

República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA
Magistrado Ponente

SC2500-2021

Radicación n° 08001-31-03-010-2013-00168-01

(Aprobado en Sala virtual de once de febrero de dos mil veintiuno)

Bogotá, D. C., veintitrés (23) de junio de dos mil veintiuno
(2021)

Se decide el recurso de casación interpuesto por Carlos Adrián Chiriví García, respecto de la sentencia de 27 de marzo de 2017, proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, Sala Civil-Familia, en el proceso ordinario promovido por el recurrente contra Inversiones Eilat S.A.S.

1. ANTECEDENTES

1.1. **Petitum**. El demandante solicitó declarar que la convocada incumplió un contrato de arrendamiento; como consecuencia, condenarla a pagar los perjuicios causados.

1.2. **Causa petendi**. Las súplicas se fundamentaron en los hechos que en lo pertinente se sintetizan:

1.2.1. El 1° de octubre de 1993, Carlos Adrián Chiriví García, el arrendatario, y Promociones y Construcciones del Caribe Ltda. & Cía. S. C. A., arrendadora, celebraron un contrato de arrendamiento, cuyo objeto era el local comercial 103 del Centro Comercial Villa Country de Barranquilla, destinado al almacén Calzado Trento. La locadora fue sustituida por Inversiones Eilat S.A.S., en virtud de la cesión efectuada.

1.2.2. A finales de 2010, la gerente de la unidad inmobiliaria comunicó a propietarios y arrendatarios la realización de obras de remodelación. Señaló que los negocios *“permanecerían atendiendo al público de manera habitual”*. El acceso de la clientela, empero, *“era prácticamente imposible”*.

1.2.3. El 13 de enero de 2012, la interpelada informó al precursor la intención de *“no renovar el contrato (...) de conformidad con lo establecido en la cláusula quinta”*. Requirió la entrega del inmueble para el 30 de septiembre del mismo año.

1.2.4. Según misiva de 4 de febrero, proveniente del Centro Comercial, la ampliación del local comercial se iniciaría el 13 de febrero. Las obras durarían trece días, aproximadamente, al cabo de los cuales el inmueble sería devuelto.

El arrendatario solicitó al condominio aclarar la reforma y su coordinación. La respuesta la obtuvo no de la administradora de la copropiedad sino de la accionada, quien se extrañó por sus proyecciones acordes con la remodelación, pero además, le

recordó “(...) *su deseo de no prorrogar el contrato*” y su interés en obtener la entrega del inmueble el 30 de septiembre de 2012.

El accionante la refutó. Alegó ser contratante cumplido por más de 18 años. Además, reclamó la protección de su actividad comercial, que no podía “*desconocer unilateralmente*”.

1.2.5. Inversiones Eilat S.A.S. comenzó los trabajos, una vez el ingeniero designado recibió de los empleados del almacén el inventario de la mercancía. Para el efecto, obstaculizó por completo el “*paso a la clientela, haciendo inviable la actividad comercial, ya que el edificio se [encontraba] totalmente en obra negra (...), los locales de su entorno totalmente cerrados, con mallas de tela que impiden su visibilidad y letrero de no siga*”.

1.2.6. El 7 de marzo de 2012, el demandante recordó al Centro Comercial el vencimiento del plazo para las adecuaciones. Solicitó indicar cuándo se reabriría el local, en tanto, “(...) *hasta esa fecha no les habían vuelto a acondicionar el pasillo para volver a atender a su clientela*”.

1.2.7. El pretensor impetró como prueba anticipada una inspección judicial con intervención de perito. La diligencia fue llevada a cabo el 3 de marzo de 2012, por el Juzgado Quinto Civil Municipal de Barranquilla. Tuvo por objeto verificar el estado del inmueble, la imposibilidad de “*acceso de la clientela al Almacén Trento y (...) la nula actividad mercantil en estas condiciones*”; y los perjuicios causados.

1.2.8. El 23 noviembre de 2012, el conciliador en equidad, Manuel Caballero, y el agente del Ministerio Público, Edgardo Campo, sin notificar al inquilino, inspeccionaron el local. En la diligencia designaron a Gabriel Jesús Gutiérrez depositario provisional de los muebles; días después, éste le comunicó que los bienes se hallaban a su disposición en una bodega.

El actor avisó a la convocada y al depositario su descontento por la actuación; la calificó de irregular. Señaló que no estaban facultados para adelantar la visita, menos, sin su presencia, y se negó a recibir la mercancía retenida.

1.2.9. Las obras realizadas, el abuso del poder de la demandada y el despojo del local, generaron perjuicios al accionante. Además de lo dejado de vender, se afectó su reputación y prestigio construido por muchos años.

1.3. **Contestación de la demanda.** La convocada resistió las súplicas. Aceptó la remodelación y su realización diligente. Preciso que la obra no devino de una obligación impuesta en el contrato cuestionado, sino que se *“desarrolló en relación con el centro comercial en el que se encuentra ubicado el local”*.

Anotó que la determinación de no renovar el arriendo se fundó en la autonomía de la voluntad y fue el demandante el que incumplió ese convenio al dejar abandonado el inmueble.

1.4. **El fallo de primer grado.** El 16 de septiembre de 2016, el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Barranquilla desestimó

las pretensiones. Echó de menos el incumplimiento imputado a la demandada y la prueba de los daños causados.

1.5. **La decisión de segundo grado.** Confirmó la anterior decisión al resolver la apelación del demandante.

2. LAS RAZONES DEL TRIBUNAL

2.1. Halló demostrados varios hechos: La existencia de la relación sustancial. La propuesta de obras dentro del Centro Comercial Villa Country y su notificación al actor. La entrega del inmueble por trece días con dicho propósito. Y lo expresado por el depositario provisional sobre el paradero de la mercancía del precursor, resultado de la diligencia adelantada por el ministerio público y el conciliador en equidad.

2.2. Encontró ausente, sí, la prueba del afirmado incumplimiento contractual.

2.2.1. Sobre la falta de entrega del local al arrendatario, al término de las remodelaciones, señaló que había retornado a su poder y estaba abierto al público. Todo, una vez solicitó el arreglo del pasillo para atender la clientela.

Lo anterior, dijo, se corroboraba en la inspección judicial y en el dictamen. Si bien las obras de remodelación (...) *obstaculizaban la llegada de clientes y el desarrollo normal de la actividad comercial*”, cierto era, el establecimiento mercantil funcionaba y el arrendatario tenía acceso al mismo.

El incumplimiento, por el contrario, se predicaba del accionante. Pese a recobrar el inmueble, dejó de pagar las rentas de marzo a septiembre de 2012; de manera que, si estaba en sus manos, ningún reclamo le asistía por los muebles allí dejados.

2.2.2. Relacionado con la renovación del arriendo, indicó que el locatario reclamó ese derecho tan pronto el arrendador comunicó la expiración del contrato y la restitución del inmueble, todo para el 30 de septiembre de 2012. En la hipótesis de ostentarlo, debió promover un proceso para el estudio respectivo.

2.3. Frente a lo discurrido, el Tribunal desestimó los motivos de la alzada.

3. EL RECURSO DE CASACIÓN

3.1. El recurrente, demandante en el litigio, formuló tres cargos, los cuales no fueron replicados por la contraparte. Sustanciados con arreglo al Código General del Proceso, la Corte limitará el estudio al inicial y al último, al estar llamados a prosperar.

3.2. **Cargo primero.** Acusa la infracción directa de los artículos 518 y 520 del Código de Comercio.

3.2.1. Para el censor, el *ad-quem* interpretó erróneamente esas disposiciones. No podía “*válidamente el arrendador negarse a renovar el contrato y mucho menos arrendarlo para un negocio diferente, pues en ese caso no se cumplirían los presupuestos de*

la normatividad en comento". Y no podía considerarse desahucio "*una comunicación injustificada*" y caprichosa de la demandada para dar por finiquitado el contrato.

