



Corte Suprema de Justicia

RELATORIA CIVIL Y AGRARIA 10927.

| Nº. INTERNO | FECHA | | | CÓDIGO PROCESAL | PÚBLICO: |
|--|-------|-----|------|--------------------|----------|
| | Día | Mes | Año | | |
| 5-184 | 24 | 09 | 2001 | 5 | SI NO |
| LUCY STELLA VASQUEZ BARRETO Relator | | | | | CASA |

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
SALA DE CASACION CIVIL

Magistrado Ponente

Dr. JOSÉ FERNANDO RAMÍREZ GÓMEZ



Bogotá, D.C., veinticuatro (24) de septiembre de dos mil uno (2001)

Referencia: Expediente No. 5876

Decídese el recurso de casación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia dictada el 12 de septiembre de 1995 por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, dentro del proceso ordinario propuesto por PEDRO MUVDI ARANGUENA contra JUAN DE DIOS MEJIA SAMPEDRO.

ANTECEDENTES

1. Mediante escrito presentado el 9 de diciembre de 1992, Pedro Muvdi Aranguena demandó a Juan de Dios Mejía Sampedro, para que previo el trámite del proceso ordinario de mayor cuantía, se dictara sentencia declarando al demandado civilmente responsable por violación de las obligaciones

contenidas en el artículo 522 del Código de Comercio y consecuentemente que se le condene a pagar los perjuicios causados al demandante y al pago de intereses "*una vez ejecutoriada la sentencia*".

2. Como fundamento de las pretensiones se invocaron los siguientes hechos:

2.1. Entre demandante y demandado existió un contrato de arrendamiento de local comercial respecto de un inmueble ubicado en la calle 16B No. 7-39 de Valledupar, dentro de los linderos que se señalan en la demanda.

2.2. El demandado en su condición de arrendador, negó el derecho de renovación al arrendatario Pedro Muvdi Aranguena, al comunicarle mediante desahucio, que sobre el lote donde estaba el local comercial objeto del contrato entre ellos suscrito, iba a continuar con la edificación que levantó sobre predio adyacente, de su propiedad, costado este, es decir, que iba a construir una obra nueva.

2.3. El arrendador demandó al arrendatario pretendiendo la restitución del inmueble, invocando como causal: "...el inmueble en referencia



debe ser demolido, para posibilitar la terminación del edificio 'CALZADO MUNDIAL' de esta localidad, según se desprende claramente de los planos elaborados y aprobados por la oficina de planeación de esta ciudad", la cual fue acogida por el Juez Primero Civil Municipal.

2.4. En cumplimiento de la sentencia, el arrendatario, por intermedio de un dependiente, señor Harb Muvdi Aranguena, hizo entrega formal del local al apoderado del arrendador, el 3 de septiembre de 1992, en el despacho de la Inspector Segunda de Policía de Valledupar.

2.5. A la fecha de presentación de la demanda, el demandado no había comenzado las obras de demolición que necesariamente tenía que realizar para iniciar la construcción que daria continuidad al edificio de Calzado Mundial, desconociendo así lo preceptuado en el artículo 522 del Código de Comercio, el cual también dispone, que en caso de no dar principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la entrega el arrendador deberá indemnizar al arrendatario los perjuicios causados, según estimación de peritos.

*Corte Suprema de Justicia*

JFRG. EXP. 5876

2.6. Se configuran de esta manera los tres elementos estructurantes de la indemnización de perjuicios y la mora debitoria, en la cual incurrió el demandado desde el día en que se le venció el término máximo legal para iniciar las obras.

3. El demandado al responder la demanda, además de oponerse a las pretensiones, formuló como excepción de fondo la que denominó "*DE CONTRATO NO CUMPLIDO*". En cuanto a los hechos en su mayoría los negó, aceptando únicamente como ciertos el tercero y el séptimo (fls. 67 al 76, c.1)

4. La primera instancia culminó con sentencia de 18 de abril de 1995, favorable a las pretensiones del actor (fls. 151 al 160, *ibid.*).

5. Contra la anterior providencia la parte demandada interpuso recurso de apelación, el cual fue decidido por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, mediante sentencia del 12 de septiembre de 1995, confirmatoria de lo resuelto por el a quo.



LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL

El **ad quem** luego de resumir el litigio, precisó que mediante la presente demanda el actor pretende que se declare infractor al demandado de lo preceptuado por el artículo 518 del Código de Comercio, disposición que consagra el derecho de renovación del contrato de arrendamiento, en favor del arrendatario que ha venido ocupando un local comercial por lapso superior a dos años. Enseguida pasó a transcribir las excepciones legales que existen al respecto, así como las sanciones que el artículo 522 **ibidem** prevé para quien haga caso omiso de lo dispuesto en la norma inicialmente anotada, puntuizando que la obligación indemnizatoria en cuestión tiene su origen en la responsabilidad en que incurra el propietario arrendador, cuando incumple la norma de conducta que debe seguir al recibir el inmueble. En respaldo de su aserto trajo a colación una jurisprudencia de la Corte del 29 de septiembre de 1978.

Efectuadas las anteriores consideraciones teóricas, examinó el Tribunal el asunto sometido a su estudio, señalando en primer lugar: *“..pero fue lo cierto que transcurrieron los tres meses a que se refiere el Art. 522, inc. 1º. Id. sin que diera iniciación*



Corte Suprema de Justicia

JFRG. EXP. 5876

a las obras que fueron la causa para pedir la desocupación del raíz, tal como lo confiesa en el interrogatorio JUAN DE DIOS (fls. 91 y 92); incurriendo en la responsabilidad indemnizatoria prevista en esta misma normación..".

