



SABANALARGA-ATLANTICO, 23 de marzo de 2021
RADICACION 08-638-40-89-001-2019-00426
PROCESO. VERBAL-DECLARATIVO-REGULACION JUDICIAL DEL CANNON DE ARRENDAMIENTO
ACCIONANTE LUIS CARLOS RIVERA GOMEZ
ACCIONADO. SUGEY MUÑOZ SALAS

Informe Secretarial: En este proceso, las partes no hay pruebas que practicar, se encuentra pendiente para fallo. Sírvese Proveer. Julio Diaz secretario.

JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUUNICIPAL ORAL DE SABANALARGA, ATLANTICO
SABANALARGA-ATLANTICO, 23 de marzo de 2021

I- **ANTECEDENTES**

PRIMERO: Entre mi mandante LUIS CARLOS RIVERA GÓMEZ, en calidad de ARRENDADOR y SUGEY MUÑOZ SALAS, en calidad de ARRENDATARIA, se suscribió un contrato de arrendamiento sobre un local comercial ubicado en esta ciudad en la calle 20 No. 19-70, segunda planta, donde funciona el local comercial conocido con el nombre de “papelería y cacharrería REPICA”, instrumento público en los términos del Art. 243 del C.G.P. porque fue autorizado y reconocido por el señor Notario Único del Circulo de Sabanalarga, como consta en la declaración que se acompaña como prueba, rendida ante el Juzgado Tercero Promiscuo Municipal de Sabanalarga el 25 de Julio del año 2013, pero el señor Juez segundo Promiscuo Municipal de Sabanalarga, no le reconoció valor alguno en el proceso de Restitución que se adelantó en ese Juzgado y conceptuó que como “en el contrato de arrendamiento acompañado no se especifica o determina la dirección del inmueble objeto de arrendamiento, ni por su denominación, en consecuencia no existe contrato de arrendamiento escrito”.

SEGUNDO: Valoradas las demás pruebas que obraron en el proceso que termino con sentencia de fecha 9 de Junio de 2017 el señor Juez Segundo Promiscuo Municipal de Sabanalarga, en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la ley RESUELVE, no declarar la terminación del contrato verbal de arrendamiento ubicado en esta ciudad en la calle 20 No. 19-70 segundo piso donde funciona el negocio comercial papelería y cacharrería LA REPICA, como también decide “que las partes en común acuerdo deben pactar el incremento o aumento en documento escrito, teniendo en cuenta la libertad contractual”.

TERCERO: Lo cierto es que la demandada por casi diez (10) años, ha venido ocupando el local comercial desarrollando actividades con un negocio de papelería y cacharrería de manera continua desde el inicio del contrato verbal según la decisión del Juzgado y hasta la actualidad, relación tenencial iniciada en el mes de agosto del año 2009 que continua vigente pagando el mismo canon de arrendamiento de SEISCIENTOS MIL PESOS (\$600.000).

CUARTO: No cabe duda alguna ya se trate de un contrato verbal como fue decidido por el operador judicial en su sentencia de 9 de Junio de 2017, decisión que se respeta pero no se comparte, porque para mí mandante el contrato de arrendamiento si fue firmado con la arrendataria ante Notario en Agosto de 2009, como así fue reconocido por este funcionario, la demandada tiene derecho a la RENOVACIÓN DEL CONTRATO, Institución que no implica una congelación de cánones, ni que siga subsistiendo las mismas condiciones económicas. Al respecto ha dicho la Corte en Sala Plena, sentencia de noviembre 18 No. 1971, tomado Código de Comercio Leguis, Pag 310, “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 o distintas a las del precedente, a voluntad de los contratantes.

QUINTO: Ante esta circunstancia y la imposibilidad de llegar a un acuerdo en cuanto al nuevo valor de canon de arrendamiento a partir de la Renovación, no solo por la posición ventajosa asumida por la arrendataria a lo largo del termino de ejecución del contrato sino por el desconocimiento del contrato suscrito y reconocido ante el Notario que regía de la relación tenencia, todo para obtener un aprovechamiento económico a su favor lo que constituye falta de lealtad no solo procesal sino contractual, que le impiden a mi mandante hablar de la posibilidad de un acuerdo entre las partes



en cuanto el valor del nuevo canon de arrendamiento, se acude a esta herramienta judicial contemplada en el Art. 519 del Código de Comercio para que con intervención de un perito se fije el valor del nuevo canon de arrendamiento que ha de regir a partir del mes de Agosto de 2019 en razón de la renovación del supuesto contrato verbal de arrendamiento si a ello hubiere lugar, para lo cual se me ha otorgado poder.

II- ACTUACIÓN PROCESAL.