3.2.2. Simplemente, conforme a tales preceptos, bastaba mantenerse en el establecimiento de comercio por más de dos años y beneficiarse de la prerrogativa de "*continuar usando y gozando*" el bien; salvo que el demandado haya noticiado al actor la terminación del arriendo con una antelación no inferior a seis meses, identificando la causal que autoriza la ley. Esto, sin embargo, no tuvo ocurrencia.

3.3. **El cargo tercero**, denuncia la violación indirecta de los artículos 29 y 230 de la Constitución Política, 1613, 1614 y 1615 del Código Civil, como consecuencia de la comisión de errores de hecho probatorios.

3.3.1. Supuso que Inversiones Eilat S.A.S., había retornado el local comercial al "*ámbito*" tenencial del arrendatario, una vez transcurrido el plazo de la remodelación.

Tergiversó, en efecto, la inspección judicial y el dictamen pericial. Las pruebas no daban cuenta del funcionamiento del almacén ni de estar "*abierto al público*". Solo señalaban que se encontraba cerrado y era imposible el acceso de clientes. Ello, debido a elementos de construcción ubicados en el frente.

3.3.2. Pretirió las comunicaciones intercambiadas entre las partes el 13 de enero, 4 y 8 de febrero de 2012, y cercenó el contenido de la misiva de 7 de marzo, siguiente; al inferir que, si

lo solicitado por el demandante era el acondicionamiento de los pasillos, se entendía que el local le había sido entregado.

La realidad dimanante del contenido de dichas pruebas es distinta. Ellas enseñaban que, expirado el plazo para la remodelación, el arrendatario requirió en varias ocasiones para saber la fecha cuando podía abrir al público, por lo tanto, estaba dando cuenta, sencillamente, que, para esa época, *“no estaba ejerciendo su actividad comercial”*.

3.3.3. Hizo a un lado los testimonios de Osvaldo Enrique Arvilla Vargas y Campo Elías Rincón Cepeda. Los dos, también arrendatarios en el centro comercial, quienes declararon que el demandante no pudo continuar con su negocio.

3.3.4. Las mismas pruebas, agrega, evidenciaban que no era dable exigir el pago de *“arrendamiento (...) de un inmueble donde nunca más volvió a ejercer su actividad comercial”*.

3.4. Solicita el recurrente, en consecuencia, casar la sentencia impugnada y proceder de conformidad.

4. CONSIDERACIONES

4.1. El estudio de los cargos se acometerá aunados, por cuanto ameritan consideraciones comunes y sucesivas. En general, tratan cuestiones alrededor del derecho del arrendatario a gozar del inmueble arrendado, bien durante la ejecución del contrato, ya en virtud del derecho a la renovación.

4.2. En el caso, ambas cosas se denuncian quebrantadas. Para el Tribunal, empero, ninguna tenía mérito. Encontró que, finalizada la remodelación, el local había retornado al “ámbito” de Carlos Adrián Chiriví García, y el almacén Calzado Trento, estaba funcionando. Atinente a la renovación, señaló que el arrendatario había reclamado el derecho, en tanto, si lo tenía y fue negado, ha debido solicitarlo en el proceso correspondiente.

4.2.1. El primer tópico nada tenía que ver con la entrega del inmueble al demandante, culminado el tiempo fijado para realizar obras. El hecho subyacía en el contexto de la acusación. Para el recurrente, simplemente, no era posible “*ejercer (...) actividad comercial*”; el local no se “*podía abrir al público*”. Y esto, por supuesto, suponía que lo detentaba materialmente.

4.2.2. Relacionado con el derecho a la renovación del arriendo, es inobjetable la ocupación del local por parte del empresario por espacio superior a dos años. El hecho, por sí, era suficiente, en línea de principio, para que continuara con su disfrute, salvo la concurrencia de causas legales y no el capricho del arrendador para darlo por terminado.

4.3. El incumplimiento en el goce, entonces, consistió inicialmente en una perturbación transitoria, pues no le fue restablecido plenamente al actor su derecho a disfrutar la cosa arrendada. Luego se tornó en definitiva, ciertamente, ante el depósito de los bienes y enseres en cabeza de un tercero y en la aprehensión del local comercial por el arrendador.

4.3.1. La naturaleza jurídica, definición, elementos, obligaciones, efectos y demás particularidades del contrato de arrendamiento se encuentran reguladas en los preceptos contenidos en el Título XXVI del Código Civil. Se aplican por remisión a los convenios nacidos en el ámbito mercantil, según reza el artículo 822 del Código de Comercio, salvo en lo especial que prevea ese plexo normativo.

4.3.2. En los términos del canon 1973 del Código Civil, el arrendamiento *“es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa (...) y la otra a pagar por este (...) un precio determinado”*.

4.3.2.1. Como se lee, uno de los elementos esenciales del acuerdo es *“la concesión del goce o uso de la cosa”*¹. Sin duda, es el requisito definitorio que le da singularidad y alrededor del cual se ha diseñado una variada protección legal. Se intensifica cuando, por ejemplo, el disfrute tiene por objeto un local comercial destinado a un establecimiento de comercio. Su incidencia en la economía nacional así lo amerita.

En ese evento, el espacio y el bien mercantil se interrelacionan como un todo para realizar los fines de la empresa (artículo 515 del Código de Comercio²). La permanencia en el tiempo y, por supuesto, el esfuerzo constante del

¹ CSJ SC sentencia de 25 de febrero de 1976 (G.J. T. 2393, pág. 40 y s.s.).

² *“Se entiende por establecimiento de comercio un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa”*.

comerciante, allanan el camino para que sobre esa estructura se consoliden derechos inmateriales como el contrato de arrendamiento; pero, además, que se creen y proyecten otros intangibles que dan un cariz de crecimiento continuo, robusto y estable a la unidad económica. Son estos, v. gr., la clientela, el “good will”, el posicionamiento en el gremio, entre otros. Sobre el particular, esta Corte ha destacado:

“(...) es palmario que quien, con su esfuerzo cotidiano, prestigia un establecimiento mercantil, creando en torno al mismo una clientela que, preponderantemente, se orienta por el local comercial utilizado por el empresario, genera un intangible que produce notables beneficios económicos a quien de él pretenda aprovecharse; por supuesto que dentro de los factores generadores de utilidades en el tráfico mercantil se encuentra la posibilidad de convocar una gran cantidad de clientes, tanto más si estos son habituales. Como la labor de afamar el local comercial tiene como venero la actividad realizada por el comerciante, y la misma es fuente de riqueza, se considera que el contrato de arrendamiento del inmueble constituye un elemento inmaterial del establecimiento mercantil”³.

El empresario que con dedicación ha invertido su tiempo, capital y trabajo, aprestigia su negocio y logra captar una clientela, genera también progreso y es fuente de riqueza; por lo mismo, su derecho a conservar la fama y a incrementarla, a mantener sus consumidores y a atraer otros, frente al adecuado trato y la calidad del bien o servicio prestado.

Aquello que, en principio, despunta como un proyecto de emprendimiento para el desarrollo de una actividad económica, se convierte en un sólido y atractivo negocio que impulsa la producción, transformación, circulación, administración o custodia de bienes, o la prestación de servicios, en fin.

³ CSJ. Civil. Sentencia de 27 de julio de 2001, expediente 5860.

De esa manera, la funcionalidad del establecimiento de comercio se optimiza para reportar una multiplicidad de beneficios para el empresario, clientes, propietarios de bienes y, en general, para el mercado. Un asunto no de poca monta, que el ordenamiento jurídico debe resguardar.

4.3.2.2. El alcance del derecho a gozar la cosa arrendada es omnicomprendivo de los distintos elementos que permiten que el establecimiento de comercio desarrolle la función a la que sirve. La protección legal de este derecho va más allá de garantizar el disfrute del espacio físico y se amplía a todos los intangibles agregados al inmueble, que contribuyen a mejorar el propósito de la empresa y, con mayor razón, cuando no está aislado el bien arrendado, sino formando parte de un conjunto arquitectónico, propiedad horizontal o bienes comunes.