Deducida la responsabilidad del demandado, procedió el fallador a cuantificar los perjuicios: *"La parte accionante estimó la cuantía de su demanda en \$30.000.000.00, y, los peritos tasaron la indemnización en \$46.196.488.00, discriminados así: \$30. 196.488.00 por concepto del lucro cesante, o sea, las utilidades dejadas de percibir por el demandante con ocasión de haberse trasladado del local en que funcionaba su almacén "YALIL # 2"; \$3.000.000.00 por gastos de traslado e instalación en el nuevo local; \$15.000.000.00 por concepto de prima comercial"*. A continuación dijo que la experticia le ofrecía plena credibilidad, en virtud de la fundamentación de la misma, motivo por el cual la acogía para efectos de la determinación de la suma de dinero en cuestión, aunque rebajándola a la impuesta por el **a quo**, por estarle prohibido a los jueces civiles proferir fallos ultra petita.

Dijo, además, que debía confirmarse la decisión atacada por cuanto la indemnización procede



Corte Suprema de Justicia

JFRG. EXP. 5876

cuando el arrendador no ejecuta la conducta invocada para impedir la renovación del contrato al vencimiento del término pactado, sin importar si la entrega del local por parte del arrendatario fue voluntaria o producto de una decisión judicial, pues la obligación de indemnizar los perjuicios causados al inquilino "no tiene como fuente la responsabilidad contractual o por culpa aquiliana de que tratan los Títulos 12 y 34, Lib. IV del C. C. sino la ley que la consagra para evitar que se haga fraude a la misma mediante situaciones ficticias en los casos en que se prive al inquilino de un local por cualquiera de las causas previstas en los numerales 2º. Y 3º. Del Art. 518 precitado (...)".

Dentro de ese orden de ideas concluyó el Tribunal: "Por lo consiguiente, de esa responsabilidad solo se libera al deudor de la indemnización si acredita, no la excepción de 'contrato no cumplido', sino demostrando que un acontecimiento imprevisible o irresistible le impidió utilizar el local para su propio negocio o para iniciar oportunamente las obras tendientes a reconstruirlo, repararlo, demolerlo o construir una edificación nueva según el caso. Es decir, tiéñese en cuenta el efecto liberatorio de la fuerza mayor y el caso fortuito que rige para todo tipo de responsabilidad sobre la base de que no se hayan producido por culpa del deudor. No este el caso planteado en autos".



LA DEMANDA DE CASACION

Contra la sentencia antes resumida, la parte demandada formula siete cargos, dentro del ámbito de las causales primera y segunda del artículo 368 del Código de Procedimiento Civil, que se resolverán en el siguiente orden: primero el cargo cuarto por cuanto se apoya en un error in procedendo, el cual como está llamado a prosperar descarta a su turno los cargos quinto y sexto, destinados a sustentar similar denuncia pero por la causal primera; luego los cargos primero y segundo en forma acumulada, ya que se hayan íntimamente relacionados, pues el fracaso del ataque planteado por la vía directa conlleva a su vez la imposibilidad de que se abra paso la impugnación efectuada por la vía indirecta. Seguidamente se resolverá el cargo tercero que tendrá éxito, y por último el cargo séptimo que resulta impróspero.

CARGO CUARTO

Invocando la causal segunda del artículo 368 del Código de Procedimiento Civil, se acusa la sentencia del Tribunal, por no existir consonancia entre la pretensión tercera de la demanda atinente al



pago de intereses y la condena impuesta por dicho concepto.

En el desarrollo de la acusación dice el impugnante que al cotejar lo pedido y lo resuelto respecto de los intereses, se evidencia la incongruencia en mención, pues pese a que en la demanda se solicita el reconocimiento y pago de los mismos "...**una vez ejecutoriada la sentencia**", es decir, cuando a su turno hubiese quedado ejecutoriada la providencia que resuelve los recursos interpuestos contra aquélla, el Tribunal confirmó la decisión proferida por el juez de primera instancia sobre dicha materia, en la cual se condenó al pago de intereses desde la fecha en la que vencía el término legal que tenía el arrendador demandado para iniciar las obras de la nueva construcción, o sea a partir del 4 de diciembre de 1992, momento para el cual aún no se había ejecutoriado la sentencia.

CONSIDERACIONES

1. Como lo predicen uniformemente doctrina y jurisprudencia, constituida la relación procesal que define la naturaleza jurídica del proceso civil en Colombia, en principio queda establecido el ámbito de su desenvolvimiento, cual es



el determinado por las pretensiones formuladas por el demandante, incluyendo su fundamento fáctico y las excepciones propuestas por el demandado.

Dicho en otras palabras, la facultad que tiene el juzgador de definir los litigios no es ilimitada, pues esa función tiene que enmarcarse dentro de los linderos que fijan las partes en los correspondientes escritos y en las oportunidades debidas, salvo, claro está, las facultades oficiosas que la misma ley reconoce. De ahí que el artículo 305 del Código de Procedimiento Civil, expresamente consagre como principio rector de la actividad del juez la congruencia de la sentencia.

Dada la importancia del citado mandato, el desconocimiento del mismo por parte de los juzgadores puede dar lugar al rompimiento de las sentencias, pues el legislador consagró como causal de casación en el numeral 2o. del artículo 368 *ibidem*: "No estar la sentencia en consonancia con los hechos, con las pretensiones de la demanda, o con las excepciones propuestas por el demandado o que el juez ha debido reconocer de oficio".

Desde un punto de vista práctico quiere decir lo expuesto que debe haber una relación de



conformidad o identidad entre las pretensiones aducidas por el demandante en la demanda, las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido invocadas por el demandado, si no se autoriza su declaración oficiosa, y lo resuelto en la sentencia; además que el litigio debe definirse con apoyo exclusivo en la **causa petendi** planteada por los contendientes tanto en el libelo introductorio como en la contestación de dicha pieza procesal, pues de no existir esa conformidad procede la casación del fallo. Por lo tanto, para establecer la inconsonancia o incongruencia basta, en la mayoría de los casos, confrontar la parte resolutiva de la sentencia con las pretensiones de la demanda y las excepciones, habida cuenta que dentro de esta causal se verifica un vicio **in procedendo**, de mera actividad, mas no de juicio.

