



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO
Magistrado ponente

AC6051-2021

Radicación n.º 11001-31-03-008-2018-00275-02

(Aprobado en sesión virtual de dos de diciembre de dos mil veintiuno)

Bogotá D.C., dieciséis (16) de diciembre dos mil veintiuno (2021).

Decídese sobre la admisión de la demanda de casación presentada por Dealing In Fresh S. en C. frente a la sentencia de 7 de noviembre de 2019 proferida por el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá, Sala Civil, dentro del proceso verbal promovido por Heblo S.A.

ANTECEDENTES

1. En la demanda se pretendió la terminación del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 9ª n.º 134-00 y/o calle 137 n.º 13-80 de Bogotá, con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20128858 de la oficina de registro de instrumentos públicos de la misma ciudad, celebrado por Heblo S.A. (arrendador) y Dealing in Fresh S. en C. (arrendatario) por expiración de su término y, en consecuencia, se ordene restituirlo.

Las partes acordaron que el convenio duraría doce meses (hasta el 1 de marzo de 2017); no obstante, se prorrogó por un año en esa última data. También estipularon en la cláusula tercera que el término para efectuar el desahucio sería de sesenta días.

El 20 de diciembre de 2017 el arrendador *«informó su decisión de no prorrogar y/o renovar el contrato de arrendamiento y lo requirió para restituir el inmueble a la fecha de terminación del contrato»*, para lo cual aclaró que *«para la fecha de la solicitud de terminación del contrato, el arrendatario no llevaba ocupando el inmueble por dos... años, razón por la cual no lo cobija el derecho a la renovación establecido en el artículo 518 del C. de Co. y por ende tampoco se le debe dar aplicación al artículo 520 del C. de Co.»*.

2. La convocada se opuso a la prosperidad de las pretensiones y excepcionó *«inexistencia y/o caducidad del desahucio»* y la defensa *«genérica»*.

3. Mediante fallo de 27 de agosto de 2019, el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bogotá culminó la primera instancia declarando probada la defensa denominada *«inexistencia y/o caducidad del desahucio»*, negó las pretensiones de la demanda y condenó en costas a la actora.

4. El 7 de noviembre de 2019, al resolver la alzada de la promotora, el Tribunal revocó el fallo de primer grado y,

en su lugar, negó la excepción de mérito de «*inexistencia y/o caducidad del desahucio*», declaró terminado el contrato de arrendamiento por vencimiento del término de duración, ordenó a Dealing In Fresh S. en C. restituir el predio dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de la decisión y condenó en costas en ambas instancias a la convocada.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL

1. El desahucio es un derecho y una garantía a favor del arrendatario para evitar que resulte privado sorpresivamente de la cosa y, en tratándose de bienes donde operen establecimientos de comercio, se trata de una medida que busca proteger la actividad económica del empresario.

2. Para resolver el caso concreto, es pertinente indagar si en aquellos contratos de arrendamiento que se hayan ejecutado durante un término inferior dos años el término para hacer el desahucio es el previsto en los artículos 518 y siguientes del C. de Co. o, por el contrario, el acordado libremente por las partes.

El canon 520 *ibidem* remite al artículo 518 *ejusdem* y establece que el desahucio, cuando el contrato lleve más de dos años de ejecución, deberá hacerse con al menos seis meses de anticipación. Sin embargo, el acuerdo de voluntades que originó la controversia llevaba menos de dos años de ejecución al momento del preaviso y, por tanto, le era inaplicable el término previsto por la ley de los

comerciantes; el asunto estaba reglado por la estipulación de las partes, quienes convinieron en la cláusula tercera que el desahucio tendría sesenta días de anticipación.

El precepto 518 *ibid* consagra el derecho a la renovación del contrato cuando el empresario-arrendatario haya ocupado el inmueble menos de dos años. Esto se traduce en que esa prerrogativa solamente surge después de los dos años de ejecución (no antes, como interpretó el *a quo*, quien consideró que como ya se había prorrogado se ostentaba con esa prerrogativa).

En consecuencia, la decisión apelada malinterpretó las normas citadas, pues cuando el contrato se ha ejecutado por menos de dos años, el desahucio puede hacerse dentro del plazo acordado sin que las estipulaciones adolezcan de la ineficacia prevista en el 524 del C.Co.

3. Finalmente, como el arrendador desahució al arrendatario antes de que se cumplieran los dos años de duración del acuerdo, pero dentro del término pactado (sesenta días), el preaviso fue oportuno, sobre todo cuando es pacífico que la ejecución empezó el 1º de marzo de 2016 y el desahucio fue el 20 de diciembre de 2017, es decir, antes de los dos años de duración.

DEMANDA DE CASACIÓN

Contiene un cargo que, por incumplir los requisitos exigibles, será inadmitido.

CARGO ÚNICO

Con fundamento en la primera causal de casación, acusó al Tribunal de haber vulnerado «*normas de derecho sustancial como consecuencia de error de derecho por desconocer ... los artículos 518, 520 y 524 del Código de Comercio*».

Señaló que la interpretación del *ad quem* desconoció la última disposición porque «*cualquier estipulación que las partes hagan al respecto no se tendrá en cuenta ya que las normas que prevén la terminación del contrato de arrendamiento cuya naturaleza es comercial ... de carácter imperativo*».