Según el legislador colombiano, para garantizar la prerrogativa del arrendatario de gozar de la cosa arrendada en los términos indicados, se imponen correlativamente al arrendador diferentes obligaciones cuya literalidad, entendimiento y teleología explican la manera apropiada para amparar aquella salvaguarda.

2(i) Unas, previstas en los numerales 2° y 3° del artículo 1982 del Código Civil. La primera, manda preservar y sostener la cosa arrendada *“en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada”*; esto es, del buen funcionamiento del establecimiento

de comercio. La segunda, dispone “*librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce*” del bien.

Por un lado, debe conservar la cosa en condiciones que le permitan al arrendatario usar, disfrutar o explotar plenamente el aludido bien mercantil, incluyendo, todos los bienes materiales o los inmateriales que se le aúnan; los cuales, en conjunto mejoran, fortalecen y sirven a la función destinada. Por el otro, debe repeler todo acto externo que pueda alterar, ora transitoria, ya definitivamente el goce pacífico del negocio.

(ii) Esas obligaciones, en los términos del artículo 1603 *ejúsdem*, deben cumplirse con la corrección dimanante de la buena fe que campea en toda la actividad negocial.

La *bonae fidei* recorre el ordenamiento jurídico en su integridad, y el derecho de las obligaciones en sus diferentes manifestaciones. Hace parte de su propia médula, pues constituye un elemento estructural fundante, con fuerza y jerarquía superior para todos los actos y relaciones jurídicas. Conforman el derrotero conductual que guía el comportamiento negocial como una actividad honesta, proba y leal.

Obrar conforme a los estándares de rectitud antelados responde a imperativos de derecho obligacional y a los valores que inspiran el Estado Democrático. En ese orden de ideas, el parámetro de conducta exigido al arrendador es aquel que se encuadra en la ética del contratante, alejado de la mezquindad y dirigido a lograr la realización del objeto contractual.

En concreto, le dicta, procurar realizar lo necesario y que esté a su alcance para que el arrendatario no deba preocuparse porque el estado del inmueble sea un obstáculo para desarrollar el objeto social de su empresa o una perturbación indebida a su tranquilidad. Cuestiones simples y razonables, que resultan indispensables para el efectivo goce del bien.

(iii) El grado de intensidad de protección del goce de la cosa arrendada aumenta en virtud del tiempo, factor que juega un papel superlativo; de tal modo que, si un negocio perdura, supone por regla que ha logrado estabilidad y sentado las bases para su crecimiento. La situación, además de representar la buenandanza de la relación negocial, comporta una expectativa probable de que el establecimiento permanecerá y progresará.

Con ello se torna constante una dinámica exponencial. Se maximiza el intercambio de bienes y servicios, se generan empleos, incrementa la clientela, los arrendadores sostienen su ingreso, se posiciona la empresa y el mercado financiero interviene a través de préstamos, que le otorgan al comerciante posibilidades de inversión y expansión.

(iv) Una visión macro, evidencia el impacto positivo en la economía nacional a grandes dimensiones. La necesidad de resguardar el goce de la cosa arrendada trasciende la relatividad contractual, para ser un objetivo del interés general.

La tranquilidad de diversos sectores económicos pende de la continuidad de los contratos de arrendamiento, se impone aún

en contra de comportamientos arbitrarios del arrendador que busquen obstruir el progreso del arrendatario o aprovecharse de su esfuerzo y dedicación, apoderándose del negocio y la trayectoria que aquél ha edificado.

La concepción absolutista del derecho a la propiedad y de la autonomía de la voluntad debe ceder ante el orden público. Los artículos 518 a 524 del Código de Comercio, así lo contemplan. Nada distinto a la posición pacífica que la Corte ha adoptado sobre el particular.

La sentencia de 29 de septiembre de 1978, se refirió al fallo proferido por la Sala Plena el 20 de noviembre de 1971, donde analizó la constitucionalidad de aquellas normas. Comenzó por recordar que *"[l]a autonomía de la voluntad (...) ha sufrido y continúa sufriendo serios recortes, ya por motivos de interés social y aun de orden público, ya por un empeño de tutela en amparo de los individuos y en guarda de la equidad (...). Luego memoró las razones que llevaron a la Comisión Revisora del Código a formularlas:*

"Aspecto muy importante (...) es el relativo a la regulación de los arrendamientos de locales comerciales. La comisión considera que el concepto romano de la propiedad ha evolucionado considerablemente y ha perdido parte de su rigidez individualista, para recibir también el benéfico choque de las realidades sociales, que han humanizado el derecho moderno y que han dado una fecunda virtualidad a los principios del enriquecimiento sin causa y del abuso de los derechos'.

"La segunda idea fundamental que desarrolla el proyecto es la de que hay un interés general comprometido en la subsistencia de toda empresa industrial o comercial, porque el trabajo estable y organizado es siempre mucho más productivo y ventajoso para un país que el trabajo simplemente ocasional (...)" (sublínea extexto).

En tiempo reciente retomó la *ratio legis* de las normas y enfatizó:

"Como es de público conocimiento, el principio de la autonomía de la voluntad que inspiró la legislación de derecho privado en el siglo XIX como reflejo fiel del individualismo dominante entonces, hubo de ceder frente a las nuevas circunstancias económico- sociales y políticas, en virtud de las cuales se abrió paso el intervencionismo estatal "en beneficio de los intereses generales", como se puso de presente por esta Corporación, entre otras en sentencia de 26 de septiembre de 1945 (G.J. T. LIX, pág. 317).

"En ese orden de ideas, el Estado, por razones de interés público y de utilidad social, como director responsable de la marcha general de la economía, ha desplegado su actividad reguladora al campo contractual, de tal suerte que, en el derecho moderno no es extraña su intervención, en la actividad de los particulares, y, por ello, la autonomía absoluta de que antes se hacía gala, se encuentra ahora reemplazada por los denominados por la doctrina "contratos dirigidos", en los cuales la voluntad de los particulares se encuentra restringida porque así lo exigen el interés general y el orden público.

"Como quiera que el establecimiento de comercio, entendido como un conjunto de bienes particularmente afecto por el empresario, para realizar los fines propios de la empresa en forma organizada, exige, en interés general, una protección específica que garantice su estabilidad y continuidad, el Código de Comercio incluye como uno de los bienes mercantiles a tal tipo de establecimiento, del cual forma parte esencial el contrato de arrendamiento (...)".

*"Siendo ello así, las normas contenidas en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio, que regulan lo atinente al arrendamiento de los locales comerciales, son de orden público, y, a tal punto, que en la última de las normas citadas expresamente se preceptúa por el legislador que los pactos en contrario celebrados por las partes no producirán ningún efecto, esto es, que la voluntad de los particulares para alterar lo dispuesto por el legislador respecto de este contrato, ha de sujetarse a lo prescrito por la ley, pues las normas aludidas no son de carácter supletivo, sino rigurosamente imperativas"*⁴.

(v) De esa manera el ordenamiento jurídico propende por la corrección de la relación sustancial estudiada. En esta los contratantes no se vinculan para tratar de anular los intereses del otro o aprovecharse deslealmente de su buen proceder. No.

⁴ CSJ. Civil. Sentencia de 8 de octubre de 1997, expediente 4818.

Se unen para lograr un beneficio común y contribuir al bienestar de la sociedad. Por eso se afirma que está orientada por los postulados que rigen la vida económica en el marco del Estado Social de Derecho (artículo 2 de la Constitución Política).

La solidaridad, no el egoísmo o el individualismo codicioso, es el principio que guía la iniciativa privada y el elemento optimizador del sistema económico; ella, con efigie constitucional, enseña que el apoyo mutuo y la alteridad es el mejor camino para lograr la prosperidad individual al promover mancomunadamente la realización de las aspiraciones de la colectividad y de los particulares.