Han puntuado la jurisprudencia y la doctrina que el defecto del fallo en comento, puede revestir tres modalidades, a saber: 1a. cuando en la sentencia se provee en exceso respecto de lo pedido, sin que el juzgador estuviese facultado oficiosamente para hacerlo (**ultra petita**); 2a. cuando en la sentencia se omite decidir sobre alguna de las pretensiones o de las excepciones formuladas (**mínima petita**); y, 3a. cuando en la sentencia se



deciden puntos que no han sido objeto del litigio, o con apoyo en unos hechos diferentes a los invocados por las partes (**extra petita**). De modo que no es incongruente la sentencia que reconoce menos de lo implorado o condena a más de lo probado pero igual o menos que lo pretendido. En materia de excepciones tampoco lo es cuando acoge una que, bajo el presupuesto de estar probada, fue propuesta por el demandado o una que puede o debe declarar de oficio.

2. Teniendo como derrotero el anterior marco teórico, procede la Corte a definir si en realidad en el asunto **sub judice**, el Tribunal incurrió en el yerro de actividad que le imputa la censura. Para el efecto señalado comparará lo pretendido por el actor sobre la materia objeto de la controversia con lo resuelto por el fallador.

Examinado el **petitum** de la demanda se observa que en relación con los intereses el actor formuló la siguiente pretensión: "3.- Que se condene al señor JUAN DE DIOS MEJIA SAMPEDRO, al pago de los intereses una vez ejecutoriada la sentencia; más las costas del proceso". (fl. 2, cdno. 1).

PAUO
Or. 1
6
W



Vista a su turno, la sentencia del Tribunal, se nota que éste sin detenerse a analizar el asunto de los intereses confirmó en su integridad la decisión de primera instancia (fl. 12, c. Tribunal), lo cual significa que hizo suya la resolución adoptada por el **a quo**, del siguiente tenor: "*Condénase al señor JUAN DE DIOS MEJIA SAMPEDRO, a pagar a favor del señor PEDRO MUVDI ARANGUENA los perjuicios (...), más los intereses causados del tres por ciento (3%) mensual que son los bancarios corrientes desde el cuatro (4) de diciembre de mil novecientos noventa y tres (1993)*" (fl.159, c.1). Dicha resolución fue corregida mediante providencia del 8 de mayo de 1995, en el sentido de aclarar que los intereses se debían "*desde el cuatro (4) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), y no desde el año de mil novecientos noventa y tres (1993), como allí se dijo*". (fl.170 **ib.**).

Confrontadas las piezas procesales en mención, se establece sin ningún esfuerzo, que pese a que el actor solicitó condenar al demandado al pago de intereses a partir de la ejecutoria de la sentencia, el **ad quem** decidió imponerlos desde una época bastante anterior a la firmeza de la providencia, conforme al artículo 331 del Código de Procedimiento Civil. Así las cosas, es claro que el Tribunal incurrió en

EN CONSULTA
ULTIMADO
REMITIDA
OJO



el error de actividad que se le endilga, en la modalidad de ultra petita, pues resolvió en exceso de lo pedido, sin facultad para el efecto, toda vez que ninguna norma autoriza la oficiocidad, pues en principio, tratándose de los réditos de un capital, ese es asunto patrimonial susceptible de disposición o renuncia.

Lo dicho resulta suficiente para que se abra paso el cargo.

CARGO PRIMERO

Con estribo en la causal primera del artículo 368 del Código de Procedimiento Civil, se acusó la sentencia del Tribunal de violar indirectamente los artículos 1609, 1613, 1614, 1615, 2005, 2007 y 2008 -ordinales 2 y 4 del Código Civil, así como los artículos 518, 520, 522 y 822 del Código de Comercio, como consecuencia de los errores de hecho en que incurrió el fallador en la apreciación de las pruebas señaladas por la censura.

El impugnante emprende el desarrollo del cargo precisando en primer lugar que los errores del fallador radican en la contemplación objetiva de los siguientes medios probatorios: "de la demanda de

*Corte Suprema de Justicia*

JFRG. EXP. 5876

restitución - y sus anexos- promovida por MEJIA contra MUVDI (folios 8 a 44 del cuaderno principal), la sentencia de lanzamiento proferida por el Juzgado 1 Civil Municipal de Valledupar (folios 53 a 54), el despacho comisorio librado para el cumplimiento de la orden judicial de restitución- incluidas las diligencias efectuadas por el comisionado- (folios 57 a 59), los documentos -fotos y planos- anexados al escrito de contestación de la demanda (folios 77 a 79) y el interrogatorio de parte absuelto por el actor MUVDI ARANGUENA (folios 132 a 133)".

Pasa luego el recurrente a explicar la acusación, para cuyo efecto, luego de hacer algunos análisis jurídicos en torno de los artículos 2005 y 2008 del Código Civil, 518, 520, 522 y 822 del Código de Comercio, afirma que como la obligación indemnizatoria prevista en el artículo 522 del estatuto mercantil se origina en una relación jurídica de naturaleza eminentemente contractual, no puede considerarse indiferente la actitud asumida por los contratantes.

Con el fin de sustentar tal apreciación dice el recurrente: "... el famoso artículo 522 no hace cosa distinta a reprochar la conducta del propietario arrendador que impide el ejercicio del derecho a la

*Corte Suprema de Justicia*

JFRG. EXP. 5876

renovación del contrato de arrendamiento establecido por la ley en favor del empresario arrendatario, invocando una de las causales expresamente previstas para el efecto, y luego no desarrolla la conducta acorde con la causal invocada. Claro que el derecho a la indemnización está consagrado en la ley, como lo está el derecho a la renovación cuyo desconocimiento se sanciona, pero ello no quiere decir que uno y otro, por tener expreso registro legal, sean extraños al contrato de arrendamiento del cual, en últimas, emanen. Es en el contrato de arrendamiento en donde tienen manantial, conforme a la ley, el derecho a la renovación del empresario arrendatario -con el consecuente deber del propietario arrendador de respetarlo-, y la eventual obligación indemnizatoria derivada de la privación injusta, por parte de éste, del derecho de aquél".