La demanda fue admitida mediante auto de fecha del 27 de agosto del 2019, notificada en legal forma a la demandada señora SUGEY MUÑOZ SALAS, quien a través de apoderado contesto la demanda extemporáneamente.

III- CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

En primer lugar no se entra a analizar lo relativo a la figura de la LEGITIMACIÓN EN CAUSA en cuanto a las calidades de ARRENDADOR Y ARRENDATARIO, del inmueble objeto de este debate, porque para el juzgado viene acreditado precisamente con la sentencia proferida por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Sabanalarga de fecha 9 de Junio de 2017 que entre las partes viene celebrando un contrato verbal de arrendamiento de local comercial, referente al inmueble ubicado en esta ciudad en la calle 20 No. 19-70, segundo piso.

Las pretensiones de la demanda se dirigen a que se determine el precio de renta que la demandada SUGEY MUÑOZ SALAS, en su calidad de ARRENDATARIA debe cubrir a favor del demandante LUIS CARLOS RIVERA GOMEZ en su calidad de ARRENDADOR, mes por mes, del bien comercial dado en arrendamiento ubicado en esta ciudad en la calle 20 No. 19-70 segunda planta donde funciona el negocio conocido con el nombre de “papelería y cacharrería REPICA” como consecuencia del DERECHO DE RENOVACION consagrado en el art. 519 del código de comercio de acuerdo con el concepto del perito consignado en el INFORME PERICIAL, que fue acompañado como prueba; que se señale además el termino de duración del nuevo contrato verbal de arrendamiento y la fecha en que entrará en vigencia el nuevo precio del canon, tomando como base la fecha en que debe producirse la renovación, es decir en Agosto de 2019.

Viene demostrando a través de la decisión proferida por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de esta ciudad, contenida en la Sentencia de 9 de Junio de 2017 la cual se encuentra en firma, que entre las partes existe un contrato verbal de arrendamiento que regula la relación tenencial sobre el inmueble arriba determinado por ubicación y destinación, como también no hay duda alguna que desde el 10 de Agosto de 2009 la arrendataria ha venido cancelando como canon de arrendamiento la suma de SEISCIENTOS MIL PESOS (\$600.000), sin incremento alguno a lo largo de la ejecución del contrato, conclusión a la que llega si tenemos en cuenta que al contestar el HECHO PRIMERO de la demanda de restitución que se tramita en el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Sabanalarga no hizo objeción alguna sobre la fecha de iniciación de dicha relación.

Regulan los artículos 516 a 524 la situación del comerciante que ocupa en calidad de arrendatario un inmueble destinado a su establecimiento de comercio con el fin de salvaguardar su esfuerzo y no dejar al arbitrio del arrendador la posibilidad de obtener la devolución del bien al término del respectivo contrato y así encontramos el artículo 518 que consagra el derecho de la renovación, atribución establecida a favor del comerciante, aun en contra de la voluntad del arrendador, pero que a su vez no supone la prolongación de la relación negocial en las mismas condiciones pactadas inicialmente, sobre el supuesto como lo ha venido sosteniendo la corte de que la renovación no es sinónimo de “igualdad de condiciones económicas”.

Es así como es el mismo legislador el que le otorga al inquilino el derecho a que se renueve el contrato sin que el arrendador pueda oponerse a ello con las excepciones consagradas en la disposición citada y en ese momento de la renovación en que las partes puedan modificar las condiciones inicialmente pactadas y de no llegar a un acuerdo, acudir al proceso respectivo, para que sea el juez quien dirija la controversia, con soporte en el artículo 519 del ordenamiento comercial citado, sin olvidar el carácter imperativo que otorga a estas disposiciones al artículo 524 ibidem.



Surge de bulto de acuerdo con las pruebas acompañadas las diferentes y reconciliables que han existido entre las partes durante los diez años de ejecución del contrato en relación con el incremento del precio de la renta y tan es así que hasta la fecha de la demanda se ha limitado a consignar el valor pactado hace 10 años, situación que sin ningún esfuerzo mental llevan a este despacho a considerado que se ha ocasionado un detrimento económico al demandante y a un aprovechamiento económico a favor de la demandada porque en ningún momento puede aceptarse que este contrato se halla pactado en los términos y condiciones inicialmente acordadas y por todo el tiempo de ejecución del mismo.

A nivel doctrinal viene aceptado para que esa RENOVACION se opere es menester que satisfaga los siguientes presupuestos, como se infiere de los artículos 518 y 519 del estatuto mercantil: **i)** Que haya un comerciante que ocupe un inmueble a título de arrendamiento o un mismo establecimiento de comercio por un periodo no inferior a dos años **ii)** el término pactado en el contrato esta vencido; **iii)** que al momento de iniciarse la nueva vigencia del contrato existan diferencias sobre las bases o condiciones que permita su renovación.