(vi) En especial, los artículos 518 y 520 estatuyen los mecanismos para amparar, en la medida de lo posible, la estabilidad del bien mercantil y contener los despropósitos del arrendador. Consagran, respectivamente, dos prerrogativas entrelazadas, sucesivas y con diferente grado de protección; una, principal, el derecho a la renovación que privilegia la continuidad del goce del establecimiento. Otra, subsidiaria, el desahucio, para hipótesis excepcionales que buscan evitar mayores traumatismos a la actividad del empresario, al verse compelido a dejar el lugar en donde la desarrollaba. Así se evita *“que el empresario sea injustificada y caprichosamente despojado de ese bien por parte del propietario”*⁵. Prevén en su orden las normas en mención:

ARTÍCULO 518. *El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo*

⁵ CSJ. Civil. Sentencia de 27 de julio de 2001, expediente 5860.

establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

- “1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;*
- “2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y*
- “3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.*

“ARTÍCULO 520. *En los casos previstos en los ordinales 2o. y 3o. del artículo 518, el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente”.*

La Corte en doctrina probable ha consolidado el sentido y alcance de esas disposiciones, al estimar:

“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 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 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.*

*“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 **ibídem**, 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”⁶.*

Ese criterio, sentado en sentencias de 29 de septiembre de 1978 (G.J. 2399) y 14 de abril de 2008 (rad. 2001-00082-01), que hoy se reafirma, es preciso en definir los únicos supuestos hipotéticos exigidos en las normas mencionadas para que se viabilice la operatividad de las prerrogativas.

El arrendatario tiene derecho a la renovación del contrato de arrendamiento y a continuar gozando de la propiedad comercial en el lugar arrendado cuando: i) ha ocupado título de arrendamiento el inmueble para la explotación de un establecimiento de comercio, por no menos de dos años consecutivos; (ii) ha explotado durante ese lapso un mismo establecimiento; (iii) ha vencido el contrato de arrendamiento; y

⁶ CSJ. Civil. Sentencia de 24 de septiembre de 2001, expediente 5878.

cuando (iv) no se presente alguna de las situaciones que señalan los tres numerales del artículo 518 precitadas.

Por excepción, de configurarse alguna de las salvedades descritas en los numerales 2° o 3° *ibídem*, la anterior salvaguarda podrá ser sorteada por el arrendador. En ese caso, para que ello ocurra, deberá garantizar el derecho del desahucio al arrendatario, comunicándole, con seis meses de anticipación, su intención de hacer uso del local comercial para los fines previstos en aquellas causales.

4.3.2.3. Claramente, no es el objetivo del legislador ni de esta Sala pasar al otro extremo y cercenar los derechos del arrendador. El propósito, por el contrario, es armonizar los intereses subjetivos de los contratantes y alinearlos con el interés supremo que resulta ser el bienestar común y el principio de solidaridad constitucional económica-social, atrás expuesto; y, por supuesto, desterrar la arbitrariedad en el ejercicio de los derechos, para dar paso a la razonabilidad y la realización de la justicia en la solución de los conflictos.

Así lo ha explicado la Corte. Si ha de privilegiarse el derecho a la renovación, *“no implica imposición a quien arrienda el inmueble de todas las estipulaciones iniciales de la relación convencional”*, pues el arrendador puede demandar nuevas reglas para el acuerdo que comienza, inclusive el precio.

Si se acepta la terminación del vínculo por las vías excepcionales, con el desahucio se le *“permitirá al empresario*

adoptar las medidas de publicidad necesarias para conservar los intangibles que en torno a su actividad empresarial ha creado y así atenuar o eliminar todas las consecuencias que se puedan derivar de un traslado apresurado o intempestivo”⁷.

Se trata de adoptar medidas ponderadas, considerada la unión de esfuerzos de las partes vinculadas a través de un contrato de arrendamiento, tendientes a optimizar los derechos encontrados, minimizar los efectos que puedan surgir de su afectación, y conservar el progreso que para la economía reviste.

4.3.3. En síntesis, el derecho del arrendatario al goce de la cosa arrendada en los términos explicados implica para el arrendador cumplir varias obligaciones: (i) Mantener apto el local para el buen funcionamiento del establecimiento de comercio. (ii) Librar al empresario de toda perturbación. Y (iii) permitir la continuidad en el tiempo del disfrute del bien mercantil, garantizando la renovación del contrato, salvo justa causa debidamente enterada.

4.4. Frente a lo discurrido, pasa la Corte a examinar si el Tribunal incurrió en las faltas enrostradas.

4.4.1. La responsabilidad civil contractual⁸ se origina en la inejecución o ejecución imperfecta o tardía de una obligación convenida en un contrato⁹.

⁷ CSJ. Civil. Sentencia de 14 de abril de 2008, expediente 2001-00082-01.

⁸ Para Valencia Zea la expresión “responsabilidad contractual” es inadecuada, por cuanto debería corresponder a “responsabilidad por violación de los derechos de crédito”, pues no sólo pueden transgredirse las obligaciones surgidas en el contrato, sino también las originadas en cualquier otra fuente. (VALENCIA ZEA, A., “Derecho civil tomo III, de las obligaciones”, Temis, Bogotá, 1998, pp. 325).

⁹ Al respecto, expuso esta Corte que la responsabilidad contractual “(...) juega de ordinario entre personas que se han ligado voluntariamente y que por lo mismo han procurado especificar el contenido

La institución se sitúa en el contexto de un derecho de crédito que transcurre en un terreno exclusivo y limitado. Se concreta entre las partes del negocio jurídico y únicamente respecto de los perjuicios nacidos en él¹⁰.

Igualmente, cuando la acción indemnizatoria se cierne en el contrato, para salir adelante deberá probarse la culpa, además de la convención, la clase de prestación incumplida o deficientemente satisfecha, el menoscabo y el necesario nexo causal entre estos últimos¹¹.

Enmarcado en la cláusula general de responsabilidad convencional se halla para los contratos de arrendamiento, el régimen especial que regula el deber del arrendador de indemnizar los perjuicios causados, ante el incumplimiento de la obligación de garantizar el goce de la cosa arrendada.

El artículo 1987 del Código Civil así lo asienta. Si “(...) *el arrendatario es turbado en su goce por el arrendador o por cualquier persona a quien éste pueda vedarlo, tendrá derecho a indemnización de perjuicios*”.

de los compromisos emergentes del negocio por ellas celebrado (...)” (CSJ SC 19 feb de 1999, exp., 5099).

¹⁰ El principio denominado por Renato Scognamiglio como “*esfera de la relevancia de la obligación contractual*” se halla contenido en el artículo 1613 del Código Civil (Ver Scognamiglio R., “*Responsabilità contrattuale e responsabilità extracontrattuale*”, en Novissimo Digesto Italiano. Vol. XV. Turín: UTET, 1968. pp. 670 y ss.).

¹¹ Aquí la responsabilidad contractual asume elementos de la extracontractual, como la culpa, la existencia del menoscabo y el nexo causal entre ambas, sin implicar ello una fusión de ambas instituciones, pues ha sido el propio legislador, y de ahí la Corte en su amplia doctrina, quien previó tratarlas mediante regulaciones autónomas (CSJ SC 25 oct., exp., 5012).

En lo que interesa al recurso, la perturbación reparable se presenta porque se incumple cualquiera de las obligaciones relacionadas con el goce de la cosa por parte del arrendador. Ya sea por no mantener en estado idóneo el local para el buen funcionamiento del establecimiento de comercio; o por negarse injustificadamente a renovar el contrato de arrendamiento. También, aunque provenga de un tercero, cuando la turbación pudo ser evitada por aquél.

4.4.2. Los errores *facti in iudicando* denunciados. En el caso, según el Tribunal, una vez transcurrido el término acordado para la remodelación del local comercial arrendado, el bien estaba abierto al público, por tanto, había retornado al “ámbito” de Carlos Adrián Chiriví García. Si el demandante se limitó a solicitar que solo le acondicionaran el pasillo para volver a atender la clientela, aquello debía concluirse.

Ningún reproche, entonces, cabía hacerse a Inversiones Eilat S.A.S. si el goce se le restauró al actor. Además, no fue la demandada quien recibió el inmueble para las obras, sino el Centro Comercial Villa Country.