En armonía con lo anterior, agrega el impugnante, el precepto en mención consagra el derecho a la indemnización en favor del arrendatario que haya cumplido con las obligaciones contractuales a su cargo, específicamente la relacionada con la restitución del inmueble, una vez efectuado el deshaucio, mas no cuando para obtenerla se haya tenido que acudir a un proceso judicial. En síntesis, según el impugnante, solo surge el derecho en

*Corte Suprema de Justicia*

JFRG. EXP. 5876

cuestión en favor del arrendatario, cuando la entrega del inmueble ha sido voluntaria y oportuna, es decir, al vencimiento del contrato, pues dicho beneficio no se puede edificar sobre una conducta antijurídica del arrendatario como es la de haber incumplido su obligación de entregar la cosa arrendada, entrega que constituye el punto de referencia para evaluar la conducta del arrendador.

Luego del precedente marco teórico, anunció la censura que pasaba a señalar las discrepancias que desde el punto de vista fáctico tenía con el Tribunal, labor que desarrolló de la siguiente forma:

1. Inicialmente dijo que está probado con las copias del proceso de lanzamiento que se adelantó en contra del demandante, de las cuales reseñó las pertinentes, que éste no restituyó voluntariamente el predio a él arrendado y por ende incumplió el contrato.

2. También está demostrado que el incumplimiento del aquí demandante carece de sustento legal, pues la ley mercantil faculta al propietario arrendador a truncar la renovación del contrato, sin derecho para el arrendatario a



reconocimiento de prima comercial o prerrogativa alguna de naturaleza semejante.

3. En tercer lugar está acreditado que el arrendatario no restituyó el inmueble, no obstante que sabía que el propietario arrendador ya había iniciado en el lote colindante la construcción de un edificio del cual haría parte integrante el terreno sobre el que esta edificado el local en mención, según consta en el hecho 14 de la demanda de restitución y en los anexos de la misma, consistentes en la licencia de construcción y planos aprobados, *"Más aún: producida la sentencia judicial ordenando la restitución, el arrendatario MUVDI ARANGUENA no tuvo inconveniente en procurar la dilación de la entrega, como que obra en el expediente copia del auto emanado del Juzgado 1 Civil del Circuito de la misma ciudad (folios 53 a 54 del cuaderno principal), calendado el 26 de junio de 1992, relativo a actuaciones infundadas de quien es demandante en este proceso."*

4. La conducta del aquí demandado, descarta la intención o comisión de fraude a la ley, abuso del derecho o enriquecimiento sin causa, pues según la situación fáctica antes descrita, la cual pasó inadvertida para el fallador, el propietario arrendador



ya había iniciado y adelantado con licencia aprobada la construcción de la nueva edificación, cuyo diseño incluía el lote de terreno en que estaba construido el local comercial en mención, construcción que a su turno tuvo que ser paralizada por cuanto el arrendatario se negó a restituir oportunamente el inmueble. Además, dice el censor, a folios 77 a 79 del cuaderno principal obran las fotografías del estado de la nueva edificación y las copias de los planos aprobados al demandado para la ejecución del proyecto.

Para concluir, asevera que debido a los errores señalados, el Tribunal desconoció que la responsabilidad imputada es de carácter contractual y que por lo tanto la conducta antijurídica del arrendatario, consistente en el incumplimiento de su obligación de restitución, incidía frente a las aspiraciones resarcitorias de éste, fuera de no haber visto que por su parte la conducta del demandado descarta imputación alguna en *"la esfera de los principios de fraude a la ley, abuso del derecho o enriquecimiento sin causa que dan fisonomía y fundamento a la responsabilidad tipificada en el artículo 522 del estatuto mercantil"*.



Corte Suprema de Justicia

JFRG. EXP. 5876

CARGO SEGUNDO

Con apoyo en la causal primera del artículo 368 del Código de Procedimiento Civil se acusa la sentencia del Tribunal de ser directamente violatoria, por interpretación errónea de los artículos 518, 520 y 522 del Código de Comercio, y por aplicación indebida de los artículos 1613, 1614 y 1615 del Código Civil.

El recurrente inicia la explicación del cargo diciendo que en asuntos como el que es materia de discusión en este proceso, resulta relevante que la restitución del inmueble se haya efectuado de una manera normal, es decir, *"que el arrendatario conocedor de la exigencia del arrendador, se allane a la entrega al vencimiento del plazo del contrato, pues no es otra su obligación al configurarse la extinción del vínculo de tenencia (artículos 2005 y 2008 del Código Civil). A partir de este momento nace para el propietario arrendador el deber, derivado del nexo contractual, de dar la destinación para la cual solicitó el inmueble que de no atender cabalmente hace surgir, con pleno fundamento lógico y jurídico, la reparación de los perjuicios que se le cause al arrendatario con dicho comportamiento antijurídico"*.



Para el impugnante "el sentido teleológico de las normas protectoras del arrendatario empresario se afina sobre el desarrollo normal - nunca sobre su incumplimiento- de los trámites de la entrega del inmueble, esto es, a la expiración del contrato por vencimiento del plazo, previo desahucio con la antelación debida, e invocación de causal autorizada. En esta circunstancia surge el ineludible deber del arrendatario. No puede ser la vía judicial la indicada o convenida por la ley mercantil para la atención de ese deber..".

También dice el recurrente que la interpretación correcta de los artículos del Código de Comercio por él denunciados (518, 520 y 522), indica que sí van unidas la restitución voluntaria del inmueble a la indemnización cuando se desatiende la destinación del bien de acuerdo con lo solicitado. Al respecto expresa la demanda: "Que el legislador no lo advierta explicitamente no significa que exista autorización para desviar el sentido lógico y coherente del ordenamiento del ramo. Todo lo contrario: se impone la idea de que la entrega hecha por el arrendatario, sin mediar orden de lanzamiento o restitución judicial, es la que legitima recabar la reparación de perjuicios. Por eso, sin aditamentos, consagra el artículo 522 que (...) en alusión directa,



necesariamente, a la que debió realizarse oportunamente como consecuencia del deshaucio..", pues la interpretación dada por el Tribunal equivale a patrocinar el abuso del arrendatario, "so *pretexto de un derecho que no tiene, porque el que la ley le reconoce -el derecho a la renovación- tiene evidentes limitaciones que el locatario no puede desbordar*".

