



Corte Suprema de Justicia

RELATORIA CIVIL Y AGRARIA 10927						
Nº. INTERNO	FECHA			CIRCUITO	PUBLICADA	
	Ene	Feb	Abr		SI	NO
5-184	24	09	1	5	X	
LUCY STELLA VASQUEZ SAMBIENTO					CASA	
Relator						

**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 Sampetro, 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*

D. De  
PLAZA  
NUEVA



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 Inspectora 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 daría 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.



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, **ib.**).

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, puntualizando 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*

D. DE 20 JUNIO  
DEL 67 O J.  
AMC 514



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

✓ LUCRO CESANTE  
✓ PRIMA  
COMERCIAL



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, tiénese 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.

CASACION  
 ERROR  
 IMPROSPERO

**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

CASACION  
 CONSONANCIA





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 predicán 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

DE NOMENCLATURA DE LA SENTENCIA



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 puntualizado 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

CAUSA  
PUNTO

Causa  
199...

INCONSONANCIA  
- actividad



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 A. B.  
 O. J. C. C. C.  
 E. J. C. C. C.  
 LA SENTENCIA



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 CONCORDANCIA  
 ULTIMO  
 PUNTO  
 0/0 R  
 Condencia



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 acusa 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



*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



*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, emanan. 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





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 está 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"*.



## 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 concedes 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 afianza 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 si 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 explícitamente 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

ESTABLECIMIENTOS  
DE COMERCIO  
DERECHOS DE  
RENOVACIÓN  
CÓDIGO  
COM



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 arrendaticio 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

CONV 217

TELE...  
 Establecimiento  
 ES el caso