La inspección judicial y el dictamen pericial apoyaban aquel razonamiento. Si bien, dijo, la construcción obstaculizaba la llegada de clientes y el desarrollo normal de la actividad económica, cierto era, el negocio estaba funcionando y obligado el arrendatario a pagar por ese disfrute el canon respectivo.

En cambio, para el casacionista, la realidad informada por esos instrumentos de convicción fue tergiversada. Vencido el plazo concedido a la demandada para los arreglos, el inmueble no era apto para reiniciar labores. Las pruebas documentales y testimoniales preteridas, corroboraban esa circunstancia.

4.4.2.1. Los yerros de hecho en el ámbito casacional se asocian cuando se supone un elemento demostrativo que no existe o ignora su presencia física; o al contemplarlo lo deforma, ya sea mediante adición, cercenamiento o alteración.

Se estructuran, en cualquier hipótesis, si resultan manifiestos, producto de la simple comparación entre lo visto o dejado de observar por el sentenciador y la materialidad u objetividad de los elementos demostrativos. Sin embargo, deben ser trascendentes, vale decir, que hayan sido determinantes de la decisión final, en una relación necesaria de causa a efecto.

4.4.2.2. Como se observa, las faltas enrostradas refulgen a simple vista. En la causa se adujo, con fundamento en la prueba referida, que los pasillos no estaban listos y la construcción obstaculizaba el arribo de los clientes al local comercial. El Tribunal afirmó que el arrendatario gozaba de ese bien y que el establecimiento de comercio estaba abierto al público y funcionando.

Lo anterior resulta contraevidente. La operatividad de Calzado Trento no era posible percibirse si los consumidores no podían acceder al inmueble donde se encontraba. Así de claro. El contenido material de la prueba, no queda dudas, fue

desfigurado. El yerro es patente. Tal como lo advirtió el ataque en casación, una mirada de los citados elementos de conocimiento y de los omitidos, con nitidez lo confirman.

4.4.2.2.1. En la comunicación de 7 de marzo de 2012, el señor Chiriví García, luego de aludir al lapso de cierre del local para la remodelación, del 13 al 26 de febrero de esa anualidad, anotó “[h]asta la fecha no nos han vuelto a acondicionar el pasillo para nosotros volver a atender a nuestra clientela”. Más adelante solicitó “el favor de responderme en que fecha podremos abrir nuevamente”.

4.3.2.2.2. En el mismo sentido la visita judicial y la prueba técnica anticipada el 23 de marzo de 2012. En su orden observaron que “el centro comercial donde se halla ubicado el bien inspeccionado se encuentra totalmente en construcción, vale decir, en obra negra, especialmente las áreas comunes”; y “el local estaba encerrado por mallas plásticas que se usan en las construcciones (...), las vías peatonales de acceso al almacén se encontraban taponadas”.

Las imágenes incorporadas a esos medios de prueba respaldan los hallazgos. Ciertamente, el establecimiento de comercio Calzado Trento estaba completamente bloqueado al público, era imposible acceder al local comercial.

4.3.2.2.3. Lo mismo ocurre con los instrumentos de conocimiento dejados de lado. Los testimonios de Osvaldo Enrique Arvilla y Campo Elías Rincón Cepeda concuerdan en que el demandante no pudo seguir ejerciendo su actividad comercial.

Su calidad de comerciantes, afectados también por las obras, no convierte el error en intrascendente, en tanto, estaría minada su credibilidad, dado que los testigos coinciden con los demás medios examinados. De ahí que, respecto de los mismos, ninguna tacha de sospecha podía predicarse.

4.4.2.3. El dislate fáctico también surge en lo apreciado alrededor de la entrega del local comercial para la remodelación al Centro Comercial y no a la encartada. Aunque el arrendatario dirigió indagaciones sobre las especificaciones de la construcción a la copropiedad, quien respondía era la demandada, como se anunció en el cargo.

La documental preterida así lo enseña. Ante el requerimiento realizado en aquel sentido por el actor, Inversiones Eilat contestó *“con gran extrañeza hemos recibido su correo del 06 de febrero de 2012, en la cual manifiestan sus proyecciones comerciales acorde con nuestra remodelación”*.

Contrario a lo expresado por el *ad quem*, es evidente, la demandada fue a quien se encargó el local para las modificaciones. Su deber, entonces, era restablecer el *statu quo* reclamado una vez finalizado el término fijado para las obras. Frente a este tópico, dicho sea de paso, no existió discusión en los albores del proceso. La arrendadora en su defensa contestó, sin titubeo, que las reparaciones estaban a su cargo y las había efectuado de manera diligente.

4.4.2.3. Los yerros *facti in iudicando* incidieron en la decisión final y en la aplicación de las normas que obligaban al arrendador a garantizar el goce pacífico de la cosa. Suponer que el almacén de calzado estaba abierto al público y funcionando, no obstante, estar completamente impedido el acceso a los clientes, comportó que la protección de aquella prerrogativa y la obligación correlativa de no perturbarla, se entendiera limitada a la tenencia física del inmueble por parte del arrendatario.

Lo anterior, por supuesto, contrarió la regulación arriba estudiada, que imponía al arrendador mantener el estado del local comercial de tal forma que intangibles como la clientela pudieran disfrutarse, todo, para el buen funcionamiento del establecimiento de comercio. Esto implicaba una comprensión de esa obligación conforme a los designios de la buena fe, que le demandaba para su satisfacción hacer lo necesario a su alcance en dirección de garantizar a plenitud el goce del inmueble.

Vencido el plazo dado para la remodelación, el comportamiento básico para no turbar el citado derecho era remover los obstáculos para que los consumidores visibilizaran e ingresaran al negocio, pero esto no ocurrió. No era posible que el bien sirviera al fin para el cual fue contratado. Esto mismo fue considerado por esta Corte en un caso de similares contornos, en donde enfatizó:

“El arrendador, no puede valerse por sí o por interpuesta persona para entabrar el goce de la cosa entregada a título de tenencia, puesto que el interés positivo del arrendatario, para el caso concreto de acreedor, se forja o estructura precisamente en el uso acorde para lo que ha sido arrendada. El respeto, por tanto que aquél debe, no se limita a entregar la cosa sino que se extiende a que el aprovechamiento o utilización

descanse sobre los designios del contrato. Y la perturbación no debe recaer siempre sobre el bien arrendado. Puede provenir de otros hechos de fácil identificación que muestren restricción de uso, como el cerramiento de un inmueble o la demolición, siempre y cuando se refleje en una disminución en los resultados queridos del contrato y si es del caso ya alcanzados. (...)

"La desatención de un contrato y la correlativa inobtención de los resultados queridos por la parte demandante, por la injurídica conducta del deudor, sirve de sanción mediante la indemnización de los perjuicios (...).

"Ahora bien, (...) los errores facti in judicando, sirven para mostrar que se produjo el cerramiento (...), en detrimento de los intereses de la demandante en su calidad de arrendataria, esto es, directo o proveniente de la parte obligada a no incurrir en el quebranto del deber de permitir el uso de los bienes, es decir, de evitar cualquier perturbación o embarazo, y la certeza en la disminución del rendimiento de los establecimientos instalados sobre los inmuebles.

"Así, en la inspección judicial extrajuicio se aprecia: la demolición del edificio donde se encuentran los locales (...) y "se ha producido una interrupción de la calzada de peatones inmediatamente contigua al local número 13-79 dando lugar a un punto muerto donde aparecen basuras y desperdicios, y aun materias fecales". Esto se convierte, entonces, en una perturbación del goce de los bienes arrendados. Y la circunstancia de que el juzgado que practicó la diligencia hubiese dejado la constancia que la obra que se está adelantando en el edificio "está independizada de los locales examinados que están funcionando" o que "no hay huellas de que la obra o refacción que se ha descrito esté alterando directamente a los locales, ni en los muros ni en el techo", pasajes que le sirven al censor para endilgarles yerro fáctico, no contradice la conclusión del sentenciador de segundo grado, puesto que éste concluyó que la perturbación y, por ende, el incumplimiento del contrato por parte de la sociedad demandada, no obedecía a trabas que impedian el goce directo de los locales sino a hechos que le restaban el uso normal, particularmente para el logro de los fines del arrendatario en la explotación del negocio"¹².