Así, entonces, concluye, que como los derechos y obligaciones en mención se originan indiscutiblemente en una relación contractual, no es posible desligar como lo hizo el Tribunal, aquéllos de éstas, al momento de interpretar el alcance de las normas transgredidas.

CONSIDERACIONES

1. Como instrumento para la protección de los establecimientos de comercio, el artículo 518 del Código de Comercio, consagra a favor del empresario el derecho de renovación del contrato de arrendamiento del local donde aquéllos funcionan, al vencimiento del mismo. Se trata de defender la permanencia del establecimiento de comercio, como bien económico, pero también, los valores intrínsecos, humanos y sociales, que igualmente lo constituyen.

Desde luego que este derecho, como ocurre con la



generalidad de los derechos subjetivos, no tiene carácter absoluto, pues su ámbito de eficacia está sujeto a las condiciones establecidas por la citada norma, vale decir, que a título de arrendamiento se haya ocupado un inmueble para la explotación de un establecimiento de comercio; que la tenencia derivada del vínculo arrendatario se haya dado por no menos de dos años consecutivos; que durante ese lapso siempre haya sido explotado un mismo establecimiento; que haya vencido el contrato de arrendamiento, y que no se presente alguna de las salvedades que señalan los tres numerales del artículo, esto es, que el arrendatario haya incumplido el contrato; que el propietario necesite el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta a la que tuviere el arrendatario, o cuando el inmueble debe ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no pueden ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

El derecho de renovación que asiste al empresario – arrendatario, garantiza el statu quo de la tenencia, puesto que ese es su haber dentro del marco de la relación sustancial, porque, como se anotó, pero se repite, dicho derecho protege la



estabilidad del negocio, como salvaguardia de la propiedad comercial, conformada, entre otros intangibles, por la clientela y la fama acumuladas en el lugar donde desde antaño se cumple la actividad mercantil.

DELEGADO DE INVESTIGACIONES

2. Al lado del anterior derecho, como otro elemento más de protección del establecimiento de comercio, el artículo 520 del Código de Comercio, consagra el llamado derecho al desahucio, que no es otra cosa que el derecho que tiene el empresario - arrendatario, para que se le anuncie por parte del propietario del inmueble, el enervamiento del derecho de renovación, por darse alguna de las circunstancias previstas por los ordinales 2º y 3º del artículo 518 **ibidem**, con el fin de aminorar los perjuicios que puede ocasionarle la restitución de la tenencia. De tal modo que éste es un aviso que se le da al arrendatario para que en el razonable término que la norma fija, se ubique en otro lugar con posibilidades de continuar la explotación económica del establecimiento con la misma fama, clientela y nombres adquiridos, porque en dicho plazo puede adoptar todas las medidas de publicidad y traslado que resulten convenientes.



3. Dada la restitución por causa de la terminación legal del contrato como consecuencia de los motivos previstos por los ordinales 2º y 3º del artículo 518 del Código de Comercio, aunados al desahucio, conforme a lo preceptuado por el artículo 520 **ibidem**, según quedó visto, la protección del establecimiento de comercio sigue teniendo vigencia a partir de la consagración de otros dos derechos a favor del empresario, cuales son el derecho de preferencia que establece el artículo 521 y el derecho indemnizatorio que reglamenta el artículo 522 **ejusdem**, los cuales nacen con independencia de que la restitución de la tenencia se haya producido por virtud de decisión judicial o como consecuencia de acuerdo entre las partes, no sólo porque la ley ninguna distinción señala al respecto, sino, porque tratándose del segundo, que es el que interesa para el caso, basta que se presenten las circunstancias que la ley determina como incumplimiento de la obligación que hubo de adquirir el propietario, esto es, que no dé a los locales el destino que hubo de indicar o no proceda a iniciar los trabajos dentro de los tres meses siguientes a la fecha de entrega, para que nazca a favor del arrendatario el derecho a la indemnización de los perjuicios causados con el desalojo, puesto que estos se pueden originar en cualquiera de los eventos planteados, inclusive con mayor razón cuando el



lanzamiento proviene de orden judicial, por cuanto el proceso como fórmula heterocompositiva bien puede haberse originado por una razonable posición del arrendatario, dirimible en un proceso declarativo.

De manera que es claro que el juzgador por ninguna vía pudo haber violado la ley, porque en modo alguno ésta consagra como presupuesto de la indemnización pretendida, que la entrega del local arrendado se hubiere dado voluntariamente, pues, se repite, además del silencio del legislador en el punto, dicha circunstancia resulta completamente extraña a los elementos de la responsabilidad que define el artículo 522 del Código de Comercio, que prevé el mencionado derecho a favor del arrendatario que no obstante su cumplimiento contractual se ve compelido a entregar el inmueble, por darse alguna de las circunstancias descritas por los ordinales 2º y 3º del artículo 518 del Código de Comercio, que son los que determinan las obligaciones adquiridas por el propietario, que al resultar incumplidas generan el derecho indemnizatorio que se viene analizando sin tener en cuenta si la entrega fue espontánea o provocada por decisión judicial, pues esas circunstancias son instituidas como causa legal de terminación del contrato y a su vez como motivo de lanzamiento, precisamente para cuando la entrega no



se da de modo voluntario y resulta necesario discutir la causal, como ya se anotó, en un proceso de conocimiento, como lo es el abreviado que en esos casos se agota. Razonar en contrario implicaría, además de atribuirle a la norma un contenido que no expresa, otorgarle una interpretación incompatible con su objetivo, cual es la protección legal del establecimiento de comercio, como explícitamente lo significa el título nominal del capítulo que contiene los artículos que consagran los derechos mencionados, considerados por lo demás como normas de orden público por el artículo 524, y por ende limitado interpretativamente por su propio tenor literal, que se reitera, por ningún lado consagra la exigencia por la que aboga la parte recurrente.

