arrendada".*

*Y posteriormente en sentencia de septiembre de 1985, refiriéndose de nuevo a la figura del derecho de renovación, insistió en que: "...la forma como está redactado el citado artículo indica que el derecho que consagra en favor del arrendatario tiene como sujeto pasivo al arrendador, esta norma erige un derecho a la renovación del contrato de arrendamiento a favor del arrendatario del inmueble ocupado con establecimiento comercial por no menos de dos años, 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 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 la controversia”* (Sentencia Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. Magistrado Ponente César Julio Valencia. 27 de abril de 2010).

Valga entonces destacar lo manifestado por el doctrinante Edgar Guillermo Escobar, frente a los dos fenómenos en discusión: *“Se prorroga el contrato al no exigirse su terminación, previo desahucio. Se renueva cuando se plantea la celebración de un nuevo contrato después de dos años de vigencia”*.

Y el doctrinante José Alejandro Bonivento manifiesta: *“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”*.

Y en torno a la improcedencia del Derecho de Renovación, la exclusión del derecho se da mediante la invocación del desahucio, pero en otros casos la renovación no procederá de plano, este derecho tiene condiciones de modo y tiempo que deberán cumplirse para que el mismo prospere, correspondientes a los dos años de arrendamiento que deberán haber transcurrido, y a la condición del arrendatario – empresario -. De ahí que, si el arrendatario ha ocupado menos de dos años el inmueble con el mismo establecimiento de comercio no es posible invocar el derecho de renovación.

En conclusión, prórroga y renovación no son sinónimos, pero debe ser claro que el privilegio que asiste al arrendatario es de renovación – no de prórroga – por lo cual su privilegio es de ser preferido frente a otros arrendatarios y continuar, esto es, extender su permanencia en el local bajo unas nuevas condiciones, lo que aquí ocurrió desde el 02 de marzo de 2011.

Es que, el Código de Comercio, en salvaguarda extensiva de las relaciones laborales y de industria que se derivan de la apertura de un establecimiento de comercio entendido como *un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa*, sin embargo, terminada la segunda vigencia del contrato de arrendamiento de Local Comercial y si el Arrendatario ha mantenido el mismo establecimiento de comercio, en adelante, opera la renovación del contrato.

Así las cosas, se encuentran dos sistemas regulatorios:

Las Causales invocables por el arrendador cuando el arrendatario no ha adquirido el derecho a la renovación del contrato, es decir la situación en que se encuentran arrendatarios comerciantes que no llevan más de dos (2) años de ocupación continua con el mismo establecimiento de comercio, razón por la cual no han adquirido el derecho a la renovación contractual. En este evento, la única causal invocable válidamente por el arrendador consiste en el incumplimiento del arrendatario de alguna o algunas de las obligaciones contractualmente adquiridas. Para operar una cualesquiera de estas causales, basta con que el arrendador instaure el respectivo proceso de restitución de inmueble arrendado en contra del arrendatario.

En el evento de las causales invocables por el arrendador cuando el arrendatario ha adquirido el derecho a la renovación del contrato, tiene cabal aplicación lo dispuesto en el artículo 518 del Código de Comercio, que autoriza para el arrendador las siguientes causales de terminación del contrato, que en este caso se circunscribiría a que el demandante desahució al demandado respecto de la no renovación del contrato de arrendamiento de local comercial, cuya vigencia no cobra razón de ser en virtud de prórrogas, sino de la renovación acaecida desde el 02 de marzo de 2011, siendo que el contrato de arrendamiento únicamente se prorrogó el 02 de marzo de 2010, y con posterioridad a la finalización de esa prórroga el arrendatario está cubierto por el privilegio de renovación tantas veces aludido, de manera que no es válida la argumentación de la parte demandante, según la cual el desahucio incluyó la causal que ahora se invoca, pues se itera, el desahucio no fue efectuado de manera oportuna ni válida al demandado, y nunca se citó la causal permitida al propietario del local comercial para el efecto, cual es, que *"necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario"* como está consagrado en la causal 2ª del artículo 518 del C. de Co., pues ello sólo se arguyó en la demanda.

No obstante la necesidad que sólo en el libelo expone el demandante, lo cierto es que el demandado aunque válidamente convocado al presente trámite, no discutió los documentos aportados ni lo aquí pretendido por la parte actora, lo que hace imperativo aplicar lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, y por tanto se dictará sentencia declarando judicialmente terminado el contrato de arrendamiento que recae sobre el local comercial –Garaje- ordenando la restitución de dicho inmueble que hace parte del bien ubicado en la Circular 4 N° 71-24 de Medellín, se condenará en costas a la parte demandada y en favor de la parte demandante por disposición del numeral 1 del artículo 365 *ibídem*.

No hay lugar a ordenar la entrega de depósitos judiciales a la parte demandante porque no obran depósitos constituidos para este proceso.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Veinticinco Civil Municipal de Oralidad de Medellín**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### **FALLA**

**PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento** suscrito entre ÁLVARO ARBELÁEZ RODRÍGUEZ como arrendador y CARLOS HUGO GIL JARAMILLO como arrendatario del local comercial –GARAJE- integrado al inmueble localizado en la Circular 4 N° 71-24 de Medellín, comprendido entre los siguientes linderos:

**Linderos generales del inmueble en mayor extensión:**

Por el Sur (frente de la casa) linda con la Circular cuarta; por el Oriente (costado) linda con los lotes número 1 y 2 de la misma manzana D3; por el Norte (atrás de la casa) linda con el lote número 5 de la misma manzana D3; por el Occidente (costado) linda con el lote número 19 de la manzana D3.

**Linderos particulares del garaje local comercial a restituir:**

Por el sur, (frente del garaje) linda en 3,37 mts con la avenida Circular cuarta; por el oriente (costado derecho visto desde el frente), linda en 9,7 mts con los lotes 1 y 2 de la misma manzana D3; por el norte, (atrás del garaje) linda en 3,35 mts con patio descubierto que queda al interior del inmueble donde se encuentra ubicado el local; por el occidente (costado izquierdo visto desde frente) linda en 6,67 mts con corredor interno del inmueble donde se entra ubicado el local y en 3,09 mts con el frente de entrada al inmueble.

**SEGUNDO: ORDENAR** la restitución del inmueble antes referido por parte del demandado CARLOS HUGO GIL JARAMILLO, al demandante ÁLVARO ARBELÁEZ RODRÍGUEZ, dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

De no procederse voluntariamente, desde ahora se ordena comisionar a los Juzgados Civiles Municipales de Medellín para el conocimiento exclusivo de despachos comisorios (Reparto), a quien se libraré despacho comisorio con los anexos necesarios para efectuar la diligencia de lanzamiento, quedando facultado para señalar fecha y hora para la diligencia, haciendo uso de la fuerza pública para ello, si fuere necesario.

**TERCERO: CONDENAR** en costas a la parte demandada CARLOS HUGO GIL JARAMILLO en favor de la demandante ÁLVARO ARBELÁEZ RODRÍGUEZ. Se fija como agencias en derecho la suma de novecientos ochenta mil seiscientos cincuenta y siete pesos (\$980.657), de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo PSAA-10554 del 05 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura. Líquidense por Secretaría.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**ANGÉLICA MARÍA TORRES LÓPEZ**  
**Jueza**

**Firmado Por:**

**ANGELICA MARIA TORRES LOPEZ**  
**JUEZ MUNICIPAL**  
**JUZGADO 025 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN**

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:

**6105ee2750750784e9589d4ac6e503c1ee24ede646bca01369363a5a430bb600**

Documento generado en 12/03/2021 01:03:00 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**