Esos requisitos se encuentran satisfecho en el caso que ocupa nuestra atención pues vienen demostrando que entre las partes existe un contrato verbal sobre un local destinado a un establecimiento de comercio que se viene ejecutando desde el año 2009 sin incremento alguno, la falta de contestación de la demanda que en los términos del artículo 97 del CGP hacen presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, circunstancia que respaldan la intención del alrededor de modificar algunas condiciones de la relación concretamente aquella relacionada con el valor de la renta y el termino de duración.

Se aportó con la demanda el INFORME PERICIAL rendido por el señor Jorge Nicolás Abello Zagarra, dictamen que fue acompañado como prueba con la demanda en el cual se hace hincapié sobre las características del inmueble arrendado, su ubicación, la construcción en general, su estado de conservación y destinación, dictamen que no fue objeto por la parte demandada, el cual es juzgado le da eficacia probatoria y merito demostrativo, por el contrario debidamente fundamentado, con el lleno de todos los requisitos señalados en el artículo 226 del CGP, por la claridad y precisión de sus conceptos, con la metodología aplicada para conceptuar sobre el avalúo señalado analizando las especificaciones tácticas arquitectónicas, los materiales y acabados la distribución y estado de conservación, completando las características generales del inmueble y de ahí determinar el valor de los cánones de arredramiento por cada piso o planta de uñas construcciones que en él se encuentran, y así determina como valor del canon de arrendamiento en el año 2019 para el segundo piso de **UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS (\$1.200.000).**

Se solicitó además en la demanda se señale el termino de duración del nuevo contrato verbal de arrendamiento y la fecha que entrará en vigencia el precio o canon tomando como base la fecha en el que debe producirse la renovación agosto 19 del 2019, pretensiones que se determinaran teniendo en cuenta los principios de equidad que lleva a reconocer que en el presente caso la arrendataria se enriqueció sin justa causa y el arrendador se empobreció correlativamente en lo concerniente con los incrementos anules no pagados en la renta debido a la pérdida del poder adquisitivo del peso colombiano en la cuantía que resultare de la aplicación del IPC AL MONTO DEL CANON de arrendamiento de la arrendataria que fluye de las pruebas aportadas, hace dudar de su lealtad de la contraparte toda vez que por espacio de diez años se ha abstenido de reajustar el canon de arrendamiento lo que redundo de un aprovechamiento económico ya que es de bulto que esa relación jurídica a seguido rigiendo a todas luces de desigualdad de condiciones entre las partes ya que la arrendataria prevaleándose de argumentos sin respaldos jurídicos viene alegando que nunca ha firmado contrato de arrendamiento alguno por más de diez años.

Se precisa que la accionada a través de apoderado contesto el libelo incoativo en escrito que presento el 6 de diciembre de 2019, es decir extemporáneamente, en el que se pronunció sobre la demanda y sus pretensiones pretendiendo la declaratoria de nulidad a partir del auto que admitió la demanda, exigiendo el rechazo de la misma, escrito que no se tendrá en cuenta por su extemporaneidad.

En mérito de lo expuesto el **Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Sabanalarga**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

RESUELVE:

1. Se fija en la suma de **UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS (\$ 1.200.000.) MONEDA CORRIENTE** el nuevo canon de arrendamiento, que regirá a partir del 9 de agosto del 2019, fecha de renovación del contrato verbal de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en esta ciudad en la Calle 20 No. 19-70, segunda planta, celebrado entre **LUIS CARLOS RIVERA GOMEZ** como **APRENDADOR** y **SUGEY MUÑOZ SALAS** como **ARRENDATARIA**, como un incremento anual del acuerdo al IPC.
2. Se señala como termino de duración del contrato de arrendamiento el de **UN (1) AÑO** que se contara a partir del 9 de Agosto de 2019.
3. Se condena en costas a la parte demandada Líquidese por secretaria.

NOTIFICACION POR ESTADO
LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE
NOTIFICA POR ESTADO No.30
DE FECHA 24-03-2021
A LAS 8:00 AM
JULIO ALEJANDRO DIAZ MORELO
EL SECRETARIO

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE
LA JUEZ
MONICA MARGARITA ROBLES BACCA**

Firmado Por:

**MONICA MARGARITA ROBLES BACCA
JUEZ
JUEZ - JUZGADO 001 MUNICIPAL PROMISCOUO DE LA CIUDAD DE SABANALARGA-ATLANTICO**

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: **ba7114662caf4174260d0ec4e40451daa4233dad7be7405e1b10307b093ffaf2**
Documento generado en 23/03/2021 01:02:17 PM

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