La Corporación en sentencia de casación de 8 de octubre de 1997 (G.J. No. 2488, págs. 686 y s.s.), había explicado a propósito del tema que propone el cargo que, "la Sala encuentra indispensable precisar que cuando, por las causales segunda y tercera del artículo 518 del Código de Comercio, el propietario haya hecho el desahucio de que habla el artículo 520 del mismo Código, indicando en forma clara el motivo de la terminación, y haya obtenido la terminación voluntaria o judicial del contrato de arrendamiento, con la consiguiente



restitución del inmueble por el empresario que tenía instalado un establecimiento de comercio, adquiere de inmediato y según el caso, en virtud del mandato legal las siguientes obligaciones" (subrayas ex-texto). De manera que la distinción que propone el recurrente, desde entonces no era admitida por la Corte.

4. Aunque con independencia de la definición sobre el tipo de responsabilidad el cargo no puede prosperar, conforme a lo explicado, la Corte considera pertinente dejar por averiguado, cual lo sostiene el recurrente, que la responsabilidad que se deduce en este tipo de casos es eminentemente contractual, porque aunque es la ley la que impone el deber de indemnizar para cuando no se cumple con la finalidad indicada en el desahucio y eventualmente en la demanda judicial que hubo de dar cabida a la orden de restitución, de todos modos lo que se reprocha es el incumplimiento mismo del contrato de arrendamiento, porque el señalado deber legal hace parte de la relación contractual, pues no debe olvidarse, según quedó expuesto, que las causales que se invocan para pretender la restitución del local dado en arrendamiento, son las de los numerales 2º y 3º del artículo 518 del Código de Comercio, aducidas frente a un arrendatario que ha dado cabal



cumplimiento a sus obligaciones, porque en caso contrario el motivo por proponer es el del ordinal 1º de la citada norma, o sea, "*Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato*". De suerte que en los eventos de los otros numerales, que son los que vienen al asunto, lo que mediáticamente se imputa es la injustificada terminación del contrato de arrendamiento, y por contera la vulneración del derecho de renovación que asistía al arrendatario del local destinado a la explotación del establecimiento de comercio.

Por lo dicho no se abren paso los cargos.

CARGO TERCERO

También con fundamento en la causal primera del artículo 368 del Código de Procedimiento Civil, se acusa la sentencia del Tribunal de ser indirectamente violatoria de los artículos 1613, 1614 y 1615 del Código Civil, así como del 822, 518, 520 y 522 del Código de Comercio, como consecuencia de los evidentes y trascendentales errores de hecho en que incurrió el fallador en la apreciación del escrito contentivo de la demanda y del dictamen pericial, para efectos de establecer el monto de los perjuicios objeto de la condena.



El impugnante inicia el desarrollo del cargo, precisando que el lucro cesante como elemento integrante del perjuicio se refiere a la utilidad que se deja de percibir, la cual resulta de deducir de los ingresos netos no recibidos por el presunto afectado, los costos de la actividad que produce tales ingresos. Para el comerciante que vende mercancías, dice, la utilidad no corresponde al ingreso que por ellas se genera, sino al monto que aparece luego de deducir los gastos efectuados para el desarrollo de dicha actividad, tales como pago del canon de arrendamiento, depreciación del inmueble si el local es propio, costos de personal, así como de la materia prima y/o de la mercancía que se elabora o que se revende, etc.

Dentro del marco antes mencionado, el recurrente imputa al fallador la comisión de dos errores de hecho en la apreciación del dictamen en lo atinente al valor de los ingresos supuestamente dejados de percibir por el demandante:

El primero hace referencia a la operación aritmética realizada por los expertos respecto al valor de las ventas efectuadas en el local restituido, entre septiembre de 1990 y agosto de 1992, frente al



monto de las ventas realizadas en la nueva sede, entre septiembre de éste último año y septiembre de 1993, la cual según la censura, arroja un resultado diferente. "En efecto, -dice ésta- el monto total de las ventas netas desde septiembre/90 hasta agosto/92 (\$13.411.486 + \$12.444.696 + 16.509.765) asciende a \$42.365.947, suma que dividida entre 21 meses de actividad - sin incluir los meses de enero, febrero y marzo de 1992, en los cuales, según la pericia, no hubo ventas por receso -, arroja un promedio mensual de \$2.017.426. Y, por otro lado, el valor total de las ventas netas realizadas entre septiembre/92 y septiembre/93 (\$1.155.448 + \$6.084.721) es de \$7.240.169, que dividida en 13 meses muestra un promedio mensual de \$556.936. Entonces, el promedio mensual de ingresos dejados de percibir por ventas (\$2.017.426 - \$556.936) es de \$1.460.490 - no de \$2.516.374, según se lee en el dictamen -, que multiplicado por 12 meses (así se hizo en el dictamen) registraria un total de ventas por \$17.525.880 - no de \$30.196.488, según concluye el experticio (sic)-".

El segundo yerro lo hace consistir en la presunta equivocación en que incurrió el Tribunal al tener por probado con el medio probatorio en cuestión, sin estarlo, el monto del lucro cesante



presuntamente sufrido por el actor como consecuencia de la privación injusta del derecho a la renovación del contrato de arrendamiento, pues dicho trabajo "a lo sumo daría fe, como se lee en las conclusiones de lo 'Dejado de percibir por ventas' (folio 109 del cuaderno principal; es mía la negrilla), pero nunca de la **utilidad** no obtenida por el supuesto perjudicado, no obstante lo cual el Tribunal, que optó por el cómodo camino de otorgarle fuerza demostrativa al experticio (sic) sin reparar en su real alcance, tuvo por probado, sin estarlo, el monto del lucro cesante reclamado...".

CONSIDERACIONES

1. Tiene precisado la jurisprudencia de la Corte, que en la actividad desplegada por el fallador en la apreciación de un dictamen pericial, se puede incurrir tanto en error de derecho como de hecho. También ha dicho la misma fuente, que se incurre en la primera clase de error cuando se aprecia una experticia que fue allegada al proceso con pretermisión de las formalidades legales, o cuando se desecha por considerarse, de manera equivocada, que la misma no fue incorporada al expediente en legal forma, y por supuesto cuando con ocasión de su evaluación se atenta contra el régimen jurídico que



gobierna el mencionado medio. Se cae en la segunda clase de yerro, cuando se pretermite el estudio del legalmente aducido, o se supone el que no existe, o se reduce o adiciona el contenido objetivo de la experticia, o se desacierta al calificar la precisión, fundamentación o concordancia de dicho medio probatorio, pues pese a ser una norma de derecho probatorio la que fija las pautas para que el fallador cumpla esta ultima labor (artículo 241 del Código de Procedimiento Civil), lo que finalmente se estaría alterando con tal equivocación sería el contenido objetivo de la prueba.

2. Teniendo presente los anteriores derroteros, procede la Corte a verificar si en verdad en este asunto se presenta el yerro de facto que le imputa la censura al Tribunal.

Dijo el juzgador en el fallo impugnado: *"La parte accionante estimó la cuantía de su demanda en \$30.000.000.00, y, los peritos tasaron la indemnización en \$46.196.488.00, discriminados así: \$30.196.488.00 por concepto del lucro cesante, o sea, las utilidades dejadas de percibir por el demandante con ocasión de haberse trasladado del local en que funcionaba su almacén 'YALIL # 2'; \$3.000.000.00 por gastos de traslado e instalación en*



el nuevo local; \$15.000.000.00 por concepto de prima comercial. El dictamen pericial (fls. 106 a 110), merece plena eficacia crediticia por la fundamentación y las precisiones hechas por los expertos (Art. 241 C. P. C.)...".

Por su parte el medio probatorio controvertido dice respecto del punto en cuestión: "De acuerdo al historial de ventas de los años 1990, 1991, 1992, se estarian dejando de recibir ingresos netos superiores a DOS MILLONES QUINIENTOS DIECISEIS MIL TRECIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS M.L. (\$2.516.374.00) mensuales, si promediámos y comparámos el volumen de lo vendido a partir del mes de septiembre de 1990 hasta el mes de agosto de 1992, con lo vendido a partir del mes de septiembre de 1992 a septiembre de 1993.

"Así las cosas, en los doce meses transcurridos desde el mes de septiembre de 1992 a septiembre de 1993, los ingresos netos por ventas dejados de percibir ascienden a la suma de TREINTA MILLONES CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS MONEDA LEGAL (\$30.196.488.00)." (El rayado no es original).



Visto lo anterior, claramente se nota que el fallador incurrió en el yerro que le achaca la censura, porque el concepto pericial no está suficientemente fundamentado ya que los expertos no explican en qué forma realizaron el promedio, ni cuáles fueron los factores que les sirvieron de base para desarrollar la labor de comparación que los condujo a la cifra de \$2.516.374.00; además, mientras que en la experticia se habla de "ventas netas" e "ingresos netos" dejados de percibir por la suma de \$30.196.488, el Tribunal desfigurando el contenido de la misma, vio en ella el "lucro cesante, o sea, las utilidades dejadas de percibir por el demandante con ocasión de haberse trasladado del local en que funcionaba su almacén 'YALIL # 2'", error que es manifiesto, pues los dos conceptos son totalmente diferentes.

En efecto, según lo entienden los expertos en el tema, mientras que las ventas netas resultan de tomar el valor total de las ventas y restarle las devoluciones, rebajas y descuentos, la utilidad neta en operaciones, surge de sustraer a la utilidad bruta en ventas (obtenida luego de disminuir al valor de las ventas netas el costo de las ventas) los gastos operacionales. Estos últimos se dividen en gastos de ventas y gastos generales de



administración, correspondiendo los primeros a las erogaciones necesarias para vender las mercancías, es decir, los que se relacionan directamente con la promoción y ejecución de las ventas (dineros empleados en el pago de sueldos de vendedores, propaganda, depreciaciones, servicios, arriendos, etc.), y los segundos a los dineros empleados para la buena marcha de la administración (sueldos del personal de oficina, seguros, impuestos, arriendos, correos, etc.).

Por consiguiente, es evidente la equivocación del Tribunal, como se anotó, no sólo por considerar que el trabajo rendido por los expertos estaba debidamente fundamentado cuando en realidad no lo está, pues ni siquiera dicen como obtuvieron el valor de las ventas netas, sino al tener por probada la cuantía del lucro cesante sufrido por el demandante con dicho medio probatorio, pese a que el mismo no era suficiente para tal efecto, conforme se explicó.

De modo que como dicho yerro además de manifiesto fue trascendente, pues fue el determinante para que el fallador adoptara la decisión de la cual se queja la censura, el cargo está llamado a prosperar, y en consecuencia la sentencia impugnada



debe casarse para en sede de instancia proferir la que corresponda.

Sin embargo, antes de dictar la sentencia sustitutiva, la Corte haciendo uso de la facultad que le confiere el inciso 2º del artículo 375 del Código de Procedimiento Civil, ordenará que los expertos DORIS MARIA DURAN LAGOS y RAUL GUTIERREZ GOMEZ complementen y amplien su trabajo, indicando el lucro cesante sufrido por el demandante, entendiendo por tal, la ganancia o provecho que éste dejó de recibir (artículo 1614 del Código Civil), como consecuencia de los hechos que fueron objeto de debate en este proceso.

CARGO SEPTIMO

Con apoyo en la causal primera de casación se acusa la sentencia del Tribunal de violar de manera directa los artículos 522, 822 y 884 del Código de Comercio, 65 de la ley 45 de 1990, 1617 y 1649 del Código Civil, como consecuencia de haber aplicado el interés legal comercial, sobre el valor a que ascendió la condena por indemnización de perjuicios.