Si el arrendador no garantizó el acceso a la clientela y el establecimiento de comercio no estaba en funcionamiento, no se podía concluir nada distinto que la obligación de permitir el goce de la cosa arrendada había sido inobservada. Sin embargo, el detallado equívoco del juzgador colegiado lo llevó a resolver lo

¹² CSJ. Civil. Sentencia de 18 de junio de 1987, G.J. número 2427 pág. 257 y ss.

contrario. Negar las pretensiones ante la ausencia del incumplimiento negocial. Por lo mismo, a dejar de analizar, los demás elementos de la responsabilidad.

4.4.3. Demostrado el error y develado que Carlos Adrián Chiriví García no disfrutaba del Almacén Calzado Trento a partir de marzo de 2012, en ninguna infracción contractual pudo haber incurrido por no pagar los cánones causados desde esa calenda. La conclusión opuesta del Tribunal se cae por su propio peso, pues la ató a la hipótesis fallida de habersele restablecido el disfrute de la cosa arrendada al demandante.

La legislación también respalda al arrendatario. Injusto sería que se le obligara a pagar por algo que el arrendador no le permite usar. El artículo 1973 del Código Civil es claro en establecer *que se paga por el goce*.

Expresamente, el precepto 1986 *ídem*, habilita al locatario sustraerse de cancelar los cánones cuando la perturbación es justificada (reparaciones inaplazables). Regula que “*tendrá derecho a que se le rebaje entre tanto [duren las reparaciones] el precio o renta, a proporción de la parte que fuere*” privada del goce (inc. 2). Si se acepta para ese tipo de molestias, con mayor razón, deben serlo en su totalidad para las que son, sin justificación alguna, absolutamente perturbadoras.

4.5. La violación directa de la ley. Para el recurrente el incumplimiento contractual, adicionalmente, fue producto de otro hecho. Le fue conculcado su derecho a la renovación del

contrato de arrendamiento, por tanto, a continuar gozando de la propiedad comercial en el lugar arrendado.

El Tribunal con fundamento en lo previsto en las reglas 518 y 520 del Código de Comercio y en una decisión de esta Corporación no halló reparo a la no renovación del contrato de arrendamiento ni a la misiva dirigida en ese sentido al arrendatario por parte del arrendador. De esta dijo que la ley no exigía mayor formalismo y que fue debidamente comunicada; de aquella indicó que el demandante debió iniciar el “*proceso correspondiente*” para saber si era procedente.

El ataque en casación denuncia la violación recta de las normas referidas a raíz de su equívoca interpretación. Según esas disposiciones, adujo el casacionista, bastaba permanecer con el mismo establecimiento durante dos años en el local comercial para tener derecho a la renovación. Y para que el arrendador se pudiera negar a ello necesitaba dar a conocer una justa causa con la suficiente antelación, no el simple capricho de concluir el vínculo negocial.

4.5.1. Como se sabe, los errores *iuris in iudicando* se asocian con la subsunción normativa de los hechos fijados pacíficamente en el proceso o que son el producto de las discusiones fácticas o probatorias discurridas.

En ese evento, el recurrente, en lugar de controvertir dichas cuestiones, debe aceptarlas en la forma como fueron construidas en las instancias, pues, según se tiene decantado, la Corte, en

esa hipótesis, «(...) trabaja con los textos legales sustantivos únicamente, y ante ellos enjuicia el caso; ya sabe si los hechos están probados o no están probados, parte de la base de una u otra cosa, y sólo le falta aplicar la ley a los hechos establecidos»¹³.

Por esto, tratándose de violación directa de la ley sustancial, el estudio debe quedar confinado a elucidar polémicas de tipo sustantivo, en concreto, respecto de la pertinencia (aplicación o inaplicación) de las disposiciones legales que crean, modifican o extinguen derechos subjetivos, o en punto de su interpretación o alcance.

4.5.2. El *ad quem* dio por demostrado sin reproche del casacionista lo siguiente.

- Carlos Adrián Chiriví García era arrendatario del local 103 del Centro Comercial Villa Country, ubicado en Barranquilla, desde el 2 de marzo de 1994, destinado al funcionamiento del Almacén Calzado Trento.

- El 13 de enero de 2012, la Sociedad Inversiones Eilat S.A.S. le comunicó al locatario su determinación de “no renovar el contrato de arrendamiento por un nuevo periodo, de conformidad con lo establecido en la cláusula quinta y vigésima segunda (...), por consiguiente, el inmueble deberá ser entregado y se dará por terminado el contrato a dicha fecha el 30 de septiembre de 2012”¹⁴.

¹³ CSJ. Civil. Sentencia de 25 de abril de 2000 (exp. 5212), citando LXXXVIII-504.

¹⁴ El texto del clausulado es: “Quinta. Parágrafo: El arrendador podrá abstenerse de aprobar la renovación del contrato de arrendamiento mediante aviso dado por escrito con sesenta (60)

- El 8 de febrero 2012, el demandante le informó a la arrendadora su deseo de continuar ejerciendo su actividad comercial, reclamando se garantizara su derecho a la renovación.

- El 26 de noviembre de 2012, Gabriel de Jesús Gutiérrez, en calidad de depositario provisional, notificó a Chiriví García que los muebles y enseres que se encontraban en el local comercial precitado se hallaban en su poder. Luego de la visita practicada a ese inmueble por los funcionarios Manuel Caballero y Edgardo Campo, conciliador en equidad y agente del ministerio público, respectivamente.

4.5.3. Visto lo anterior, es irrefutable que el sentenciador al exigir como presupuesto para tener derecho a la renovación que el demandante lo reclamara judicialmente, agregó inconsultamente un supuesto de hecho que el artículo 518 del Código de Comercio, no consagra.

Como lo aseguró la queja extraordinaria, al vencimiento del contrato de arrendamiento, para beneficiarse de la antelada prerrogativa le bastaba al arrendatario haber permanecido por más de dos años en el local con el mismo establecimiento.

En el caso, la salvaguarda debía respetarse por cuanto el demandante llevaba más de 18 años en el inmueble, destinado,

días de antelación a la fecha de vencimiento del periodo respectivo y sin lugar a indemnización alguna". "Vigésima segunda. Se podrá dar por terminado el contrato previo aviso por escrito con (60) días de anticipación en caso de demolición".

sin solución de continuidad, al funcionamiento del almacén Calzado Trento. Nada justificaba el retiro del mobiliario y el cese operativo del bien mercantil.

4.5.3.1. La conformidad normativa que el juzgador colegiado consideró respecto de la comunicación dirigida para concluir el acuerdo, es inaceptable. La causa esgrimida en la misiva no se subsume en ninguna de las hipótesis consagradas en el artículo 520 *ibídem*. De allí que no existiera motivo válido que enervara el derecho a la renovación del vínculo negocial.

4.5.3.2. Finalmente, no es cierto que la posición del sentenciador esté respaldada por la sentencia de esta Corporación de 27 de abril de 2010. En esa decisión se evaluó la aplicación del artículo 519 del Código de Comercio, frente a las discusiones que se presentaran en torno a las reglas que gobernaban en lo sucesivo el vínculo, más no se dijo que la renovación se condiciona a un litigio.

4.5.4. La indebida interpretación puesta de presente implicó la transgresión tanto de las normas señaladas, como de la doctrina probable de la Corte anotada *ut supra*. El error *iuris in iudicando* se configura con carácter trascendente. De haber dado el correcto sentido y alcance a las normas, el Tribunal habría concluido que la terminación abrupta del contrato de arrendamiento implicó el incumplimiento del derecho del arrendatario a continuar con el goce de la cosa arrendada.