Luego de reiterar la naturaleza comercial del acuerdo, insistió en el planteamiento que dijo haber efectuado desde la réplica de la demanda, en el sentido de que, según el artículo 520 ejusdem, el contrato de arrendamiento se renovará si el desahucio se efectúa con un término inferior a seis meses como sucedió en el caso concreto.

CONSIDERACIONES

1. El cargo adolece de, al menos, tres defectos trascendentales que imponen cerrarle camino mediante la inadmisión.

2. La primera falencia sustancial radica en su incompletitud por dejar de atacar todas las bases de la

sentencia impugnada. Precisamente, el numeral segundo del precepto 344 del Código General del Proceso exige que los embates sean completos, es decir, que ataquen todos y cada uno de los pilares del fallo, de tal manera que, de llegar a tener asidero los planteamientos del recurso, se quiebre la decisión.

En el caso concreto, se incumplió el requisito de la completitud porque el Tribunal estableció que el plazo del desahucio previsto en el Código de Comercio (seis meses) era aplicable únicamente cuando el contrato llevara ejecutándose dos años o más, caso en el cual las partes carecen de autorización legal para variar ese plazo. Por el contrario, ese término es inaplicable cuando el acuerdo lleve cumpliéndose un lapso inferior, evento en que las partes son libres de pactar el que consideren.

La incompletitud del cargo se refleja en que el impugnante se limitó a insistir en su alegato de que el término de seis meses para hacer el desahucio era el aplicable e imperativo para su caso, sin cuestionar (y, por tanto, dejar intactas) las razones atendibles que expuso el Tribunal para ilustrar, con suficiente claridad, que lo acontecido en el litigio no se subsumía en los supuestos de hecho plasmados en los artículos 518 y siguientes del Código de Comercio y, por tanto, las partes gozaban de libertad para acordar sesenta días de antelación para el preaviso.

La jurisprudencia de la Sala es pacífica e invariable en punto a que, por la presunción de acierto y legalidad que cobija al fallo de último grado, es imperativo cuestionar todas las bases esenciales que lo sustentan, pues si deja de cuestionarse al menos un pilar que lo sostenga ello es suficiente para que la casación no se abra camino (CSJ AC1644 5 may. 2021 rad. 2016-27789 o CSJ AC 2610 30 jun. 2021 rad. 2012-00100).

Así las cosas, por haber dejado de rebatir todas las bases del fallo, los argumentos no cuestionados lo siguen sosteniendo y se impone repeler el cargo.

3. Por su parte, la misma norma procedimental citada en el acápite anterior impone que el embate sea claro y preciso con miras a que la Sala comprenda en dónde radican y en qué consisten los cuestionamientos del recurrente contra el fallo. Esta célula judicial ha precisado que, cuando falte precisar si las disposiciones fueron violadas por malinterpretación, indebida aplicación y/o ausencia de esta, se incumple esta exigencia de perspicuidad, sin que ello exonere al libelista de justificar el concepto de la violación con *«una explicación exigible con miras a que la Sala pueda comprender en dónde radica la desatención del imperio de la ley al que están sometidos los administradores de justicia y, de esa manera, ejercer sus funciones constitucionales de máximo órgano de la jurisdicción ordinaria y tribunal de casación»* (AC3704 25 ago. 2021 rad. 2012-00210).

El mencionado defecto se configuró porque, a pesar de que el Tribunal explicó plenamente por qué el término de seis meses para hacer el desahucio y la ineficacia de las estipulaciones que establezcan un tiempo inferior son figuras inaplicables al caso concreto, en razón a que el arrendamiento llevaba menos de dos años ejecutándose, la impugnante no ilustró la clase de transgresión que se presentó, aspecto trascendental para el correcto entendimiento del cargo, sobre todo cuando el recurrente se limita a insistir en su forma de entender el litigio que fue descartada en la segunda instancia.

En consecuencia, por falta de precisión y claridad también es inadmisibile el embate casacional.

4. La tercera falencia de la que adolece el cuestionamiento consiste en el desenfoque. El recurrente se limitó a insistir en el entendimiento que, a las normas citadas, en su criterio, debe dárseles, sin rebatir plenamente los argumentos que llevaron al Tribunal a resolver como lo hizo.

Valga la pena reiterar que el Tribunal descartó la imperatividad de los artículos 518 y siguientes del estatuto mercantil porque el contrato del caso concreto llevaba menos de dos años de ejecución, y el supuesto de hecho de estas disposiciones exigía que el acuerdo llevara cumpliéndose un tiempo igual o superior a las dos anualidades.

Precisamente, el recurrente no rebatió por qué esa justificación del *ad quem* era equivocada, pues se limitó a reiterar argumentos que ya fueron descartados en la segunda instancia.

5. Así las cosas, por las razones esgrimidas, se inadmitirá el cargo único.

DECISIÓN

Con base en lo discurrido, la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, **resuelve** declarar inadmisibile la demanda de casación formulada por Dealing In Fresh S. en C. en el proceso de la referencia.

Se ordena la devolución del expediente al Tribunal de origen.

Notifíquese.

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Presidente de Sala

ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

LUIS ALONSO RICO PUERTA

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

Firmado electrónicamente por Magistrado(a)(s):

Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en artículo 103 del Código General del Proceso y el artículo 7 de la ley 527 de 1999

Código de verificación: 71AA996987002F604171BBEA0F7B5565DC3292D21810F91E5A6B144506C6FF91

Documento generado en 2021-12-16