*6/0 Sept 1991
Consej. 1/2*



El recurrente inicia la sustentación de su impugnación diciendo que tanto la ley civil como la mercantil regulan el tema de los intereses legales y que la aplicabilidad de una o de otra depende de la naturaleza del asunto debatido. En consecuencia afirma, que en los litigios sobre responsabilidad constituye requisito legal *sine qua non* para el reconocimiento de los intereses comerciales, que se trate de uno de responsabilidad contractual originado en el incumplimiento de una obligación derivada de un negocio mercantil. De manera que si el Tribunal consideró que en este caso no se debate una responsabilidad de carácter contractual si no legal, cuya regulación no contempla norma especial sobre la materia de los intereses, resulta incuestionable que no se podía condenar al pago del interés bancario corriente, sino que se debía aplicar la regla general del interés legal civil, pues, "Al condenar al pago de intereses legales comerciales, no obstante entender que la responsabilidad debatida no encuentra su fuente en un incumplimiento de algún contrato o negocio mercantil, el Tribunal violó en forma directa las normas sustanciales citadas en el planteamiento del cargo, fundamentalmente los artículos 884 del C. de Co. y el artículo 1617 del C. C.".



CONSIDERACIONES

1. En resumen, el casacionista predica que la condena al pago de "*intereses legales comerciales*", no procedía, porque la norma aplicable es la que consagra la regla general del interés legal civil, pues no se trata del "*incumplimiento de algún contrato o negocio mercantil*", si no de una responsabilidad legal.

*de la ley civil
comercial*

2. La condena que controvierte el cargo es la concerniente al pago de intereses del tres por ciento (3%) mensual que son los "*bancarios corrientes*", según lo dispuesto en la sentencia de primera instancia que hubo de confirmar el Tribunal, aunque sin expresar razones propias, como tampoco las expuso al juzgado, porque uno y otro se limitaron a fulminar la condena.

3. A propósito del tenor original del artículo 883 del Código de Comercio, se entendía que la norma, que declaraba que "*El deudor estará obligado a pagar los intereses legales comerciales en caso de mora y a partir de ésta...*", sólo era aplicable, de modo exclusivo, a los negocios mercantiles que el Código determinara, pues, tratándose de una sanción, se decía, no era dable acudir a aplicaciones



analógicas. Empero, la citada norma hubo de ser derogada por el artículo 99 de la ley 45 de 1990, que a su vez en el artículo 65 dispuso que en "Las obligaciones mercantiles de carácter dinerario el deudor estará obligado a pagar intereses en caso de mora y a partir de ella".

De conformidad con este artículo 65, que de alguna manera sustituye el artículo 883 del Código de Comercio, la obligación de pagar intereses con ocasión de la mora, se predica no solamente con respecto a las obligaciones surgidas de los negocios y contratos mercantiles, como otrora se afirmaba, y como es la del caso, pues a propósito de la resolución del cargo anterior quedó definido que se trata de una responsabilidad contractual, sino de todas las "obligaciones mercantiles de carácter dinerario", como lo expresa la propia norma citada, incluyendo, por supuesto, entonces, las obligaciones mercantiles de origen legal.

Ahora, con relación al tipo de interés, si legales comerciales o legales civiles, que al fin de cuentas es el centro de la impugnación, valga decir que de conformidad con lo anterior queda excluida la posibilidad de acudir a un tipo de interés distinto al bancario corriente que hubo de utilizar el juzgador de



instancia, pues ese es el tipo de interés que para los negocios mercantiles establece el artículo 884 del Código de Comercio.

En torno a este planteamiento, fácilmente se colige que el Tribunal no incurrió en violación directa de la ley cuando dispuso la condena accesoria al pago de intereses comerciales legales, que la misma ley equipara con el bancario corriente (ley 45 de 1990), pues existiendo regulación en el ámbito mercantil, no tenía porque acudir a la aplicación de la ley civil, pues esta integración externa sólo procede de manera subsidiaria, en defecto de la ley comercial y de la analogía interna conforme a las reglas consagradas por los artículos 1º y 2º del Código de Comercio.

An. Gómez

Por lo dicho no se abre paso el cargo.

Corolario de lo expuesto, es que al prosperar los cargos tercero y cuarto, se impone casar la sentencia impugnada para que la Corte en sede de instancia pronuncie la que debe reemplazarla, pero antes, en ejercicio de la facultad conferida en el inciso 2º del artículo 375 del Código de Procedimiento Civil, decretará de oficio la práctica de la prueba que más adelante se señalará.

**DECISION**

En armonía con lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, CASA la sentencia del 12 de septiembre de 1995, proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar en este proceso ordinario adelantado por Pedro Muvdi Aranguena contra Juan de Dios Mejía Sampedro, pero antes de dictar en sede de instancia la que deba reemplazarla, decreta:

1. Por los expertos Doris María Durán Lagos y Raúl Gutiérrez Gómez compleméntese y amplíese su experticia, indicando de manera concreta el lucro cesante sufrido por el demandante, entendiendo por tal, la ganancia o provecho que éste dejó de recibir (artículo 1614 del Código Civil), como consecuencia de los hechos que fueron objeto de debate en este proceso.

Ambas partes colaborarán adecuadamente en la práctica de la prueba ordenada, cuyos costos asumirán por mitad, si llegaren a causarse.

Ambas partes colaborarán adecuadamente en la práctica de la prueba ordenada, cuyos costos asumirán por mitad, si llegaren a causarse.

Para el cumplimiento de lo dispuesto, se comisiona al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Valledupar, por un término de veinte (20) días, quien una vez recibida la ampliación la remitirá a esta Corporación. Por la secretaría librese el respectivo despacho comisorio, al que se le debe anexar copia de la demanda, de la contestación de la misma, así como del dictamen rendido por los peritos (fls. 106 - 110, c. 1).

Sin costas en el recurso de casación.

Cópíese, notifíquese y devuélvase el expediente al Tribunal de origen.

CARLOS IGNACIO JARAMILLO JARAMILLO

MANUEL ARDILA VELASQUEZ