4.6. Los cargos, en consecuencia, se abren paso, sin lugar a condenar en costas. Esto impone resolver el recurso de apelación elevado contra el fallo de primer grado.

5. SENTENCIA SUSTITUTIVA

5.1. Para lo pertinente de éste *iudicium rescissorium*, se advierte, ante todo, el fallo impugnado extraordinariamente no sufre mengua, respecto de lo decidido en torno a la preexistencia del vínculo negocial. El Tribunal lo dejó establecido y la decisión no fue involucrada en casación, ello es suficiente para mantener ese elemento incólume.

5.2. En el fallo apelado por el extremo actor, se concluyó que Inversiones Eilat S.A.S. no incumplió el contrato de arrendamiento y el daño resarcible no se había demostrado. De igual manera que la falta era atribuible a Carlos Adrián Chiriví García al no pagar la renta desde marzo de 2012.

La disidencia vertical atacó esas determinaciones y expuso, entre otros motivos, que las obras ejecutadas por la demandada impedían el ingreso y el ejercicio de la actividad comercial. De ahí, no era viable censurar el no pago de los cánones de arrendamiento desde la aludida fecha. También refutó lo decidido frente a la renovación y el desahucio. Reiteró finalmente la causación de daños por cuenta de esas conductas.

5.3. La razón está parcialmente del lado de la alzada. Si bien se verificó el incumplimiento contractual de la demandada y

no del demandante, no ocurre lo propio respecto de la mayoría de los perjuicios reclamados.

5.3.1. Frente al primer tópico, por economía procesal la Corte se remitirá a los argumentos expuestos al resolverse la impugnación extraordinaria. Allí quedó claro que la arrendadora inobservó el acuerdo al no garantizar el disfrute pleno de la cosa arrendada. Asimismo, que la infracción atribuida del arrendatario era injustificada.

5.3.2. La conducta de la demandada, además, era absolutamente reprochable. En un evidente abuso de su derecho a la propiedad y de la posición que le asistía por estar a cargo de las obras de remodelación de local comercial donde funcionaba el almacén Calzado Trento, perturbó infundadamente la tranquilidad del arrendatario y propició la incursión arbitraria al bien para retirar el mobiliario.

De esa manera cumplió su objetivo de terminar abruptamente el vínculo negocial. Al año siguiente, arrendó el local a Rip Curl Colombia S.A.S. por una renta de \$7.899.584, canon que representa un *“incremento [de] 280.52% con respecto al canon de arrendamiento que cancelaba el propietario del almacén Calzado Trento”* (prueba pericial fl. 103 cdno.1).

Lo anterior, trajo provecho a la demandada. Sin embargo, echó por tierra la solidaridad negocial y, por supuesto, el interés general que le exigía, en beneficio de la economía nacional, resguardar a la empresa estable.

5.4. Con relación al daño, como elemento integrante de la responsabilidad contractual, es entendido por la doctrina de esta Corte, como la “(...) *vulneración de un interés tutelado por el ordenamiento legal, a consecuencia de una acción u omisión humana, que repercute en una lesión a bienes como el patrimonio o la integridad personal (...)*”¹⁵.

El perjuicio es la consecuencia que se deriva del daño para la víctima, y la indemnización corresponde al resarcimiento o pago del “(...) *perjuicio que el daño ocasionó (...)*”¹⁶.

Este último para que sea reparable, debe ser inequívoco, real y no eventual o hipotético. Es decir, “(...) *cierto y no puramente conjetural, [por cuanto] (...) no basta afirmarlo, puesto que es absolutamente imperativo que se acredite procesalmente con los medios de convicción regular y oportunamente decretados y arrimados al plenario (...)*” (se resalta)¹⁷.

En otras palabras, al margen de dejar establecida la autoría y existencia de un hecho injusto, el menoscabo que sufre una persona con ocasión del mismo, sólo podrá ser resarcible siempre y cuando demuestre su certidumbre, “*porque la culpa, por censurable que sea, no los produce de suyo*”¹⁸.

5.4.1. El demandante identificó diferentes menoscabos causados por el comportamiento antijurídico. En apoyo de su

¹⁵ CSJ SC 6 de abril de 2001, rad. 5502.

¹⁶ *Idem*.

¹⁷ CSJ SC 10297 de 2014.

¹⁸ CSJ SC G.J. T. LX, pág. 61.

comprobación se recaudaron dos dictámenes periciales, uno practicado como prueba anticipada y el otro allegado al proceso como sustento de los valores reclamados.

Esta Corte, en providencia reciente¹⁹, tuvo la oportunidad de recordar los criterios mínimos a tener en cuenta para determinar si una experticia es fiable, a saber: (i) Validez o aceptabilidad suficiente del método o técnica utilizada por el perito; (ii) aplicación, adecuación y coherencia del método con todos los hechos objeto de dictamen en el proceso; (iii) consistencia interna o relación de causa-efecto, entre los fundamentos y la conclusión del peritaje; y (iv) calificación e idoneidad del experto.

(i) Aplicados los estándares a los medios aludidos, se nota que el adelantado antes de este decurso carece de fundamentación. No fue realizado por un experto en el área contable o económica y es huérfano de un método que justifique las conclusiones arribadas.

(ii) El adosado con la demanda padece las mencionadas falencias para corroborar la mayoría de las afectaciones, salvo en lo tocante con el lucro cesante. Este, que para el *sub júdice* consiste en las utilidades dejadas de percibir por razón de ventas de calzado, sí encuentra soporte con verosimilitud en la prueba técnica gracias a la exposición de la metodología aplicada por el experto, el área y su aplicación a las evidencias halladas. Sin

¹⁹ CSJ. Civil. Cfr. Sentencia SC5186 de 18 de diciembre de 2020, expediente 00204.

embargo, su cuantificación será sujeta a precisiones como líneas abajo se explicará.

(iii) El daño emergente que corresponde, por un lado, al inventario de bienes que al parecer perecieron por la inactividad y cierre del almacén Calzado Trento, no fue detallado ni relacionado por el actor, como sí en la experticia. De igual manera, no se explicó cómo se llegó a la conclusión de que el calzado estaba en mal estado y que había pasado de moda. Por el otro, los gastos previos para adelantar el juicio no están respaldados en esa prueba ni en otra.

(v) Lo mismo debe decirse del daño moral del que no se identifican elementos de juicio que permitan comprender cómo la merma material incidió en aquella aflicción. Igual de la prima, respecto de la cual la Corte ha afirmado que como “*no existe regla legal que favorezca tal práctica, ni disposición legislativa alguna que imponga al arrendador que recupera el inmueble arrendado el deber de pagarla*”²⁰, debe demostrarse su apoyo normativo en la costumbre, algo que en este caso no sucedió.

(vi) El “*good will*”, que “*alude al buen nombre, al prestigio, que tiene un establecimiento mercantil, o un comerciante, frente a los demás y al público en general*”²¹, ya esta Sala había clarificado que, no obstante, tratarse de un intangible, su categoría corresponde a la de un derecho material, pues “*el mismo hace*

²⁰ CSJ. Civil. Sentencia de 27 de julio de 2001, expediente 5860.

²¹ *Ibidem*.

*parte del patrimonio del comerciante y/o de la empresa, y es susceptible de ser valorado en dinero y de negociarse*²².

Como todo perjuicio de ese carácter, su reconocimiento exige la prueba de su existencia y extensión; y, si en ese propósito, se utiliza el medio experto, es innegable, que la conclusión no puede estar sujeta a la discreción del perito, sino a la fundamentación del dictamen.

Para ello la Corporación ha identificado en el plano fáctico ciertas condiciones que contribuyen a la fiabilidad del instrumento técnico, sin los cuales no es posible validar las inferencias indicativas de la presencia de ese daño.

