El siguiente es el documento presentado por el Magistrado Ponente que sirvió de base para proferir la providencia dentro del presente proceso. El contenido total y fiel de la decisión debe ser verificado en la Secretaría de esta Sala.

Proceso: Terminación Contrato de Arrendamiento e Indemnización de Perjuicios

8 de agosto de 2018

Expediente: 66170-31-03-001-2014-00219-01

Demandante: Luis Fernando Ladino Melchor

Apoderada: Jaqueline Aristizábal Aristizábal

(Apelante)

Demandada: MARICELA RESTREPO TRUJILLO

Apoderado: Cristian David Osorio Londoño

Magistrado Ponente:  EDDER JIMMY SÁNCHEZ CALAMBÁS

**Temas: TERMINACIÓN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO –Establecimiento de comercio/DESAHUCIO/ESTATUTO COMERCIAL/UNIDAD ECONÓMICA O UNIDAD DE EMPRESA/ CONCRECIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE PERJUICIOS LUCRO CESANTE-No acreditados/CONFIRMA.**

6. Para esta Corporación, tal como lo dijo la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 24 de septiembre de 2001, expediente No. 5876, siendo Magistrado Ponente el Dr. José Fernando Ramírez Gómez, la responsabilidad que se deduce en este tipo de casos es eminentemente contractual, porque aunque es la ley la que impone el deber de indemnizar para cuando no se cumple con la finalidad indicada en el desahucio (…), de todos modos lo que se reprocha es el incumplimiento mismo del contrato de arrendamiento, porque el señalado deber legal hace parte de la relación contractual.

(…)

13. La a quo, una vez encontró probado que el actor **LUIS FERNANDO LADINO MELCHOR** llevaba más de cuatro años en calidad de arrendatario del establecimiento de comercio **“AUTOLAVADO LA POPA”**, de propiedad de la señora **MARICELA RESTREPO TRUJILLO**, debió colegir que aquel se encontraba amparado por el Estatuto Comercial, y solo era posible dar por terminado dicho contrato, mediando el desahucio, con no menos de seis meses de antelación y no como lo dedujo, esto es, de un día, ya que esa era la forma de pago del canon (diario), apoyándose en el artículo 2009 del Código Civil.

**(…)**

14. Ahora, como se infiere de lo expuesto, la aquí convocada estaba llamada a la indemnización de los perjuicios causados, como así lo concluyó la a quo, empero no de la forma como procedió a tasarlos. Recuérdese que los reconoció en la suma de $140.000, por ser esta cantidad el valor pagado diariamente como canon de arrendamiento. No tuvo en cuenta la funcionaria judicial que, una cosa es el desahucio y otra los perjuicios ocasionados por su omisión. En ninguna norma del Código de Comercio se menciona que el perjuicio equivale al desahucio, como lo liquidó el juzgado.

(…)

17. Como se puede apreciar, ni siquiera existe una base sólida, que permita calcular las utilidades dejadas de percibir por el actor, como un registro contable de los ingresos brutos, de los gastos a descontar, esto es, los costos operativos del establecimiento de comercio, administración, servicios públicos, impuestos, etc., que permitan determinar con certeza el lucro cesante reclamado. Y con respecto a los trabajadores, bien lo afirmó el actor, no hubo de pagarles nada. El recurso así planteado, no tiene vocación de prosperidad.

**TRIBUNAL SUPERIOR DE PEREIRA**

**Sala de Decisión Civil Familia**

**AUDIENCIA DE FALLO**

**FECHA: MIÉRCOLES 8 DE AGOSTO - 2 DE LA TARDE**

Se da apertura a la audiencia en la que se dictará el fallo que resuelve el recurso de apelación formulado por el vocero judicial de la parte demandante, contra la sentencia proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Dosquebradas Risaralda, el 3 de agosto de 2017, en el proceso ya anunciado.

Se identifica a los asistentes.

**SENTENCIA**

Como preámbulo a la decisión que se tomará, es preciso hacer las siguientes

**CONSIDERACIONES**

1. Inicialmente ha de decirse que están reunidos los presupuestos procesales y no hay motivo de nulidad que imponga invalidar lo actuado.

2. Las partes están legitimadas en la causa. Por activa, la tiene **LUIS FERNANDO LADINO MELCHOR**, quien pregona su calidad de arrendatario respecto de la demandada. Y por pasiva, **MARICELA RESTREPO TRUJILLO**, de quien se afirma es arrendadora de la anterior y le dio por terminado el contrato sin el debido desahucio.

3. Para poner en contexto el asunto, ha de decirse que, pidió en la demanda **LUIS FERNANDO LADINO MELCHOR,** se declare la existencia del contrato de arrendamiento entre las partes, respecto del establecimiento de comercio **“AUTO LAVADO LA POPA”**, cuyas clausulas y término describe; que se condene a la demandada a pagar la indemnización y los consiguientes perjuicios a título de lucro cesante, más los intereses y costas.

3.1. El Juzgado Civil del Circuito de Dosquebradas Risaralda, en la sentencia venida en apelación, declaró que existió el contrato de arrendamiento que da cuenta la demanda, el cual terminó por decisión unilateral de la demandada el día 8 de agosto de 2014, sin que hubiera dado cumplimiento al término que tenía para desahuciar al arrendatario. Como consecuencia, condenó a la demandada al pago de $140.000 a favor del actor, como indemnización por no haberle notificado oportunamente la terminación del contrato de arrendamiento. También la condenó en costas.

4. El reparo formulado al fallo por la parte demandante es del siguiente tenor: *“…al señor Luis Fernando Ladino, le asiste el pleno derecho a obtener el reconocimiento de la indemnización por el no desahucio oportuno en el artículo 520 del Código del Comercio. Y el arrebato del contrato de arrendamiento del establecimiento de comercio Autolavado La Popa, que como se pudo constatar con los testimonios del señor Luis Fernando Ladino, si fue sub arrendataria del establecimiento de comercio y como tal se debió aplicar la ley que ordena el desahucio con antelación a los seis meses a la terminación el contrato. Y como dice la jurisprudencia no se puede separar el local, del establecimiento de comercio, pues estos dos van ligados y dicha unión conforman una unidad económica.” (tiempo: 1h:33´:40´´ a 1h:34´:48´´)*

5. Ninguna discusión ofrece, por cuanto así se dio por probado en la sentencia y no es objeto de controversia, que la señora **MARICELA RESTREPO TRUJILLO** arrendó a término indefinido al señor **LUIS FERNANDO LADINO MELCHOR,** el establecimiento de comercio de su propiedad, denominado **“AUTOLAVADO LA POPA”**, que funciona en el inmueble ubicado en la carrera 16 No. 13-02 Zona Industrial La Popa de Dosquebradas (Obra en el expediente certificado de matrícula mercantil de la Cámara de Comercio de Dosquebradas, expedido el 14 de abril de 2015, en el que aparece tal información –folio 46. El inmueble es de propiedad de Inversiones Pulgarín Manzano y Compañía Sociedad en Comandita por Acciones –folios 55 y 56).

Igualmente, que el arrendatario tomaría el establecimiento de comercio todos los días en el horario de 6 pm. a 6 am., pagando diariamente la suma de $140.000. Después de más de cuatro años, el día 8 de agosto de 2014 la señora **MARICELA RESTREPO TRUJILLO** dio por terminado el contrato, sin que previamente fuera desahuciado el arrendatario.

6. Para esta Corporación, tal como lo dijo la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 24 de septiembre de 2001, expediente No. 5876, siendo Magistrado Ponente el Dr. José Fernando Ramírez Gómez, la responsabilidad que se deduce en este tipo de casos es eminentemente contractual, porque aunque es la ley la que impone el deber de indemnizar para cuando no se cumple con la finalidad indicada en el desahucio (…), de todos modos lo que se reprocha es el incumplimiento mismo del contrato de arrendamiento, porque el señalado deber legal hace parte de la relación contractual.

7. Teniendo, entonces, como derrotero el anterior referente fáctico y delimitada la Sala por el marco argumental formulado en la alzada, en acatamiento del artículo 328 del CGP, examinaremos el asunto litigioso.

8. Mirado el petitum de la demanda se observa que, el actor formuló una pretensión general, consistente en que la demandada debe **pagar los seis (6) meses de indemnización**, que luego concretó en la pretensión cuarta así:

**“CUARTA:** Que se condene a la señora **MARICELA RESTREPO TRUJILLO** a pagar los **PERJUICIOS CAUSADOS** al señor **LUIS FERNANDO LADINO MELCHOR**, a título de **LUCRO CESANTE**, o sea, las utilidades dejadas de percibir por el demandante con ocasión de la terminación del contrato de arrendamiento del establecimiento comercio, las siguientes sumas de dinero:

**1) CIENTO CUARENTA MIL PESOS ($140.000) noche** porque esa era la cuantía del arrendamiento pagado noche a noche.

**2)** Igualmente pagaba 14 trabajadores a razón de $30.000 noche para un total de **CUATROCIENTOS VEINTE MIL PESOS ($420.000) noche**.

**3)** Como ingreso personal la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ($250.000)** Mcte. Por noche.

**Para un total diario de OCHOCIENTOS DIEZ MIL PESOS ($810.000) M/cte.**

**Para un GRAN total de perjuicios de: $810.000 X 180 días = $145.800.000 CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS ($145.800.000) M/cte.”**

9. Vista a su turno la sentencia del juzgado, se aprecia, condenó a la demandada al pago de $140.000 a favor del actor, como indemnización por no haberle notificado oportunamente la terminación del contrato de arrendamiento.

Para lo que interesa a la resolución del recurso, argumentó la a quo: *“…una cosa es el local comercial y otra muy diferente el establecimiento de comercio. El local comercial es el lugar físico en el cual el comerciante tiene sus artículos y en tanto que el establecimiento de comercio está conformado por el conjunto de bienes organizados para la realización de los fines de la empresa.”* A continuación dijo que, el contrato que existió entre las partes, fue uno de arrendamiento sobre el establecimiento de comercio del que ella era propietaria, más no del local comercial del que ella solo era arrendataria la demandada.

Y prosiguió: *“En ese orden, es claro para el despacho tal como lo sostiene la parte demandada, que no es viable en este caso dar aplicación a esta especie de contrato las normas propias del contrato de arrendamiento de local comercial, contenidas en los artículos 518 y siguientes del Código de Comercio. Concretamente la referente al desahucio del artículo 520, debido a que estos preceptos hacen referencia al contrato de arrendamiento de locales comerciales; como ya se dijo antes el contrato existente entre las partes fue sobre el establecimiento de comercio, el cual a pesar de estar autorizado por el Código de Comercio, no tiene ninguna regulación en el ordenamiento antes indicado y también el no haberse estipulado el término de duración deberá acudirse como se dijo a las normas civiles a fin de determinar si resultan o no procedentes las pretensiones hechas por el demandante, y es así como en su artículo 2009 del Código Civil se consagra lo relacionado con el desahucio en aquellos contratos en los cuales no se ha estipulado el término de duración de los mismos, al indicar en su inciso segundo que, en estos eventos la anticipación se ajustará al período de tiempo que regula los pagos y, por tanto, si se arrienda tanto por día, semana o mes, el desahucio será respectivamente de un día, de una semana, de un mes.”* (tiempo: 1h:26`:14`` a 1h:28`:09``)

10. Como vimos, el actor no está conforme con la manera como la funcionaria judicial de primer nivel aplicó el desahucio. Y en criterio de esta Sala tiene razón, por cuanto, tratándose de arrendamiento de establecimientos de comercio, las normas aplicables eran las del Código de Comercio; específicamente los artículos 518 al 524.

11. En efecto, dispone el artículo 20 del Código de Comercio, en su numeral 4) que, son mercantiles para todos los efectos legales: *“La adquisición o enajenación, a título oneroso,* ***de establecimientos de comercio****, y la prenda,* ***arrendamiento****, administración y demás operaciones análogas relacionadas con los mismos;” (subrayas de la Sala)*

El artículo 1º de dicho Estatuto, prevé que, *“Los comerciantes y los asuntos mercantiles se regirán por las disposiciones de la ley comercial, y los casos no regulados expresamente en ella serán decididos por analogía de sus normas.”*

Y el 2º, en cuanto a la aplicación de la legislación civil, prescribe: *“En las cuestiones comerciales que no pudieren regularse conforme a la regla anterior, se aplicarán las disposiciones de la legislación civil.”*

12. De manera que, era innecesario acudir a la legislación Civil, pues ningún vacío se vislumbraba en el presente negocio, toda vez que lo atinente a la renovación del contrato y desahucio en materia de arrendamiento de establecimientos de comercio, tiene su regulación especial en el artículo 518 del Código de Comercio. La Corte Suprema de Justicia, en la sentencia que ya referimos, respecto del tema que nos ocupa, señaló:

***“1. Como instrumento para la protección de los establecimientos de comercio, el artículo 518 del Código de Comercio, consagra a favor del empresario el derecho de renovación del contrato de arrendamiento del local donde aquéllos funcionan, al vencimiento del mismo. Se trata de defender la permanencia del establecimiento de comercio, como bien económico, pero también, los valores intrínsecos, humanos y sociales, que igualmente lo constituyen. Desde luego que este derecho, como ocurre con la generalidad de los derechos subjetivos, no tiene carácter absoluto, pues su ámbito de eficacia está sujeto a las condiciones establecidas por la citada norma, vale decir, que a título de arrendamiento se haya ocupado un inmueble para la explotación de un establecimiento de comercio; que la tenencia derivada del vínculo 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.***

***2. Al lado del anterior derecho, como otro elemento más de protección del establecimiento de comercio, el artículo 520 del Código de Comercio, consagra el llamado derecho al desahucio, que no es otra cosa que el derecho que tiene el empresario – arrendatario, para que se le anuncie por parte del propietario del inmueble, el enervamiento del derecho de renovación, por darse alguna de las circunstancias previstas por los ordinales 2º y 3º del artículo 518 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.***

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

13. La a quo, una vez encontró probado que el actor **LUIS FERNANDO LADINO MELCHOR** llevaba más de cuatro años en calidad de arrendatario del establecimiento de comercio **“AUTOLAVADO LA POPA”**, de propiedad de la señora **MARICELA RESTREPO TRUJILLO**, debió colegir que aquel se encontraba amparado por el Estatuto Comercial, y solo era posible dar por terminado dicho contrato, mediando el desahucio, con no menos de seis meses de antelación y no como lo dedujo, esto es, de un día, ya que esa era la forma de pago del canon (diario), apoyándose en el artículo 2009 del Código Civil.

El artículo 518 del Código de Comercio, relacionado con el contrato de arrendamiento, dispone que:

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

Y el 521 ibídem, atinente al desahucio, señala:

***“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.”***

14. Ahora, como se infiere de lo expuesto, la aquí convocada estaba llamada a la indemnización de los perjuicios causados, como así lo concluyó la a quo, empero no de la forma como procedió a tasarlos. Recuérdese que los reconoció en la suma de $140.000, por ser esta cantidad el valor pagado diariamente como canon de arrendamiento. No tuvo en cuenta la funcionaria judicial que, una cosa es el desahucio y otra los perjuicios ocasionados por su omisión. En ninguna norma del Código de Comercio se menciona que el perjuicio equivale al desahucio, como lo liquidó el juzgado.

El inciso segundo del artículo 522 del estatuto Mercantil, prevé que,

***“En la estimación de los perjuicios se incluirán, además del lucro cesante sufrido por el comerciante, los gastos indispensables para la nueva instalación, las indemnizaciones de los trabajadores despedidos con ocasión de la clausura o traslado del establecimiento y el valor actual de las mejoras necesarias y útiles que hubiere hecho en los locales entregados.”***

15. En cuanto a la concreción y cuantificación de los perjuicios, que fueron los concernientes al lucro cesante, pedido en la demanda, según lo tiene dicho la jurisprudencia patria, corresponde a las utilidades dejadas de percibir, y tal perjuicio *“resulta viable en cuanto el expediente registre prueba concluyente y demostrativa de la verdadera entidad y extensión cuantitativa del mismo. En caso contrario, se impone «rechazar por principio conclusiones dudosas o contingentes acerca de las ganancias que se dejaron de obtener apoyadas tales conclusiones en simples esperanzas, expresadas estas en ilusorios cálculos que no pasan de ser especulación teórica, y no en probabilidades objetivas demostradas con el rigor debido» (CSJ SC11575-2015, rad. 2006-00514-01).”* SC15996-2016.

16. El actor precisó el lucro cesante en las siguientes sumas de dinero: (1º) $140.000 noche porque esa era la cuantía del arrendamiento pagado noche a noche. (2º) $420.000 por noche, que equivalen a $30.000 que le pagaba a 14 trabajadores y (3º) $250.000 como ingreso personal por noche. Suma que equivale a $810.000, diarios, para un total de $145.000.000, en el lapso de 180 días del desahucio.

La jueza de conocimiento concluyó que no se probaron estos perjuicios. Y en verdad allí sí acertó la funcionaria judicial. No se encuentra prueba alguna de los mismos, pues el actor simplemente afirmó sufrir los perjuicios que anunció.

En el interrogatorio de parte que obra a folios 78 y 79 del expediente, se le indagó al señor **LUIS FERNANDO** al respecto, así: *“PREGUNTADO: Dígale al despacho cuantos trabajadores utilizaba usted de manera continua en ese horario de 6 de la tarde a seis de la mañana. PREGUNTADO: 16 trabajadores, les pagaba el 50% del valor del lavado del vehículo y esos valores eran: Para camión $70.000, vehículo pequeño lavada general $30.000 y sencilla $8.000. PREGUNTADO. Dígale al despacho, cuál era el promedio de sus ingresos en el establecimiento de comercio. CONTESTÓ: Ente doscientos y doscientos veinte mil pesos diarios. PREGUNTADO: Usted llevaba contabilidad de su negocio en libros registrados en la Cámara de comercio. CONTESTÓ. No. PREGUNTADO: Usted expedía recibos o comprobantes de pago a los trabajadores por la cancelación del 50% del valor del lavado del vehículo. CONTESTÓ: No. PREGUNTADO: Durante el ejercicio de su actividad comercial en Lavautos la Popa, usted llegó a solicitarle a su contador si lo tenía, la elaboración de algún balance. CONTESTÓ: No. PREGUNTADO: Llevaba usted algún registro de sus ingresos y gastos de negocio. No. Los botaba. (…) PREGUNTADO: Dígale al despacho, que sucedió con los trabajadores después de terminar el contrato. CONTESTÓ: Ellos se fueron, no me tocó pagarles nada.”*

17. Como se puede apreciar, ni siquiera existe una base sólida, que permita calcular las utilidades dejadas de percibir por el actor, como un registro contable de los ingresos brutos, de los gastos a descontar, esto es, los costos operativos del establecimiento de comercio, administración, servicios públicos, impuestos, etc., que permitan determinar con certeza el lucro cesante reclamado. Y con respecto a los trabajadores, bien lo afirmó el actor, no hubo de pagarles nada. El recurso así planteado, no tiene vocación de prosperidad.

18. Finalmente, en el reparo a la sentencia, el apelante hace mención a que no se puede separar el local, del establecimiento de comercio, pues estos dos van ligados y dicha unión conforman una unidad económica.

Si bien tiene razón el recurrente, en nada cambia la decisión a tomar, puesto que el concepto de establecimiento de comercio, como unidad económica y como bien mercantil adquirió existencia legal desde 1971, con la expedición del Código de Comercio, al tratarse de un medio idóneo para el desarrollo de la actividad económica organizada de los empresarios, junto con el local comercial, conforman una unidad de empresa, en tanto que contribuyen a generar riqueza y al mantenimiento del empleo, lo que justifica herramientas legales, como las que aquí se han mencionado, que garanticen su permanencia. Y así lo reconoce la jurisprudencia patria, como por ejemplo, en la sentencia de la Sala de Casación Civil de la corte Suprema de Justicia del 14 de abril de 2008, en el proceso con radicado número C-2300131030022001-00082-01, con ponencia del Magistrado Jaime Alberto Arrubla Paucar, cuyos párrafos pertinentes me permito leer:

***“1.- Es incontestable que quien entrega en arrendamiento un inmueble o local de su propiedad, para que el arrendatario instale allí un establecimiento de comercio, lo está afectando en provecho de ese tercero, porque la actividad económica ejecutada conlleva, en principio, la creación de algunos intangibles. Por esto, cuando el arrendador pretenda recuperar la tenencia del bien, no lo puede hacer cuando a bien lo tenga, sino en armonía con los derechos del locatario, entre ellos, el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento al vencimiento del mismo, cuando éste ha tenido una duración no inferior a dos años.***

***Prerrogativa que, precisamente, se ha instituido para proteger los derechos inmateriales del comerciante, amén del interés público que entra en juego, porque se estima que en el susodicho término ha establecido su empresa, se ha dado a conocer al público y ha acreditado debidamente su unidad económica, creando en torno a ella una clientela, de ahí que como lo tiene explicado la Corte, se “trata de defender la permanencia del establecimiento de comercio, como bien económico, pero también los valores intrínsicos, humanos y sociales, que igualmente lo constituyen”[[1]](#footnote-1). De otra parte, porque el interés general clama por la estabilidad de las empresas y no por su aniquilación.***

***Desde luego, al decir de la Comisión Revisora del Código de Comercio, lo anterior no significa que se “pretenda limitar o desconocer el derecho de propiedad del arrendador sino proteger simplemente un elemento creador de beneficios económicos que no es obra del propietario sino del inquilino, para que cada uno ejerza su derecho en la medida de lo que es suyo”[[2]](#footnote-2).***

***Con todo, al arrendador propietario le asiste también el derecho a negarse a renovar el contrato de arrendamiento y a obtener la restitución del inmueble o local, sin lugar a pagar indemnización alguna, entre otras eventualidades, como la del caso, cuando deba ser demolido para la “construcción de una obra nueva” (artículo 518-3 del Código de Comercio), pero a condición de que desahucie al arrendatario empresario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato.***

***Si lo que se propende es asegurar la unidad económica y con ella la propiedad comercial, esto significa que el desahucio es otro elemento protector de los establecimientos de comercio, porque el conocimiento anticipado sobre que el arrendador no renovará el contrato de arrendamiento, 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.”*** Subraya la Sala.

Sin embargo, como aquí se trata del reconocimiento de unos perjuicios causados al arrendatario, no probados, de nada vale apoyarse en el concepto de unidad económica o unidad de empresa, para su reconocimiento.

19. En este orden de ideas y sin más elucubraciones, ha de decirse que en el sub lite no sale airoso el recurso de alzada, por lo cual ha de confirmarse la decisión apelada. La parte ejecutada será condenada a pagar las costas causadas en esta instancia, porque se le resolvió desfavorablemente el recurso (art. 365-1 C.G.P.). Se liquidarán en primera instancia, previa fijación de las agencias en derecho causadas en esta sede por la Sala de Decisión (art. 366 C.G.P.).

**DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pereira, en Sala Civil Familia de Decisión, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentenciadictada el 3 de agosto de 2017 por el Juzgado Civil del Circuito de Dosquebradas Risaralda, en el proceso promovido por el señor **LUIS FERNANDO LADINO MELCHOR**, contra la señora **MARICELA RESTREPO TRUJILLO**.

**SEGUNDO:** **SE CONDENA** en costas de esta instancia a la parte demandante, porque se le resolvió desfavorablemente el recurso (art. 365-1 C.G.P.). Se liquidarán en primera instancia, previa fijación de las agencias en derecho causadas en esta sede por la Sala de Decisión (art. 366 C.G.P.).

Esta decisión queda notificada en estrados.

No siendo otro el objeto de la presente audiencia, se da por terminada y se autoriza el retiro del recinto.

Los Magistrados,

**EDDER JIMMY SÁNCHEZ CALAMBÁS**

**JAIME ALBERTO SARAZA NARANJO CLAUDIA MARÍA ARCILA RÍOS**

1. Sentencia 184 de 24 de septiembre de 2001, expediente 5876. [↑](#footnote-ref-1)
2. Proyecto de Código de Comercio 1958. Ministerio de Justicia. Tomo II, pág. 37. [↑](#footnote-ref-2)