“Al respecto precisó. Es ostensible, por consiguiente, la ausencia de fundamentación de la experticia, tal como lo puso de relieve el Tribunal, pues los peritos, dejándose llevar por conjeturas y apreciaciones subjetivas, tasaron a su arbitrio el GOOD WILL del establecimiento comercial de la demandante, sin detenerse a cuantificar los aspectos ya señalados, para cuyo efecto debieron indagar, por ejemplo, si existían bienes incorporales, tales como los relativos a la propiedad industrial, procesos técnicos, etc., que incrementasen las utilidades; o si era óptima la posición del establecimiento en el mercado. Ni siquiera se alude en el peritaje a la calidad en la prestación del servicio, al buen trato dispensado al cliente, todo ello, por supuesto, debidamente sustentado, ni a las excelentes condiciones laborales que la empresa pudiera tener, ni a la confianza que, por razón de un loable desempeño gerencial, ella tuviese en el sector financiero.

“Pero, es más, no se establece en la peritación de qué manera sufrió menoscabo el aludido intangible por causa de la restitución del inmueble, ya que no se precisó si el establecimiento de la actora dejó de existir o si, por el contrario, siguió funcionando en otro local”²³.

²² CSJ. STC de 1° de marzo de 2018, expediente 2018-00009-01.

²³ CSJ. Civil. Sentencia de 27 de julio de 2001, expediente 5860.

La pericia es huérfana de ese análisis. Lacónicamente refirió el tiempo de permanencia del establecimiento de comercio y expuso apreciaciones subjetivas sin ningún soporte. En definitiva, es insuficiente para establecer la existencia del perjuicio.

Adicionalmente, no existe claridad en la *causa petendi* y en el *petitum* de los elementos que dan cuenta del menoscabo a la reputación mercantil. Esto es de capital importancia en aras de verificar que sea esa la manifestación del daño que se busca resarcir, y no otra; dicho en otras palabras, para saber si lo que se está reparando es lo efectivamente afectado. La incertidumbre en este caso es latente y niega cualquier posibilidad de reconocer el reclamo.

5.3.5. Acreditada la existencia del lucro cesante, es irrefutable que la pérdida de las ganancias que dejarían las ventas frustradas tiene como hecho antecedente los actos perturbatorios relatados. El nexo causal se comprueba.

5.4. Demostrados los presupuestos de la pretensión reparatoria, se declarará la responsabilidad civil de la sociedad demandada por los perjuicios causados a Carlos Adrián Chiriví García.

5.5. Cuantificación del perjuicio

La cuantificación fijada en la experticia para el lucro cesante no es acertada. Se usó como parámetro comparativo los valores de ventas, costos y gastos del Almacén de Calzado Trento de la sede Buena Vista y no los de la sede Villa Country.

Lo anterior no impide que la Corte pueda resolver de fondo el tópico en este asunto. Criterios de equidad y sentido común permiten solventar el lapsus. Además, existen herramientas y datos suficientes en la experticia para fijar con razonabilidad y aproximación el monto a indemnizar.

El dictamen da cuenta que en ambas sedes la actividad económica era la misma y el promedio de ventas en los años previos a 2012 era constante. La diferencia se presenta en que las ventas, costos y gastos en Buena Vista, era mayor al de Villa Country en relación de tres a uno.

Como lo pretendido se limita a la utilidad del último, desde marzo hasta agosto de 2012, y la prueba relaciona las ventas del 2011, para esos meses, se tendrán estos últimos como valores de ventas para 2012 y se utilizará la proporción aludida para hallar los valores restantes (costos y gastos). Se condenará entonces a la demandada a pagar por lucro cesante la suma resultante actualizada, teniendo como base el índice de precios al consumidor, así:

Ventas Mes 2012	Utilidad	Utilidad actualizada
Marzo	\$8.535.450	\$16.128.917
Abril	\$8.225.433	\$9.428.848
Mayo	\$13.252.433	\$10.376.275
Junio	\$11.031.166	\$12.518.400
Julio	\$10.804.933	\$4.049.600
Agosto	\$8.808.534	\$10.494.352
Total		\$62.996.391

5.6. Excepciones de la demandada. Se desestimarán las nominadas como inexistencia de responsabilidad, irresponsabilidad del actor y culpa del arrendatario. En últimas, aluden a los elementos de la pretensión. Se corroboró la entrega del local para su remodelación a la accionada, el incumplimiento injustificado de las obligaciones exigidas para garantizar el derecho a gozar de la cosa arrendada y la conducta de la demandante no incidió en la realización del resultado.

5.7. El recurso de apelación de los demandantes, por tanto, resulta exitoso parcialmente.

6. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, **casa** la sentencia de 27 de marzo de 2017, emitida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, Sala Civil- Familia, en el proceso incoado por Carlos Adrián Chiriví García contra Inversiones Eilat S.A.S., y en sede de instancia:

7. RESUELVE

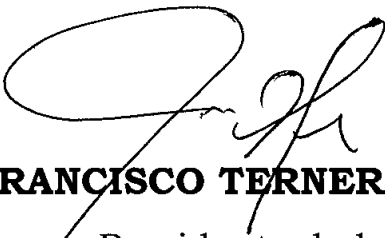
Primero: **Revocar parcialmente** la sentencia de 16 de septiembre de 2016, proferida por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Barranquilla, únicamente en los siguientes términos, quedando en lo demás indemne:

(a) Declarar que Inversiones Eilat S.A.S. es responsable de los daños causados a Carlos Adrián Chiriví García, con ocasión del incumplimiento del deber de garantizar el goce de la cosa arrendada.

(b) Condenar a la demandada a pagar al actor, a título de lucro cesante, las sumas descritas en el acápite 5.5., las cuales se actualizarán el momento del pago efectivo, teniendo como base el índice de precios al consumidor.

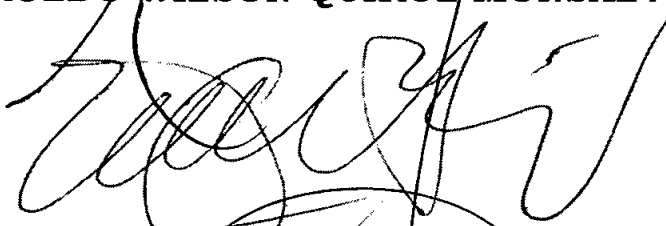
Segundo: Disponer que cada parte debe asumir las costas causadas en ambas instancias, considerando que el demandante no alcanzó éxito en su totalidad.

Cópiese, notifíquese y cumplido lo anterior, devuélvase el expediente a la oficina de origen.


FRANCISCO TERNERA BARRIOS
Presidente de la Sala



ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO



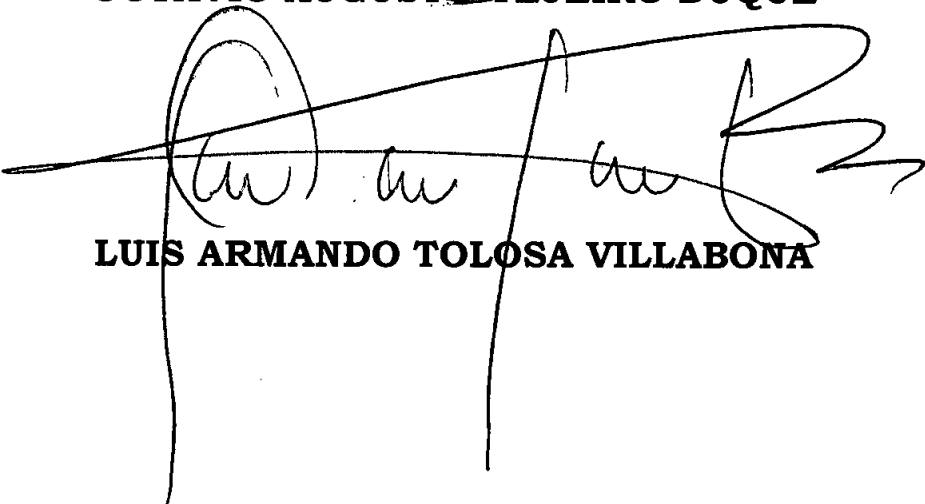
AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO



LUIS ALONSO RICO PUERTA



OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE



LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA