



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil, Agraria y Rural

ADRIANA CONSUELO LÓPEZ MARTÍNEZ

Magistrada Ponente

SC613-2026

Radicación n.º 05615-31-03-002-2022-00149-01

(Aprobado en sesión del dieciocho de junio de dos mil veintiséis)

Bogotá D.C., catorce (14) de julio de dos mil veintiséis (2026).

Decide la Corte el recurso de casación interpuesto por Distracom S.A. frente a la sentencia del 28 de julio de 2025, proferida por la Sala Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Antioquia, en el proceso verbal de renovación de contrato promovido por Francisco Alfonso Cuartas Hoyos y Claudia Patricia Gaviria Franco contra la recurrente.

I. EL LITIGIO

1. La pretensión

Los accionantes pidieron declarar que el contrato de arrendamiento celebrado el 22 de octubre de 2007 con Distracom S.A., sobre el predio ubicado en la Carrera 53 n.º 46 A-74 de Guarne, Antioquia, se renovó el 6 de julio de 2021

con un canon mensual fijo de \$20'000.000 y uno variable de \$230 más IVA por cada galón de combustible vendido en la Estación de Servicio Bonanza; ordenar su pago desde el 6 de julio de 2021 y fijar las condiciones de la renovación con las propuestas presentadas y los usos del mercado.

En subsidio, solicitaron declarar que el contrato se renovó por doce (12) meses, con un canon del 2.5% del valor global de las ventas, más IVA y ordenar a la convocada entregarles, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, un reporte mensual con los estados financieros de la estación de servicio y la información reportada en el SICOM¹.

2. Los hechos

2.1. El 22 de octubre de 2007, Francisco Alfonso Cuartas Hoyos y Claudia Patricia Gaviria Franco celebraron un contrato de arriendo con Distracom S.A. sobre el bien distinguido con matrícula inmobiliaria n.º 020-0019424, con el fin de construir y operar una estación de servicio de gasolina.

2.2. Según lo convenido en la cláusula cuarta del contrato, la forma de pago del canon sería *«porcentual sobre el margen bruto ponderado mensual de las ventas, así:*

- De 1 a 50.000 galones el 12%
- De 50.001 a 100.000 galones el 15%
- De 100.001 a 150.000 galones el 17%

¹ El SICOM es el sistema de información de la cadena de distribución de combustibles del Ministerio de Minas y Energía. Tomado de la pretensión subsidiaria Segunda 3.2., archivo «001DemandaAnexos», fl. 5, expediente digital.

- *De 150.001 en adelante el 22%»*

Conforme con lo dicho en la demanda, el concepto de margen bruto ponderado mensual estaría calculado con la diferencia de restar al precio de venta, el valor de planta y el del flete, según los galones vendidos.

2.3. El término del contrato fue acordado en 12 años contados desde el inicio de las operaciones de la estación, esto es el 6 de julio de 2009, por lo que se extendería hasta el 6 de julio de 2021.

2.4. El 6 de diciembre de 2020, Distracom S.A. fue notificada de la terminación del contrato, en las condiciones fijadas en las cláusulas tercera y quinta por la finalización del plazo convenido y no prórroga automática. No obstante, el 27 de abril de 2021, la demandada invocó el derecho a la renovación con base en los artículos 518 y 524 del Código de Comercio.

2.5. Según lo señalado en los hechos 9º y 10º de la demanda, en atención al vencimiento del plazo del arrendamiento, sociedades ajenas al contrato ofertaron nuevas propuestas en la fijación del canon. La sociedad Zeus S.A., cadena mayorista de distribución de gasolina, ofertó un canon fijo de \$20'000.000 y uno variable de \$200 por cada galón de combustible vendido al mes. Otro tanto hizo RP Energy S.A.S., con el mismo canon fijo y un componente variable de \$230 por cada galón vendido, con base en el corte de cada mes calendario.

2.6. Para cumplir con lo dispuesto en el artículo 519 del Código de Comercio, los demandantes contrataron un avalúo con Estudio Inmobiliario S.A.S., sociedad que el 16 de julio de 2021 conceptuó que la renta sería el 2.5% de las ventas de combustible.

3. La respuesta de la convocada

Distracom S.A. se opuso y excepcionó *«incremento desproporcionado del canon de arrendamiento que desconoce la realidad económica del inmueble y la actividad comercial que en el inmueble se desarrolla», «imprecisiones en el avalúo aportado respecto del área total del inmueble ocupada por Distracom S.A. y el estimativo de renta que en consecuencia determina», e «imposibilidad de regular el canon de arrendamiento teniendo en consideración el negocio en marcha»* (fls. 1-15, archivo digital n.º 012).

Para soportar sus excepciones, acompañó el avalúo realizado por Marco Adolfo Huertas Martínez el 25 de junio de 2021, en el que se conceptuó que el valor de renta de la estación de servicio correspondía a \$10.632.336, al concluir que el

«[V]alor por m2 de renta del terreno en bruto es de \$3.600, valor estimado por el mercado inmobiliario. El valor por m2 total de renta calculado teniendo en cuenta las mejoras y actividad económica que se desarrolla en la porción de terreno que ocupa la Estación de Servicio, incluyendo la edificación es de \$6.196» (fls. 17-37, archivo digital n.º 012).

4. La sentencia de primera instancia

El Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro, en fallo del 13 de diciembre de 2023, desestimó las excepciones y accedió a las pretensiones. Por ello, declaró que el contrato de arrendamiento se renovó el 6 de julio de 2021 por 7 años, al ser el plazo que suele pactarse en un negocio madurado, según lo dicho por el representante legal de Distracom S.A., con un canon de \$20'000.000 más \$200 por cada galón de combustible vendido e IVA, reajutable cada año con el IPC, que desde la firmeza del fallo, la accionada tendrá un (1) mes para pagar el retroactivo causado a partir del 1º de julio de 2021 y la condenó en costas (fls. 1 a 3, archivo digital n.º 044).

5. La apelación

En desacuerdo, la parte accionada recurrió en apelación.

II. LA SENTENCIA IMPUGNADA

La Sala Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Antioquia, en decisión del 28 de julio de 2025, confirmó parcialmente la sentencia apelada, pues revocó el canon fijo mensual de \$20'000.000, pero mantuvo el variable de \$200 por cada galón de combustible vendido al mes, más IVA, con el reajuste anual del IPC, y precisó que aplicaba la garantía mínima del canon fijo acordado, que para 2025 fue de \$4'151.664, para lo cual expuso lo que se pasa a condensar:

1. Que los demandantes debían probar las condiciones aplicables a la renovación del contrato de arrendamiento, según el artículo 167 del Código General del Proceso.

La documental que allegaron -contrato de arrendamiento, comunicación dirigida por Distracom a Francisco Alfonso Cuartas, el 27 de abril de 2021 en la que indicó ejercer el derecho de renovación, y la que estos le hicieron el 26 de mayo siguiente en la que solicitaron una propuesta económica del nuevo canon, la oferta de 29 de abril de 2021, suscrita por Juan Antonio Pérez Cadavid como representante legal de RP Energy SAS., la de los arrendadores a la arrendataria sobre el monto de la renta y duración de la renovación de 23 de junio de 2021, la misiva de 10 de agosto de 2021 en la que los accionantes le hicieron saber a la convocada que el valor de la renta posterior a julio de 2021 era provisional al no haber sido acordado las nuevas condiciones del contrato y las liquidaciones mensuales del canon de arrendamiento entre junio de 2021 y abril de 2022, tiene mérito probatorio.

2. Que en sus interrogatorios, los accionantes se refirieron al cálculo de la renta, así como sobre su variación en la renovación del contrato y mencionaron las ofertas de terceros. Héctor José de Vivero Pérez, representante legal de la demandada, expuso detalles de la venta de combustibles a minoritarios, se refirió a cómo se obtienen los ingresos y se genera el canon, y señaló que para el 2023 el máximo aplicable era \$200 por galón, según el margen minorista y que las mejoras son de los arrendadores.

3. El *ad quem* precisó que los testimonios en los que se sustentó la decisión del *a quo* carecían de objetividad para calcular la renta, pues Juan Antonio Pérez y Raúl Suárez

compiten con la accionada, hicieron ofertas para el arriendo del inmueble, expresaron su deseo de ocuparlo dada la clientela que tiene y su intención de extender su mercado en Antioquia; luego, les interesa que el acto concluya. En cuanto a otro testigo, Sergio Bernal, dijo que asesoró a los accionantes sobre la renta y que de ser beneficiados con una mejor propuesta de canon le reconocerían una retribución por dicha gestión, lo que le restaba igualmente credibilidad al contar con interés en las resultas del asunto. Además, admitió que este último declarante fue desvinculado de Distracom S.A. por desavenencias con Marco Londoño, su actual gerente, y que uno de los declarantes es el presidente de Zeus S.A.S., mayorista de combustibles.

Por lo anterior, soportado en las reglas de la experiencia y la lógica, consideró que, al ser comerciantes mayoristas competidores en el mercado de los combustibles, hicieron ofertas elevadas para que los arrendadores contrataran con ellos y no con Distracom S.A., quien construyó la estación que la condujo hacia los volúmenes de ventas actuales, elementos que afectaban la credibilidad de esos testigos.

Frente a estas declaraciones el Tribunal concluyó que

*«En ese orden de ideas, procede advertir por esta Colegiatura que **los referidos medios de prueba no proporcionan a la judicatura parámetros ecuanímenes para la fijación del canon** que concita la atención de esta Sala. Ello, por cuanto, sin desconocer la experiencia que invocaron tener los testigos en el gremio de los combustibles, en lo que hace, por ejemplo, a la estrategia de fijar un canon compuesto que se formaba de una suma fija de veinte millones de pesos mensuales (\$20'000.000), más otro monto variable con la misma periodicidad de \$200 o \$230 por galón vendido, realmente dicha circunstancia escapa a la*

voluntad contractual de los aquí contendientes, la que emerge del convenio allegado al plenario, toda vez que de su contenido brota que la intención de las partes contratantes fue la de pactar únicamente un canon variable progresivo en función del margen mensual ponderado de ventas de combustible, tal como se desprende la cláusula cuarta» (Se resalta).

4. Señaló que la intención de las partes fue estipular un canon variable y progresivo en función del margen mensual ponderado de la venta de combustibles (cláusula 4ª). Esto, porque convinieron una garantía de \$2'000.000 si los porcentajes pactados no alcanzaban ese umbral (parágrafo 1. Cláusula 4ª), y no una renta fija, pues esta dependía del volumen de ventas. Esas reglas, mencionadas en el libelo, fueron aceptadas por la convocada. Al ser interrogadas, las partes admitieron los porcentajes convenidos y soportados en las liquidaciones de junio de 2021 y abril de 2022, sin que haya otros elementos que justifiquen técnicamente la fijación de una renta compuesta por una suma fija mensual.

5. Frente a los dictámenes periciales aportados en el plenario, el Tribunal inició señalando que

«[E]n el asunto planteado ciertamente era la prueba pericial el medio probatorio que en primer orden estaba llamado a dilucidar el conflicto, evidentemente por los especiales conocimientos técnicos y de mercado que debían aplicarse a la materia, puesto que atípicamente en el mercado de combustible, según la prueba oral adosada al plenario, se acostumbra pactar el canon en función del volumen de ventas de galones».

Por ello, invocando el canon 519 del estatuto mercantil emprendió *«el análisis de la prueba pericial»*.

5.1. En cuanto al dictamen allegado por los demandantes², indicó que carece de mérito demostrativo, por lo siguiente:

5.1.1. Se apoyó en las ofertas de los testigos Juan Antonio Pérez y Raúl Suárez, *«lo cual resta calidad a los fundamentos de tal pericia»*, pues esa información no arroja un criterio imparcial y objetivo desprovisto de interés en el inmueble.

5.1.2. Liquidó la renta en el 2.5% del total de las ventas de combustible, luego desconoció el canon escalonado según el margen promedio ponderado de ventas pactado, a pesar de que se trata de conceptos distintos que aparejan cálculos diversos y omitió los motivos técnicos para efectuar esa variación, no mostró algún desequilibrio hacia los accionantes, ni justificó que *«científica o técnicamente se aconsejara un margen de ganancia superior al previsto en su condición de arrendadores»*.

5.1.3. Relegó la información contable sobre los volúmenes de venta del combustible y los gastos mensuales que calculó, no anexó los contratos de arrendamiento en que se apoyó, ni las entrevistas realizadas, en contravía del artículo 226 del CGP y, en todo caso, dista de la realidad económica actualizada de la empresa o por lo menos regular en el giro ordinario del negocio de combustible, pues examinó el período que comprende octubre de 2020 hasta mayo de

² Cfr. Elaborado por Constantino Carvajal Ortiz y Rubén Darío Rojas Restrepo, de la firma Estudio Inmobiliario.

2021, época en la que el país atravesó la pandemia del COVID-19 que afectó el rango de ventas, lo cual es verosímil dadas las restricciones de movilidad en el territorio nacional. Adicionalmente, el dictamen inaplicó la Resolución n.º 40222 de 2015 del Ministerio de Minas y Energía que estableció el margen máximo de precio reconocido al distribuidor minorista de combustible, calidad que tiene la accionada, pues le vende al consumidor final.

5.1.4. Inadvirtió que *«resulta más razonable tasar el canon teniendo como base la regulación legal del precio, que establecer un porcentaje sobre el total de las ventas sin tener certeza de los gastos de operación de la estación de servicio operada por Distracom en un lote de propiedad de los demandantes»*. Además, el primer parámetro acompasa con la intención de las partes de establecer un margen ponderado sobre las ventas y con el carácter progresivo según el volumen, lo cual se sustenta en la citada resolución. No justificó el costo del combustible, fletes, impuestos y precio de venta, lo que torna frágil su metodología.

Por lo anterior, el *ad quem* desechó el concepto de los expertos de los demandantes al considerar que *«el dictamen tampoco es sólido, claro, preciso, exhaustivo ni cumple los requisitos de calidad que exige el artículo 232 del CGP, como lo dedujo la A Quo»* y por ello, *«acertó la iudex al restar eficacia probatoria a esta experticia para dilucidar el asunto planteado»*.

5.2. Frente al peritaje de la demandada³ el Tribunal también lo desatendió al estimar que «*resulta igualmente confuso y poco concluyente*», dado que:

5.2.1. Utilizó un método de comparación de mercado que no sirve de base para calcular la renta al contrariar la fórmula contractual, esto es, un canon en función del volumen de galones vendidos. Luego, su metodología es errada, porque en estos contratos al arrendador le interesa un margen de ganancia sobre el combustible vendido.

5.2.2. No identificó los lotes comparados y no sabe si en ellos funcionan estaciones de servicio, y carece de coherencia al usar como método el valor del predio, aunque el contrato se proyectó en función de las ventas, que son variables.

5.2.3. Sus conclusiones, respecto a que el canon debe ser de \$10'631.689 mensual a partir del promedio de ventas de \$75'135.616,79 en ocho meses, no están soportadas y se contradicen con el dicho del representante legal de Distracom S.A. respecto a que el nivel de ventas es variable, pero superior a las cifras empleadas en el dictamen, lo cual arrojaría un canon mayor al propuesto en ese estudio y que, según lo expresó el perito en la audiencia, correspondía al generado en la pandemia, de ahí que esa conclusión no sirva de parámetro sólido para inferir la renta.

³ Cfr. Elaborado por Marco Adolfo Huertas Martínez, de la firma Tinsa.

Por todo lo anterior, el colegiado estimó que

«[N]inguno de los dictámenes adosados al juicio cumple los presupuestos legales, ni jurisprudenciales para llevar al convencimiento del canon que debe regir la relación comercial, por lo que bien acertó la cognoscente de primer grado en restarle eficacia probatoria a la prueba pericial» (Se resalta).

6. En cuanto a los interrogatorios de parte de Francisco Alfonso Cuartas Hoyos y Claudia Patricia Gaviria Franco, como demandantes y de Héctor José de Vivero Pérez, como representante legal de Distracom, indicó que *«los pretensores se limitaron a aseverar lo aducido en la demanda, y en igual sentido procedió el representante legal de la sociedad pretendida»*, por lo que no podría dársele sustento a su dicho, sino únicamente lo que estimó como confesión del extremo demandado, en cuanto a que *«i) Que para el año 2023, anualidad de su atestación, señaló como canon máximo aplicable, el equivalente a \$200 por galón según el margen minorista; ii) que según el contrato de arrendamiento las mejoras implantadas en el inmueble materia de discusión eran de propiedad de los arrendadores»*.

7. Por otra parte, estimó que no se acreditó que por la construcción de las mejoras se haya pactado un margen de remuneración inferior al que correspondía según la cláusula de participación escalonada, máxime cuando ambas partes se benefician de las obras civiles, pues estas incrementan el valor comercial del lote y han permitido el desarrollo de la empresa de Distracom S.A., lo que favorece a los accionantes, ya que, a mayor número de ventas, reciben más renta. Ninguna prueba mostró la influencia que tendrían las obras civiles frente al porcentaje de participación que se convierte

en renta. El contrato indica que la locataria asumió las mejoras.

8. Tampoco se probó que Distracom S.A. fije a su arbitrio la renta. La documental de junio de 2021 y abril de 2022, emitida por un contador, revela la manera como se liquida a partir del volumen de galones vendidos, el margen bruto, los fletes, costos y porcentajes aplicados según el canon pactado, lo cual coincide con lo expuesto por los accionantes, sin que se hayan demostrado errores en esos cálculos.

9. Erró el *a quo* al reconocer el canon fijo mensual de \$20'000.000, pues era improcedente. Se mantiene vigente la garantía de canon mínima de la cláusula cuarta. Esta, para 2025 era de \$4'151.664 según los incrementos anuales del IPC.

10. Finalmente, en lo relacionado con el canon de arrendamiento el Tribunal confirmó el fijado en primera instancia, como variable en \$200 con incremento anual del IPC, porque estimó que coincidía con la voluntad de las partes, quienes previeron una renta progresiva según el margen ponderado de ventas por volúmenes de galones vendidos, lo que representa un criterio equitativo, pues, a mayor número de ventas, mejor remuneración para los arrendadores en función de la participación pactada, ya que:

10.1. Esta solución es más equitativa que un porcentaje estático del 22% a partir de 150.001 galones en este estado

de maduración del negocio, según el tope máximo convenido, dado que el representante legal de Distracom S.A. aceptó que en el último mes del contrato inicial alcanzaron ventas de 173.000 galones, y que la cifra de \$200 por galón coincide con el margen minorista decretado por el Gobierno Nacional, lo que permite mantener y actualizar el criterio creciente de participación pactado.

10.2. La Resolución n.º 40222 de 2015 del Ministerio de Minas y Energía, sobre margen de distribución minorista para la gasolina motor corriente oxigenada, ACPM y ACPM mezclado con biocombustible para diésel, fijó para el 2015 el margen máximo de 625,61 por galón a favor del distribuidor minorista -condición que tiene la accionada-, dadas las inversiones en infraestructura, los costos de operación y mantenimiento, los gastos de administración y ventas, valor que se actualiza al 1º de febrero de cada año con el IPC. Para 2023 ese margen fue de \$956, como lo dijo el representante legal de Distracom. Esto se constata al hacer las operaciones aritméticas, según las variaciones del IPC desde 2015, que inició en el 6.77% y que para el 2023 fue del 9,28%.

10.3. El representante legal de Distracom S.A. indicó que, según los volúmenes de ventas, aplicaba un margen inferior para ofrecer descuentos a los clientes e incrementar los ingresos y que la utilidad en esa anualidad fue de alrededor de \$820 pesos por galón. Los \$200 que impuso el *a quo* son el 24% de ese margen y coinciden con el parámetro contractual fijado para la maduración del negocio, es decir, el 22% para ventas superiores a 150.001 galones, dado que

solo representa un incremento del 2%, es más coherente con el desarrollo actual de la empresa y prevé la conservación de la ganancia futura para la demandada, según el volumen de ventas de galones de combustible, monto que se actualiza con el IPC para mantener su indexación en el tiempo. Este criterio también está ligado a la expectativa de crecimiento del negocio, pues la convocada expresó su intención de mantener el nivel de los 173.000 galones mensuales vendidos y que el arriendo superaría los \$30'000.000.

10.4. El canon variable en pesos por galón se justifica, ya que el porcentaje máximo del 22% sobre el margen minorista se pactó para la época en que inició el negocio y fue escalonado porque las partes previeron su desarrollo. Esa regla se ajusta mejor a las proyecciones actuales del negocio tras ejercerse la renovación después de varios años del inicio de la operación (jul. 2009), sin que esté en duda la existencia de la clientela y la propensión al crecimiento de esa actividad. Además, no afecta a Distracom S.A., cuyo certificado de existencia y representación legal demuestra que es mayorista de combustibles y los transporta, lo que le genera ahorro en el costo del flete, y tiene más de 265 estaciones de servicio a nivel nacional, como lo dijo su representante legal.

10.5. Si al canon variable se sumara el fijo establecido por el *a quo*, para el 2023 sería de \$54'600.000 mensual, que es el 38,4% del margen aplicado por Distracom S.A. (\$141'860.000), lo que excede los rangos del peritaje de los accionantes, el cual señaló que, por costumbre mercantil, para los arriendos de estaciones de servicio se maneja un

rango del 20% al 35% del margen ponderado; además, el testigo Sergio Bernal dijo que recomendó pactar un canon variable según el porcentaje de utilidad sobre el margen minorista e incrementar su participación en el precio del galón vendido, pues el avalúo del bien es irrelevante.

11. El Tribunal estimó procedente el retroactivo desde la renovación del contrato, ya que, conforme con el artículo 519 del estatuto mercantil, las discrepancias entre las partes surgen en ese hito; si así no fuera, la duración del proceso afectaría a los arrendadores, pues no hubo discusión sobre la renovación, ni el goce que Distracom S.A. ejerce sobre el predio. Es ineficaz la cláusula quinta que prohibió su prórroga y dispuso que las partes debían iniciar negociaciones dos (2) meses antes de expirar el plazo, por contrariar los artículos 518 y 524 ibídem.

12. El *ad quem* concluyó su razonamiento haciendo las siguientes consideraciones:

*«[A]corde a lo analizado en precedencia, habrá de confirmarse y revocarse parcialmente la sentencia apelada, por cuanto conforme al análisis conjunto de las probanzas allegadas al dossier y a la luz de la normatividad y jurisprudencia aplicable al caso, **se halló justificado el canon variable impuesto en la sentencia de primer grado de cara al negocio jurídico pactado entre las partes**, empero se encontró desfasado el canon fijo que se dedujo por la judex, atendiendo además a la falta de solidez en los dictámenes periciales adosados al dossier y la ausencia de criterios objetivos proporcionados por los testigos Juan Antonio Pérez y Raúl Suárez, competidores de la sociedad demandada en el mercado de combustible» (Se resalta).*

13. Por lo anterior, resolvió:

«CONFIRMAR PARCIALMENTE, REVOCAR PARCIALMENTE, MODIFICAR y ADICIONAR la sentencia de fecha, naturaleza y procedencia referenciada en la parte motiva de este proveído, acorde a lo que se dispone a continuación:

PRIMERO.- REVOCAR PARCIALMENTE y MODIFICAR el numeral tercero de la parte resolutive de la sentencia impugnada, el cual queda así:

“TERCERO. FIJAR en tal virtud como término de duración del contrato el de 7 AÑOS, que se entiende opera desde el 6 de julio de 2021; y como canon de arrendamiento mensual el equivalente a la suma de DOSCIENTOS PESOS (\$200) pesos (sic) por cada galón vendido, más IVA; suma que se reajustará anualmente con base en el incremento del índice de precios al consumidor IPC del año inmediatamente anterior”.

SEGUNDO.- ADICIONAR la sentencia impugnada en el sentido de aclarar que el contrato de arrendamiento conserva la garantía mínima de canon fijo establecido por las partes, la cual equivale a la suma de cuatro millones ciento cincuenta y un mil seiscientos sesenta y cuatro pesos (\$4'151.664) para el año 2025, en armonía con los considerandos.

TERCERO.- CONFIRMAR en lo demás la sentencia recurrida.

CUARTO.- Sin condena en costas en la presente instancia, acorde a la motivación.

QUINTO.- En firme esta sentencia, devuélvase el expediente a su lugar de origen, previas las anotaciones de rigor» (fls. 1 a 96, archivo n.º20, cno. 2).

III. LA DEMANDA DE CASACIÓN

La accionada Distracom S.A. interpuso recurso de casación y planteó dos (2) cargos por la causal segunda: el inicial por error de hecho y el restante, de derecho. La contraparte los replicó y se opuso a ellos. La Corte estudiará solo el segundo porque al prosperar genera el quiebre de la sentencia del Tribunal.

CARGO SEGUNDO

Denuncia la infracción indirecta de los artículos 1602, 1618, 1973, 1975, 1976, 2000 y 2001 del Código Civil, así como de los artículos 518, 519 y 524 del Código de Comercio, por error de derecho ante la falta de aplicación de la regla probatoria del artículo 519 del Código de Comercio, en concordancia con el artículo 2001 del Código Civil.

Afirma que en la demanda se solicitó regular el canon para la renovación del arrendamiento del inmueble donde funciona la Estación de Servicio Bonanza. No obstante, el Tribunal confirmó parcialmente la decisión que lo fijó en una suma variable de \$200 por cada galón de combustible vendido, pese a que se desestimó la prueba pericial, y lo determinó con base en la equidad y en otros medios probatorios, como el contrato, cálculos internos de la estación, la declaración del representante legal de la demandada y un testimonio.

En su criterio, con esta valoración el *ad quem* desconoció la regla probatoria contenida en el artículo 519 del Código de Comercio, que es de orden público, según la cual las discrepancias sobre el punto se resuelven con intervención de peritos, disposición que debió armonizarse con el artículo 2001 del Código Civil.

La recurrente señaló que la exigencia legal de intervención de peritos «no puede significar que sea suficiente que en el proceso obre prueba pericial, así la misma sea ineficaz o no genere credibilidad probatoria», por ello, la norma tendría «sentido desde

el punto de vista hermeneútico y de lógica jurídica solo sí se entiende que la misma exige que la decisión del juez tenga respaldo o soporte efectivo en la prueba pericial».

El juez debe fijar el canon aplicable a la renovación del arrendamiento comercial con prueba pericial, por la tecnicidad del asunto y su estrecha relación con el derecho de preferencia y la eventual indemnización de perjuicios del arrendatario, según los artículos 521 y 522 ibídem, lógica que subyace al artículo 2001 del Código Civil, que impone igual método cuando no hay prueba del canon de arrendamiento convenido:

«Lo expuesto significa, que cuando se está frente a una controversia relativa a la regulación de canon de arrendamiento por la renovación de un contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado a un establecimiento de comercio el juez debe basarse en la prueba pericial, no siendo esta opcional ni secundaria.

Es que, el legislador ha instituido pruebas obligatorias para ciertos procesos (vg. Prueba de ADN en procesos de filiación, inspección judicial en procesos de pertenencia) en los cuales se requieren conocimientos técnicos que escapan del ámbito jurídico del Juez o la verificación de hechos especiales».

Al omitir la aplicación de esta regla probatoria, el Tribunal incurrió en error de derecho, pues, sin prueba pericial válida para fijar el canon, debió negar las pretensiones. Luego, como no lo hizo, vulneró las normas sobre renta, renovación del arrendamiento comercial, revisión de sus condiciones, autonomía de la voluntad e integración entre el derecho civil y mercantil (fls. 38 a 46 de la demanda).

IV. CONSIDERACIONES

En atención a que el argumento cardinal del cargo formulado en la demanda de casación se finca en la posible infracción de los artículos 1973, 1975, 1976, 2000 y 2001 del Código Civil que regulan el derecho del arrendador a percibir un canon de arrendamiento, la forma de determinación de este, incluido el evento en el que las partes no logran probar la renta convenida, y en la supuesta inaplicación de la regla probatoria prevista en el artículo 519 del Código de Comercio, que contempla la intervención de peritos ante el juez cuando surjan diferencias en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento, se hace necesario realizar algunas precisiones sobre este concepto y las disposiciones vigentes que regulan la fijación del canon de arrendamiento de inmuebles destinados a un establecimiento de comercio, cuando surge desacuerdo frente a su valor a la renovación del contrato.

1. El contrato de arrendamiento de local comercial

El contrato de arrendamiento de local comercial encuentra su regulación en los artículos 518 a 522 del Código de Comercio, que establecen una serie de mecanismos que propenden por la protección de los establecimientos de comercio, así como un amparo al empresario en desarrollo del principio de la libre y sana competencia, establecido en el artículo 333 de la Constitución.

La Corte ha precisado que este cuerpo normativo contempla un conjunto de reglas orientadas a proteger la actividad comercial ejercida por intermedio del arrendamiento, fundamentado en la salvaguarda del interés general y para preservar la estabilidad de las empresas, lo que tiene incidencia en el desarrollo y el equilibrio social.

Por lo anterior, dichas disposiciones *«constituyen, entonces, especial amparo al comerciante para que no se vean apagados o reducidos los resultados de sus esfuerzos por generar y preservar la fuente de empleo y de riqueza que el oficio mercantil supone»* (CSJ SC 27 abr, 2010. ID: 227730).

En esta línea, ilustró la Comisión Redactora del proyecto de Código de Comercio de 1958, que es en gran parte el Código de 1971, al precisar que

«[H]ay 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. Este es un criterio que se ha abierto amplio camino en el derecho moderno»⁴.

Frente a las mencionadas normas, según lo regula expresamente el artículo 524 ibídem, las estipulaciones que realicen las partes en contra de esas previsiones no producirán efectos, dotándolas así del carácter imperativo, conforme a la definición del artículo 16 del Código Civil, es decir, estas regulaciones son normas de orden público.

⁴ Citado en Sentencia del 29 de noviembre de 1971. Corte Suprema de Justicia, Sala Plena. Magistrado ponente: doctor Guillermo González Charry. Providencia que realizó el examen de constitucionalidad del Decreto 410 de 1971.

Sobre este carácter imperativo, esta Corte ha señalado:

*«[L]as 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**»* (Se resalta) (CSJ. Civil. Sentencia de 8 de octubre de 1997, expediente 4818, citada en CSJ SC2500-2021).

Así mismo, conforme al numeral 4º del artículo 20 del estatuto mercantil, el arrendamiento se estima como un acto de comercio y a su vez se puede considerar como un fundamento del establecimiento, convirtiéndose en un activo intangible de alto valor para el desarrollo del negocio del empresario, lo que justifica los derechos que instituyó el legislador para estos contratos.

En efecto, al revisar en detalle este sistema de prerrogativas, se encuentra que se consagra, en primer lugar, el derecho a la renovación contemplado en el artículo 518; así como el desahucio, regulado en el 520; el derecho de preferencia del 521 y la incorporación de una eventual indemnización contemplada en el 522.

Por otra parte, en virtud de la integración normativa que autoriza el artículo 822 del estatuto mercantil, la definición general de este contrato y su marco prestacional se sujeta a las normas que sobre este negocio, prevé el Código Civil:

Los principios que gobiernan la formación de los actos y contratos y las obligaciones de derecho civil, sus efectos, interpretación,

modo de extinguirse, anularse o rescindirse, serán aplicables a las obligaciones y negocios jurídicos mercantiles, a menos que la ley establezca otra cosa.

Así, según la definición contenida en el artículo 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, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado*».

Conforme con el artículo 1975 siguiente, el precio del arrendamiento puede consistir en dinero o en frutos naturales de la cosa arrendada, definiéndose como «*renta*» cuando se pague periódicamente.

El artículo 1977 ibídem define a las partes del negocio como arrendador, quien da la cosa, y arrendatario, aquel que paga el precio por el uso.

En particular, según lo contempla el artículo 2000 ib., una de las principales obligaciones del arrendatario es el pago del precio o la renta. Y por ello, la normatividad siguiente determina que, en caso de existir desacuerdo en el cálculo de esta contraprestación, se deberá definir por expertos:

*Si entregada la cosa al arrendatario hubiere disputa acerca del precio o renta, y por una o por otra parte no se produjere prueba legal de lo estipulado a este respecto, **se estará al justiprecio de peritos**, y los costos de esta operación se dividirán entre el arrendador y el arrendatario por partes iguales. (Se resalta).*

2. De los derechos en general y, en particular, el de renovación

En armonía con lo dicho sobre la protección de la actividad comercial ejercida por intermedio del arrendamiento, se resalta el canon 518 del estatuto mercantil, que fija un derecho de renovación a favor del arrendatario que haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, bajo el entendido de que,

«[S]urge indispensable proteger la autoría del elemento inmaterial consistente en la acreditación del establecimiento y en la conquista de una específica clientela, fruto valioso que no deviene, como emerge obvio, de la conducta del propietario del inmueble, sino de la labor, la paciente espera, el impulso y la fructífera gestión del empresario; esta razón, por tanto, impone su resguardo frente a cualquier abuso en el que pudiera incurrir el arrendador, tendiente a evitar que se enriquezca sin causa alguna con aprovechamiento, evidentemente injusto, del derecho que ha sido creado por el esfuerzo del comerciante» (CSJ SC 27 abr, 2010. ID: 227730).

La ley privilegia la continuidad en su goce y uso, aun contra la voluntad del arrendador, siempre que no se presente alguna de las tres (3) hipótesis de excepción del artículo 518 ibídem, el cual 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».*

Es tal la relevancia del derecho de renovación que, de configurarse alguna de las causales descritas en los ordinales 2º y 3º *ejusdem*, el arrendador deberá garantizarle al arrendatario el derecho de desahucio comunicándole, con seis (6) meses de antelación, su intención de hacer uso del bien para los fines allí previstos, excepto cuando la ocupación o demolición sea ordenada por autoridad competente.

Por otra parte, el artículo 521 mercantil regula la facultad de preferencia con la que cuenta el arrendatario frente a cualquier otro sujeto *«en el arrendamiento de los locales reparados, reconstruidos o de nueva edificación, sin obligación de pagar primas o valores especiales, distintos del canon de arrendamiento, que se fijará por peritos en caso de desacuerdo»*.

Este derecho del arrendatario se ha considerado, desde el momento del análisis de exequibilidad de dicha normativa en 1971, como acertado y razonable frente a las prerrogativas del arrendador⁵.

En esta medida, la figura *legis* del derecho de renovación (art. 518 ib.), junto con el desahucio (art. 520 ib.) y el derecho de preferencia (art. 521 ib.) integran un trinomio de protección para el empresario arrendatario de un local comercial en el que desarrolla su actividad económica a través de un establecimiento de comercio, consolidando su reputación, posicionando un producto (bien o servicio) y

⁵ *Ibídem*.

conquistando una clientela. Su incumplimiento activa la senda indemnizatoria (art. 522 *ibid.*).

En lo que refiere al derecho de renovación del contrato de arrendamiento, su finalidad no es reducir a su mínima expresión el derecho del arrendador, sino preservar la empresa como unidad económica y fuente generadora de riqueza. Cuando el negocio ha perdurado durante dos (2) años continuos, esto indica, por regla general, que el arrendatario ha alcanzado estabilidad y ha afianzado las bases para potenciar su crecimiento. Esta condición permite inferir el éxito de la actividad económica y comporta una expectativa razonable de que el establecimiento de comercio, como instrumento del empresario para el desarrollo de los fines de su empresa (art. 515 *ib.*), permanecerá y que esta prosperará. De allí surge el interés estatal de preservar su continuidad, mediante normas de orden público.

La renovación salvaguarda el esfuerzo continuo del empresario porque la ley reconoce que ha invertido tiempo, recursos y dedicación en el desarrollo de su actividad comercial, y que precisamente ese devenir constante le ha permitido consolidar una clientela estable y fiel a su establecimiento, construida a partir de la ubicación, continuidad y reconocimiento del local. Por ello, al garantizar su permanencia allí se preserva dicho relacionamiento comercial y se evita la pérdida injustificada de los clientes que identifican el servicio con ese espacio.

A pesar de todo ello, el derecho del empresario para obtener la renovación del contrato de arrendamiento, incluso en contra de la voluntad del arrendador, no implica mantener las condiciones inicialmente pactadas, pues la dinámica comercial genera su modificación.

Frente a este aspecto, hay una sólida línea jurisprudencial⁶ que inició con la sentencia de 29 de noviembre de 1971, en la cual esta Corte realizó el examen de constitucionalidad del Decreto 410 de 1971, actual Código de Comercio, y estableció la exequibilidad de sus artículos 518, 520, 521, 522 y 524, al precisar que la renovación es un elemento sobresaliente en el «*sistema de protección del derecho del arrendatario*», lo cual no implica una prórroga, dado que no es el «*primitivo contrato el que va a seguir rigiendo, sino uno nuevo, que puede acordarse o celebrarse con sujeción a las circunstancias, especialmente en cuanto a precio y condiciones de utilización de la cosa arrendada*», tesis que hoy se reafirma.

Al respecto esta Corporación ha señalado,

*«Mas, ese peculiar privilegio de poder renovar el contrato una vez cumplidos los requisitos legales, aún en contra de la voluntad del arrendador, no supone de modo ineludible la prolongación de las condiciones pactadas inicialmente, puesto que de la esencia de la indicada facultad no emerge semejante conclusión, sino, de modo exclusivo, la opción de continuar con el uso del inmueble, **aunque sea menester el cambio del contrato anterior o, por lo menos, la alteración de algunas de las cláusulas antes aceptadas por las partes, tales como las relativas al precio o a las circunstancias de utilización del bien materia de arrendamiento. Se trata, en suma, de la potestad de seguir***

⁶ Cfr. CSJ SC 24 sept. 1985 (G. J. CLXXX, pág. 431), SC. 31 oct. 1994, rad. 3868, SC 27 jul. 2001, rad. 5860, CSJ, SC 24 sept. 2001, rad. 5876, SC 14 abr. 2008, rad. 2001-00082-01, C 27 abr. 2010, rad. 2006-00728-01, SC2500-2021 y SC1452-2024.

sirviéndose del establecimiento en el mismo local, aunque, eventualmente, bajo regulaciones convencionales diferentes. A eso se circunscribe el derecho de renovación que asiste al locatario» (CSJ SC 27 abr, 2010. ID: 227730) (Se destaca).

Ahora bien, ante la inminente renovación del contrato, surge una problemática enmarcada en la definición de las condiciones que regirán el futuro del acuerdo negocial, ya que puede acontecer que las partes no logren ponerse de acuerdo en su determinación. En aras de resolver tan complejo escenario, el legislador se decantó por establecer que serían los jueces quienes, con la intervención de peritos, dirimirían tal discusión, y definir así cuáles serán los elementos que regirán la relación negocial de las partes luego de su renovación.

3. Necesidad de la prueba pericial para resolver las controversias surgidas en algunos asuntos mercantiles

Según lo regula expresamente el artículo 519 del Código de Comercio, cuando se presenten controversias en la renovación del contrato de arrendamiento comercial, estas deberán ser resueltas por los jueces, a través de un procedimiento verbal y con la «**intervención**» de peritos.

Se centrará esta Sala en el presente aparte en precisar el contenido y alcance de la expresión «*intervención*», para así dilucidar el error de derecho endilgado al Tribunal.

3.1. Antecedentes normativos

Resulta necesario memorar la regulación procesal y probatoria que se encontraba vigente para el momento de la expedición del Decreto 410 de 1971 (marzo 27), Código de Comercio, sobre la renovación del contrato. Para dicha época llevaba pocos meses de expedido el Decreto 1400 de 1970 (agosto 6), el entonces Código de Procedimiento Civil, que en el Capítulo V del Título XIII, Régimen Probatorio, regulaba lo atinente a la prueba pericial.

En el artículo 233 de dicho estatuto procesal se definió la procedencia del medio de convicción en mención y se utilizó la exacta fórmula de redacción de participación del perito bajo el criterio de «intervención»:

La peritación es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

Sobre un mismo punto no se podrá decretar en el curso del proceso, sino un dictamen pericial, salvo en el incidente de objeciones al mismo, en el que podrá decretarse otro. Tampoco se decretará el dictamen cuando exista uno que verse sobre los mismos puntos, practicado fuera del proceso con audiencia de las partes. Con todo, cuando el tribunal o el juez considere que el dictamen no es suficiente, ordenará de oficio la práctica de otro con distintos peritos, si se trata de una prueba necesaria para su decisión.

*No será menester **la intervención de peritos** para avaluar bienes muebles cotizados en bolsa; su valor se determinará por la cotización debidamente certificada que hayan tenido en la oportunidad correspondiente. El juez podrá ordenar que se presente nuevo certificado de la cotización cuando lo estime conveniente. (Se resalta).*

En los cánones 245, 415 y 481 siguientes se utilizaba la misma expresión a la que se está haciendo referencia.

Recuérdese que, en vigencia del Código de Procedimiento Civil, el dictamen pericial solo procedía por decreto y a instancias del juez de la causa, usualmente por solicitud de parte y excepcionalmente de oficio, y todo su marco se centraba en la participación ante dicha autoridad jurisdiccional, aspecto de total trascendencia frente a los cambios que introdujo la Ley 1564 de 2012.

Así lo precisó esta Corte, al indicar que

*«[L]a prueba en comento fue la que tuvo mayores cambios si se compara lo que reglaba el Código de Procedimiento Civil y el Código General del Proceso, algunos ejemplos demuestran la trascendencia de las modificaciones. **El Código de Procedimiento Civil establecía que el dictamen requería de encargo judicial**, esto es, demandaba providencia dictada y notificada, a diferencia del Código General del Proceso que consagra como regla general que el dictamen debe ser presentado por la parte que pretende hacerlo valer como prueba; el Código de Procedimiento Civil preveía la necesidad de que el perito fuera designado de la lista de auxiliares de la justicia y que se posesionara, aspectos que fueron suprimidos por el Código General del Proceso; en cuanto a la imparcialidad el Código de Procedimiento Civil **consagraba la posibilidad de que los auxiliares de la justicia fueran recusados** y si no se formulaba ésta «el juez debe apreciar, de acuerdo con las calidades del dictamen, hasta que punto puede afectar su eficacia probatoria»⁷, mientras que el Código General del Proceso en su artículo 228 autoriza que los temas de la imparcialidad e idoneidad del perito sean objeto de contradicción y posterior valoración por el juez en la sentencia» (CSJ SC267-2023) (Se resalta).*

Con sujeción a este marco procedimental, se puede considerar que el criterio de «intervención» consagrado en el venidero Código de Comercio atendía a la vinculación necesaria del perito al trámite judicial, incluso en aplicación de lo que regulaba el entonces artículo 235 de dicho estatuto

⁷ Del original: «Hernando Devis Echandía. *Compendio de Derecho Procesal. Tomo II Pruebas Judiciales. Undécima edición, pág. 331*»

procesal, en el que se contemplaba que, a semejanza de la autoridad jurisdiccional, los expertos podían estar impedidos y eran recusables.

Ya en lo que refiere a lo que sería el Código de Comercio frente a la intervención de peritos, examinadas las actas del Comité Asesor para la Revisión del Código de Comercio de 1958, se han encontrado algunos aspectos relevantes sobre el entendimiento que se tuvo para incluir la labor de los expertos en distintas materias relacionadas con conocimientos especializados.

En las discusiones de la Comisión, el peritaje se definió como un mecanismo técnico necesario para evitar la arbitrariedad en decisiones sobre valores comerciales o calidades técnicas de bienes.

En el Acta No. 17 del 17 de enero de 1969, los Comisionados discutieron los artículos que hacían referencia al establecimiento de comercio, y en particular frente a los elementos del nombre comercial y signos distintivos, las mercancías, el mobiliario y las instalaciones, así como el contrato de arrendamiento, la clientela, la fama y los derechos y obligaciones pendientes de ejecución. El Comisionado Samuel Finkielsztejn manifestó que algunas de estas materias no podían ser reguladas expresamente en el Código porque atendían a «*especiales circunstancias contractuales*»:

El Dr. FINKIELS⁸ manifiesta que al decir que "no expresa se los elementos que de él se han tenido en cuenta" se está -- volviendo al mismo problema que se tenía cuando se decía "Salvo estipulaciones en contrario ..." Duda en que valga la pena

hacer el distinguo entre elementos esenciales y naturales -- y considera más acorde con la costumbre comercial que se -- deje plena libertad a las partes para señalar que bienes -- entran de la enajenación del establecimiento y cuáles no, -- pues considera muy difícil que el Comité entre a determinar algunos elementos de manera fija en una materia que por de- -- finición es relativa y que va depender, en cada caso congre- -- to, de especiales circunstancias contractuales.

(Se subraya)⁸

Frente al futuro artículo 519 del Código de Comercio, la Comisión Asesora había planteado una regulación diferente. En efecto, en el Acta No. 17, al evaluarse el canon 35 del proyecto se indicó lo siguiente:

ARTICULO 35 (DEL PROYECTO) : "Tanto el arrendador como el arren-
datario tendrán derecho a modificar el contrato, al tiempo de su --
renovación, si las circunstancias así lo imponen. Las dificulta --
des o el desacuerdo que ocurran entre las partes a este respecto --
se decidirán arbitrariamente, y la decisión de los árbitros será --
obligatoria, aunque podrá revisarse judicialmente si hubiere cohe-
cho o connivencia entre los árbitros y cualquiera de las partes".

Este artículo es aprobado con la supresión, en el segundo or-
dinal, de la expresión "y la decisión de los árbitros será obliga-
toria, aunque podrá revisarse judicialmente si hubiere cohecho o --
connivencia entre los árbitros y cualquiera de las partes", por --
cuanto eso por sabido ha de callarse.

(Subraya fuera de texto)⁹

Nótese que la Comisión proponía en dicho momento que las controversias que se presentaran en la renovación del arrendamiento de local comercial se delegarían a autoridades muy especializadas, como serían los **árbitros**, sin la participación del juez institucional.

⁸ Revisión del Código de Comercio: Actas 1 a 374. Superintendencia de Sociedades. Biblioteca Digital Cámara de Comercio de Bogotá. Volumen 1 - Actas 1 - 25. Fls. 262-263 (páginas 5 y 6 del Acta). Consúltase en <https://bibliotecadigital.ccb.org.co/items/c2da0cd5-b006-496a-a342-1743049b0bea>

⁹ Ibídem. Fl. 269 (página 12 del Acta).

En consideraciones de la Comisión frente al conflicto en la definición del valor a pagar por canon o precio en el evento de la preferencia, se propuso en el Acta No. 17 la siguiente redacción al artículo 36:

ARTICULO 36 (DEL PROYECTO) : "En los casos de los numerales - 3º y 4º del artículo 33 de este Código, el arrendatario tendrá derecho a que se le prefiera a cualquiera otra persona en el arrendamiento de los locales reparados, reconstruidos o de nueva edificación, sin obligación de pagar primas o valores especiales distintos del valor o precio del arrendamiento, que se fijará por peritos en caso de desacuerdo".

(Se resalta)¹⁰

Una especial manifestación se tiene del comisionado José Ignacio Narváez que, en nota manuscrita, resaltó que en estos aspectos se debe tener presente la equidad y la proporción en el ajuste para proteger a los arrendadores:

El Dr. NARVAEZ manifiesta que este artículo es un tanto exótico y que convendría suprimirlo por cuanto sería injusto obligar a un propietario que ha hecho grandes inversiones a preferir a su antiguo arrendatario, ya que le resultaría ruinoso, *si no se le plantea un ajuste equitativo y proporcional a lo invertido*.
El Dr. ROBLEDO aclara que la preferencia debe ser obligatoria siempre que sea "en igualdad de condiciones".

11

Con esas observaciones, el artículo que fue aprobado por la Comisión fue el siguiente:

"El arrendatario tendrá derecho a que se le prefiera, en igualdad de (condiciones) circunstancias, a cualquier otra persona en el arrendamiento de los locales reparados, reconstruidos o de nueva edificación, sin obligación de pagar primas o valores especiales distintos del valor o precio del arrendamiento, que se fijará por peritos en caso de desacuerdo".

(Subrayado fuera del texto)¹²

¹⁰ Ibídem.

¹¹ Id.

¹² Ibídem. Fl. 270 (página 13 del Acta)

Con mayor énfasis en el punto de la participación de los expertos, se encuentra la apreciación del Comisionado José Ignacio Narváez en el Acta 40 del 14 de marzo de 1969, formulada en el marco del análisis del artículo 276, que regulaba la definición del juez frente a la petición de terminación o modificación de un contrato de ejecución sucesiva por circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles, al precisar que la redacción inicial había sido cambiada por la posible falta de preparación de los jueces en dichas materias y frente a la manifestación del Comisionado Gabriel Escobar de que se debía excluir a los peritos de estos asuntos y dejar al criterio del fallador conforme a «*la equidad*»:

Estima el Dr. NARVAEZ que la fórmula propuesta por el Dr. ESCOBAR sería un tanto peligrosa pues quedaría al soberano arbitrio del juez ~~es~~ considerar que existían los elementos suficientes para fallar de acuerdo a la equidad.-

(Se resalta)¹³

En el Acta No. 57 del 2 de mayo de 1969, cuando se revisaba el artículo numerado como 776 del proyecto, que regulaba el derecho que se otorga a una de las partes del contrato de suministro para terminarlo por el incumplimiento de la otra, se consignó la siguiente manifestación del Comisionado Álvaro Pérez:

¹³ Ibídem. Volumen 2 - Actas 26 – 50. Fl. 158 (página IX del Acta).

Replica el Dr. PEREZ que si se somete a la decisión de expertos la solución no es arbitraria puesto que se va a dictaminar si el incumplimiento revistió o no caracteres de gravedad. De todas maneras, aunque el contrato no se resuelva, el proveedor ha de indemnizar los perjuicios que haya irrogado, aun aquellos producidos por ~~el~~ incumplimiento menor¹⁴. Se puede aclarar en el sentido que lo previsto en el artículo no se opone a la indemnización de perjuicios.

(Se subraya)¹⁴

Conforme a estas discusiones de la Comisión es posible entender las regulaciones contenidas en los artículos 2026 a 2032 del Código de Comercio¹⁵, que reglamentaban un procedimiento extrajudicial para la definición de ciertas materias por peritos.

El único canon actualmente vigente de dicha sección, el 2026, dispone que este medio de prueba procederá cuando la normativa o el contrato sometan a la decisión de expertos «asuntos que requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos».

Resulta relevante analizar algunos de los artículos derogados, pues permitirán reafirmar la estimación que tuvo el legislador extraordinario en la definición de estas materias. En particular tenemos el artículo 2031, que regulaba la aprobación de la autoridad judicial del dictamen pericial rendido en el marco de este procedimiento comercial:

*Rendido el dictamen, si no es uniforme, el juez ordenará al perito tercero que rinda el suyo; rendido éste, o si el de los peritos principales es uniforme, ordenará ponerlos en conocimiento de las partes por dos días y vencido este término **el juez, si hay***

¹⁴ Id. Volumen 3 - Actas 51 – 75. Fl. 87 (página 5 del Acta).

¹⁵ Se advierte que en las Actas publicadas de la Comisión no se encuentra un espacio de discusión frente a estos artículos procedimentales del proyecto.

dictamen fundado y uniforme, lo aprobará, y, en caso contrario, hará la regulación del caso, con base en el concepto de los peritos, la intención de las partes, las leyes, la costumbre y la equidad natural. (Se resalta).

Según lo expresado en la norma, la labor del juez en este tipo de procedimientos mercantiles podía considerarse como de simple aprobación. No obstante, mantenía su criterio de administrador de justicia pudiendo evaluar integralmente otros medios de prueba, e incluso acudir a la equidad.

Esta norma fue declarada exequible por la Corte mediante Sentencia del 11 de marzo de 1976 (Diario Oficial No. 53.470), en la que se señaló que «los artículos 2026 a 2032 del Código (...) integran el Título IV del Libro Sexto "Procedimientos", que como se desprende de su simple lectura, **regulan la intervención del juez en todos los negocios en que cooperan los peritos**» (Se resalta).

Las anteriores consideraciones de la Comisión Revisora¹⁶ y los antecedentes reseñados permiten dilucidar el propósito que sustenta la determinación de que la definición de ciertas controversias deba ser orientada por expertos, dada la complejidad y especialidad de las materias que requerían de este criterio especializado y soportado en elementos técnicos, científicos o artísticos. Lo que revelan las discusiones de la Comisión es que, para ciertas materias,

¹⁶ Otras importantes manifestaciones adicionales se efectuaron en la Comisión frente a la figura de los expertos: i) En el Acta No. 57 de discusiones frente al artículo 775 sobre el plazo o periodo de las prestaciones en el contrato de suministro; ii) En el Acta No. 177, en cuanto a la figura de la licencia obligatoria de patentes y la obligatoriedad del juez en la asesoría de expertos; y iii) El Acta No. 183, en el tema de la licencia obligatoria de patentes.

resultaba del todo necesario contar con el criterio de un experto que pudiera servir de fundamento para dilucidar en debida forma el conflicto ante el juez de conocimiento.

Además, revisado integralmente el estatuto mercantil, la Sala encuentra que bajo el mismo criterio hay un número importante de disposiciones que apelan a distintas expresiones para imponer la necesidad de intervención de expertos en la definición de algunas cuestiones de las que se ocupa esa normatividad.

En particular con el uso exacto del vocablo «*intervención*», se tiene el artículo 916 sobre objeciones al recibir la cosa y el 972, sobre la fijación del plazo para cada prestación en el contrato de suministro¹⁷.

Luego, queda clara la intención legislativa de asignar un papel protagónico a la labor pericial en la orientación para definir algunas materias reguladas por el Código comercial, como aquellas de las que ahora se ocupa la Corte.

A partir de este desarrollo histórico, es posible advertir que la noción de intervención del perito trasciende una mera formalidad procesal y comporta una exigencia sustantiva, vinculada a la necesidad de aportar un insumo técnico idóneo, pertinente y suficiente que oriente la resolución del litigio. En esa medida, resulta apropiado señalar que en el

¹⁷ En similar criterio se encuentran las determinaciones de los artículos 522, 531, 913, 918, 1264, 1469 y 1627 del Código de Comercio.

sistema procesal vigente las reglas sobre la incorporación, contradicción, requisitos y contenido del dictamen pericial se encuentran previstas en los artículos 226 a 235 del Código General del Proceso.

Dichas disposiciones establecen que, como regla general, corresponde a las partes aportar el dictamen en las oportunidades legalmente previstas para la actividad probatoria, sin perjuicio del deber del juez de decretarlo de oficio cuando lo estime necesario para el esclarecimiento de los hechos. Una vez el dictamen ha sido debidamente incorporado, decretado y sometido a contradicción conforme a las reglas pertinentes, la valoración por parte del juez debe realizarse *«de acuerdo con las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia, y las demás pruebas que obren en el proceso»* (artículo 232 *ibidem*).

3.2. Referencias del derecho francés

La valoración del papel desempeñado por los peritos en materia de renovación de arrendamiento de local comercial, encuentra un sólido sustento al consultar los antecedentes históricos que brinda el derecho comparado en la materia, concretamente el ordenamiento francés, cuya regulación del contrato de arrendamiento de locales comerciales, en general, fue *«seguí[da] muy de cerca»*¹⁸ por la Comisión

¹⁸ «La Comisión -siguiendo muy de cerca el decreto francés de 1953- ha propuesto, como parte integrante de su proyecto sobre esta materia, una serie de preceptos destinados a regular las

Redactora, tomando como especial referencia el Decreto n.º 53-960 de septiembre de 1953, con el cual se buscó unificar e integrar, de forma sistemática, la reglamentación concerniente a la renovación de los contratos de locales destinados a un uso comercial, industrial o artesanal.

Particularmente revelador vino a ser el artículo 30 del mencionado cuerpo normativo, con el cual se estableció que, en aquellos eventos en que existiese una controversia relacionada con *«el precio, la duración, las condiciones accesorias o sobre un conjunto de esos elementos»* el juez *«podrá encargar a un experto la búsqueda de todos los elementos de apreciación que permitan fijar equitativamente las condiciones del nuevo contrato de arrendamiento»*, y en el cual, no obstante, se precisó que será el *«presidente del tribunal [quien] decidirá mediante auto motivado»*¹⁹.

Se trata de una disposición que guarda semejanza con el canon 519 del Código de Comercio colombiano, y que sirvió como fuente para su redacción.

Ahora, no puede dejar de advertirse que, incluso en el régimen que actualmente se encuentra vigente en el ordenamiento francés sobre la materia, compilado en su *Code de Commerce*, se conserva esta idea, toda vez que se continúa privilegiando el papel que cumple la cooperación de los expertos en la definición de estos asuntos.

relaciones entre los propietarios y los arrendatarios de locales ocupados con establecimientos de comercio». Citado en CSJ, sentencia del 29 de noviembre de 1971.

¹⁹ Traducción libre de apartes relevantes del Art. 30. Tables Mensuelles du Journal Officiel de la Republique Française, Imprimerie des Journaux Officiels, Paris, 1953. p. 8622.

Al respecto, conviene resaltar que en el artículo R145-30 del mencionado código se establece que, cuando existan discrepancias relacionadas con «*puntos de hecho que no pueden ser resueltos sin recurrir a un dictamen pericial, el juez designará a un experto cuya misión versa sobre los elementos de hecho que permiten la apreciación de los criterios*»²⁰ que son regulados, entre los cuales, naturalmente, se encuentran aquellos para fijar el canon que regirá la relación negocial hacia el futuro.

4. Intervención de perito en la renovación del contrato de arrendamiento según lo dispuesto en el artículo 519 del Código de Comercio

Los anteriores referentes sirven de base para incursionar en el análisis, propiamente dicho, de la injerencia del dictamen pericial y su necesaria valoración al determinar los elementos en la renovación del contrato, conforme al contenido, propósito y criterio de interpretación del artículo 519 del estatuto mercantil.

4.1. Hermenéutica normativa

El mencionado artículo, sobre el cual gravita esta cuestión, establece lo siguiente:

*Las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal, **con intervención de peritos** (negrillas fuera de texto).*

²⁰ Traducción libre. Véase

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000005634379/LEGISCTA000006161462/?anchor=LEGIARTI000006259968#LEGIARTI000006259968

El tenor literal de la disposición transcrita conduce a sostener que la expresión normativa «*con intervención de peritos*» no puede ser entendida como una facultad discrecional del juez, sino como un mandato imperativo que integra el debido proceso probatorio en esta clase de litigios, en la medida en que revela, de manera inequívoca, la necesidad de que el juzgador cuente con un insumo técnico especializado para adoptar la decisión.

Esta exigencia obedece a la complejidad de los elementos que conforman ese tipo de relaciones jurídicas en el ámbito mercantil, particularmente en lo que respecta a la determinación de las condiciones económicas del contrato renovado.

En ese contexto, la obligatoriedad de la intervención pericial encuentra su fundamento en que, al resolver estas controversias, el juez incide directamente en aspectos estructurales del contrato, tales como el canon de arrendamiento, los reajustes, mejoras, plazo o incluso en otras condiciones esenciales del vínculo negocial. Ello implica una injerencia en la autonomía de la voluntad de las partes, quienes quedan sometidas a una regulación impuesta judicialmente, no derivada de su acuerdo libre y espontáneo, sino a la de una decisión judicial con fuerza vinculante y con efectos de cosa juzgada. Esto justifica que se limite la discreción del juzgador en ese ámbito.

Nótese que, por regla general, la configuración contractual proviene de la liberalidad de las partes y no de la injerencia de la administración de justicia, salvo en excepcionalísimas circunstancias, donde el legislador expresamente así lo habilita, como la que se analiza o en aquellos eventos donde se compromete gravemente el equilibrio prestacional, como sería en el caso de la lesión enorme, arts. 1946 y siguientes del Código Civil, o la revisión del contrato por el advenimiento de circunstancias imprevistas y extraordinarias, art. 868 del Código de Comercio.

Estas consideraciones refuerzan la importancia, necesidad y teleología de las disposiciones que imponen la intervención pericial al momento de resolver las controversias que se susciten en torno a la renovación del contrato de arrendamiento, en especial aquellas que giran en torno a la definición del canon o renta, debido a que su fijación involucra aspectos que trascienden el marco jurídico e inciden en la voluntad de las partes en cuanto constituye alteración de su querer original.

Debe resaltarse que el canon de arrendamiento de los locales comerciales, aspecto que con frecuencia constituye el núcleo del conflicto en los procesos de renovación, es un elemento esencial del contrato que envuelve un contenido técnico con variables y elementos metajurídicos, que escapan a los conocimientos propios del juez, por lo que requiere la intervención de peritos para su interpretación y definición.

Ciertamente, su determinación no se agota en una valoración simple de metros cuadrados arrendados y precios comparados del mercado por metro, sino que exige la consideración y análisis de múltiples variables, tales como la ubicación del inmueble, su destinación comercial, el comportamiento de la oferta y la demanda en la zona, los índices de valorización, la dinámica del sector económico correspondiente, la capacidad de generación de ingresos del establecimiento de comercio, el tiempo y tipo de negocio en marcha, mejoras, entre otras.

De lo anterior se desprende que la decisión judicial en estos casos tiene una especial implicación dentro del ordenamiento jurídico, en tanto pudiera traducirse en una sustitución de la voluntad originaria de las partes en estas materias. Por tal razón, la sentencia que resuelve dichas controversias requiere, de manera ineludible, el soporte de un dictamen pericial que garantice que la determinación judicial reposa sobre parámetros objetivos, verificables y acordes con la realidad económica sobre la cual gira la disputa.

Lo anterior, teniendo en especial consideración que el Código de Comercio, en la renovación del contrato de arrendamiento, no prevé elementos o factores específicos que guíen al juez directamente para fijar el nuevo canon, lo cual justifica la necesidad del apoyo pericial para comprender y decidir los parámetros objetivos con base en los cuales se determinará el canon por vía judicial.

En cambio, algunas regulaciones extranjeras contemplan elementos técnicos que delimitan la tasación del canon, como es el caso del derecho francés en el cual, a través del artículo L145-33 de su Código de Comercio, se dispone que:

El monto de los cánones de los arrendamientos renovados o revisados debe corresponder al valor locativo. A falta de acuerdo, este valor se determina con arreglo a:

1º Las características del local considerado;

2º La destinación de los lugares;

3º Las obligaciones respectivas de las partes;

4º Los factores locales de comercialidad;

5º Los precios corrientemente practicados en la vecindad.

Un decreto del Consejo de Estado precisa el contenido de estos elementos.

Por su parte, en el escenario nacional también puede hallarse un ejemplo en el marco de la regulación del arrendamiento de vivienda urbana, en tanto que el artículo 20 de la Ley 820 de 2003 faculta al arrendador para que, en caso de renovación, «*luego de doce meses de ejecución bajo un mismo precio*», pueda «*incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon*». Lo anterior, siempre que con tal ajuste no se supere el límite establecido en el artículo 18 de la misma normativa, y que se informe, en debida forma y término, del incremento al arrendatario.

Desde esta óptica, no se está en presencia del uso ordinario del dictamen pericial como un medio de prueba discrecional, como suele ocurrir en litigios donde se discuten pretensiones de carácter retributivo o indemnizatorio. En

este escenario, por el contrario, la prueba pericial adquiere una dimensión estructural y obligatoria, en tanto se erige en un instrumento indispensable para la configuración de la decisión judicial que incide en el contenido del contrato.

Ahora bien, estos mismos planteamientos permiten descartar la idea de que el juez esté atado o vinculado de manera exclusiva al contenido de un dictamen pericial para resolver la controversia que surge en el marco de la renovación contractual prevista en el artículo 519 del Código de Comercio, porque no es aceptable entender que se traslada al perito la función de administrar justicia o resolver la controversia, lo cual ha sido expresamente proscrito por la Corte Constitucional, entre otras, en la sentencia C-990 de 2006, que analizó la exequibilidad de la expresión «*fijada por peritos*» que hacía parte del inciso 2º del artículo 1324 del Código de Comercio, sobre terminación de la agencia comercial.

Tampoco resulta jurídicamente admisible el extremo opuesto, esto es, que el juez pueda decidir tales controversias con absoluta prescindencia de los dictámenes periciales porque esto desconocería el mandato legal que prevé la «*intervención*» de los expertos en cumplimiento de una función sustancial dentro del proceso.

Menos aún puede considerarse que es suficiente la práctica de un dictamen para entender satisfecho el requisito legal, debido a que este supuesto conduciría a admitir que la sola presencia del dictamen, aun cuando haya sido

completamente desatendido o irrelevante en la motivación de la decisión, basta para colmar la exigencia del artículo 519 tantas veces mencionado. En semejante hipótesis, los aportes técnicos, científicos o artísticos del experto quedarían reducidos a una mera formalidad procesal sin capacidad real de incidir en la solución del litigio.

El punto crucial radica, entonces, en comprender que la inteligencia de la norma exige, en verdad, que la intervención pericial cumpla una función efectiva en el momento de la decisión. Esto es, que el dictamen proporcione al juez elementos especializados que le sirvan de soporte para el análisis, dirigido a resolver el conflicto con base en criterios técnicos que trascienden el conocimiento jurídico ordinario y que se requieren de acuerdo con las particularidades del caso, porque el juez no cuenta con las herramientas cognitivas para afrontar el conflicto directamente y, en todo caso, la prohibición de usar su conocimiento privado le impediría asumir tal actividad.

En consecuencia, el análisis judicial debe reflejar un verdadero diálogo con el dictamen pericial en tanto no basta con mencionarlo o tenerlo incorporado al expediente, sino que es indispensable que el juez examine su contenido, valore su solidez metodológica, confronte sus conclusiones y explique, de manera razonada, el grado de aceptación respecto de sus resultados y la conexión con el fundamento que finalmente sirvió para resolver la disputa sobre la renovación del contrato de arrendamiento. Solo así puede

afirmarse que la intervención del perito ha sido real y no meramente simbólica.

En últimas, la interpretación del artículo 519 del Código de Comercio permite sostener que el alcance atribuido a la expresión «*con intervención de peritos*» no solo se ajusta a la voluntad del legislador, sino que además se corrobora a partir de diversos métodos hermenéuticos.

En efecto, desde una perspectiva gramatical o exegética, su sentido genuino se encuentra claramente explicitado en el texto de la ley, sin dar lugar a ambigüedades ni a interpretaciones divergentes.

A su vez, el análisis histórico arriba reseñado confirma esta conclusión, en la medida en que los antecedentes normativos respaldan de manera consistente dicha comprensión.

Finalmente, la interpretación teleológica pone de relieve que esta lectura no solo es coherente, sino también funcional, al evidenciar una finalidad clara y armónica con el sistema amplio en el que se desenvuelve la renovación de estos contratos que trasciende el tema jurídico.

Así, no queda duda de que dicha regla probatoria exige una participación efectiva y obligatoria en la decisión judicial sobre la formación de los elementos contractuales renovados, de manera que la pericia en este marco no es prescindible ni disponible por las partes ni por el juez, sino obligatoria en

tanto se trata de contribuir en el convencimiento judicial sobre los hechos materia de esta clase de controversia (artículo 165 del Código General del Proceso).

4.2. Sistema de valoración probatoria en este marco

4.2.1. Con relación al principio de necesidad de la prueba o de autorresponsabilidad, el maestro Devis Echandía formuló una definición clásica que conserva plena vigencia:

«Se refiere este principio a la necesidad de que los hechos sobre los cuales deben fundarse la decisión judicial estén demostrados con pruebas aportadas al proceso por cualquiera de los interesados, o por el juez si este tiene facultades, sin que dicho funcionario pueda suplirlas con el conocimiento personal o privado que tenga sobre ellos, porque ello sería desconocer la publicidad y la contradicción indispensables para la validez de todo medio probatorio y el derecho de defensa»²¹.

El mencionado axioma o la prohibición del conocimiento privado del juez tiene, además, consagración legal expresa. En el ordenamiento colombiano, se encuentra recogido en el artículo 164 del Código General del Proceso, norma que sustituyó al antiguo artículo 174 del Código de Procedimiento Civil. El texto vigente establece: *«Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso»*.

Sumado a esos preceptos, las reglas sobre la carga de la prueba disponen que corresponde a las partes allegar los

²¹ Devis Echandía. Hernando. Compendio de la Prueba Judicial. Tomo I. Página 13 (edición 1973).

dictámenes que pretendan hacer valer en el juicio, con el fin de demostrar las circunstancias fácticas en que sustentan sus pretensiones o excepciones.

No obstante, en los casos en los que es necesaria la intervención de peritos por mandato de una disposición legal como sería el caso de disputas sobre aspectos técnicos en la renovación del arrendamiento comercial, aunque las partes aporten dictámenes periciales que no resulten idóneos para orientar al juzgador en su decisión, no es viable que este se limite a aplicar de forma irrestricta la «regla de juicio», propia de la carga probatoria según la cual *«en las cosas en las que las omisiones probatorias no le permitan al juzgador inferir con la certidumbre necesaria, la existencia o inexistencia del hecho aducido, el fallador deberá resolver la cuestión adversamente a quien tenía la carga probatoria del hecho respectivo»*²², por la naturaleza propia de este tipo de proceso.

En efecto, la decisión del juez no se agota en declarar vencedora o vencida a alguna de las partes, pues, ante la falta de acuerdo de voluntades entre los contratantes, asume la labor de establecer los nuevos contornos de la relación contractual, lo cual debe acometer en beneficio de ambos extremos y conforme con las circunstancias que rodean el negocio específico objeto de estudio. De ahí que el déficit en la exigencia probatoria no pueda traducirse en un fallo adverso a quien no aportó el medio de prueba exigido, pues ello no solucionaría las diferencias respecto a las condiciones

22 CSJ SC de 18 de enero de 2010, Rad. 2001-00137-01, reiterada en SC4232-2021.

del contrato de arrendamiento renovado, lo que deriva en un desconocimiento de la tutela judicial efectiva y generaría una decisión inhibitoria.

Bajo ese entendido, en razón de la necesidad del referido medio probatorio, en los términos del artículo 519 del Código de Comercio, para proveer sobre aspectos que contienen elementos técnicos, es que se activa la facultad-deber del juez de decretar pruebas de manera oficiosa.

Al respecto, en CSJ SC2407-2024 se precisó:

«Dentro de las hipótesis que la jurisprudencia ha decantado como constitutivas de la causal de casación por error de derecho derivado de la omisión de decretar pruebas de oficio, en esta ocasión se destaca la que surge directamente del artículo 170 del Código General del Proceso, es decir, cuando son «necesarias para esclarecer los hechos objeto de la controversia», en palabras del canon anterior (169), «útiles para la verificación de los hechos relacionados con las alegaciones de las partes».

Se trata de una facultad-deber cuya finalidad no es suplir deficiencias probatorias de las partes y, por tanto, no puede convertirse en una herramienta para favorecer a alguna sino, por el contrario, para asegurar la igualdad material en casos en que no mediando negligencia de las mismas se presente una. incertidumbre que de manera razonable y justificada sea previsible que el juzgador puede despejar mediante el uso de ese mecanismo».

Ciertamente, el numeral 4º del artículo 42 del Código General del Proceso establece como deber del juez *«emplear los poderes que este código le concede en materia de pruebas de oficio para verificar los hechos alegados por las partes»*. En concordancia con ello, el artículo 169 dispone que las pruebas pueden decretarse a solicitud de parte o de oficio, siempre que resulten útiles para la comprobación de los hechos

vinculados a las alegaciones de los sujetos procesales. Por su parte, el artículo 170 refuerza esta directriz al señalar que el juez deberá decretar pruebas oficiosamente en las oportunidades procesales pertinentes y, en todo caso, antes de proferir sentencia, cuando ellas sean necesarias para el esclarecimiento de los hechos objeto de la controversia.

En ese contexto, cuando el juez advierte la ausencia de prueba pericial o determina que la allegada carece de idoneidad, suficiencia o confiabilidad para sustentar y orientar su decisión en los casos donde se exige contar con insumos técnicos, como sería la renovación del contrato de arriendo en relación con cuestiones que requieran conocimiento especializado, no le es admisible prescindir de la misma porque resulta determinante para la resolución del litigio, activándose entonces el deber de decretar y practicar una prueba pericial de oficio. Lo anterior, recordando el criterio conforme al cual el ejercicio de estas facultades en materia probatoria no puede convertirse en patente de corso que autorice al juez para suplir indiscriminadamente las deficiencias en la actividad probatoria de las partes, ni a corregir su pasividad o negligencia durante el litigio.

Con todo, en los supuestos de renovación contractual aquí analizados, dicho criterio debe ser matizado en atención a la necesidad de la prueba pericial. En consecuencia, el juez no está habilitado para decidir sobre los términos de la renovación del contrato en relación con aspectos técnicos sin contar con la orientación de un dictamen pericial, pues ello implicaría sustituir elementos de contenido especializado, en

contravención de la exigencia legal que impone la «*intervención de peritos*».

De lo expuesto se tiene que, siendo necesario un dictamen pericial y su valoración por parte del juez en la definición de las controversias aludidas, la omisión de su decreto y práctica pudiera configurar el supuesto de nulidad procesal del numeral 5º del artículo 133 del Código General del Proceso, que se estructura cuando «*se omiten las oportunidades para solicitar, decretar o practicar pruebas, o cuando se omite la práctica de una prueba que de acuerdo con la ley sea obligatoria*».

4.2.2. Precisado el alcance del principio de necesidad de la prueba, así como la interacción entre la carga probatoria de las partes y las facultades oficiosas del juez, corresponde abordar los criterios que rigen su valoración, dado que la necesidad de la prueba analizada no solo exige la incorporación, sino también su apreciación conforme a parámetros que la doten de un sentido útil en la resolución del conflicto sometido al juez, cuando se estudia la renovación de un contrato de arriendo.

Por ende, es apropiado hacer alusión a los sistemas de valoración probatoria -en particular, la transición de la tarifa legal a la persuasión racional- a fin de delimitar el rol del dictamen pericial en estas materias y su incidencia en la decisión sobre la renovación contractual.

En el sistema de la tarifa legal²³, la ley fija por anticipado el valor de los medios de prueba, lo que restringe inexorablemente la actividad del juez, quien debe limitarse a verificar la presencia del respectivo elemento en el expediente y, de ser así, atribuirle el peso probatorio previamente establecido por el ordenamiento jurídico.

Al respecto, la doctrina especializada²⁴ comenta que:

«El problema es muy simple en sus términos teóricos: la técnica de la prueba legal consiste en la producción de reglas que predeterminan, de forma general y abstracta, el valor que debe atribuirse a cada tipo de prueba. En cambio, el principio opuesto (la libre valoración racional), de la prueba libre, presupone la ausencia de aquellas reglas e implica que la eficacia de cada prueba para la determinación del hecho sea establecida caso a caso, siguiendo criterios no predeterminados, discrecionales y flexibles, basados esencialmente en presupuestos de la razón».

A su vez, Nieva Fenoll²⁵ sostiene que en dicho sistema:

«La utilidad principal de la carga de la prueba consistió en saber quién debía probar qué hechos. Para saberlo, aunque en el fondo se seguía la regla básica del derecho romano que ya se ha repetido varias veces, la práctica poco más hacía que cumplir las mismas leyes que establecían las normas de prueba legal y su interpretación doctrinal, determinado en cada caso concreto qué documento o cuántos testigos debían ser aportados y quién hacer esa aportación, conociendo entonces la institución una casuística fragmentación que provocaba no pocas dudas, complicándose notablemente los procesos y el aprendizaje de las diversas reglas».

La tarifa legal se adoptó en el ámbito nacional en el Código Judicial (Ley 105 de 1931). Sin embargo, fue modificada en el Código de Procedimiento Civil, que rigió

²³ CARNELUTTI Francesco. Instituciones del Proceso Civil. Vol. I. Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires. 2ª edición, 1973, p. 263.

²⁴ TARUFFO Michele. La prueba de los hechos. Editorial Trotta. 4ª edición. Madrid. 2011, p. 387.

²⁵ NIEVA FENOLL Jordi. Contra la carga de la prueba. Marcial Pons. Madrid. 2019, p. 34.

desde el 1º de julio de 1971, el cual le dio paso al sistema de la persuasión racional. Bajo este modelo, la delicada y trascendental labor de valorar la prueba dejó de recaer en la ley, pues se confió al juzgador, quien debe ponderar cada medio de juicio, tanto de forma individual como en su conjunto, conforme a las reglas de la sana crítica (art. 187), y esta orientación se mantuvo en el Código General del Proceso, pues «[e]l derecho moderno ha rechazado en principio el sistema de la prueba legal, y ha adoptado el de que el convencimiento del juez debe formarse libremente»²⁶.

Actualmente, en el derecho procesal civil, salvo contadas y taxativas excepciones, existe, por regla general, libertad probatoria. Esto le permite al juez formarse el convencimiento al apreciar libremente (*persuasión racional*) las pruebas regular y oportunamente incorporadas al proceso, según las reglas de la sana crítica (art. 176 CGP).

Sobre la sana crítica, en la SC1256-2022 la Corte dijo que:

«[E]s un «sistema de valoración estructurado sobre la libertad y autonomía del juzgador para ponderarlas y obtener su propio convencimiento, bajo el único apremio de enjuiciarlas con soporte en el sentido común, la lógica y las reglas de la experiencia» (SC, 24 mar. 1998, exp. n.º 4658, reiterada en SC, 12 feb. 2008, rad. n.º 2002-00217-01).

A partir de estas consideraciones, es necesario precisar que la exigencia de incorporación del dictamen pericial y su correlativo análisis en la decisión judicial sobre la renovación

²⁶ CHIOVENDA, Giuseppe. Instituciones de Derecho Procesal Civil. Tomo III. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, 1940, p. 206.

del contrato no responde a un sistema de tarifa legal. En efecto, el legislador no ha predeterminado de manera rígida el valor probatorio que debe asignarse al dictamen en relación con los hechos debatidos, ni ha establecido que sus conclusiones resulten vinculantes para el juez, puesto que la contemplación de ese medio de prueba se rige por las disposiciones generales, fundamentalmente, el artículo 232 del Código General del Proceso que ordena atender su «*solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia, y las demás pruebas que obren en el proceso*».

No obstante, ello tampoco significa que en el marco que se ha venido describiendo el fallador goce de una libertad probatoria absoluta. Por el contrario, como se ha expuesto, dicha libertad encuentra límites en la propia naturaleza del litigio, de suerte que, cuando la controversia recae sobre aspectos de índole técnica o especializada como ocurre en la determinación del canon que regirá en el contrato renovado, la decisión judicial no puede estructurarse válidamente al margen del conocimiento experto, que por ello deja de ser un simple elemento auxiliar y se erige en un soporte indispensable.

Ahora bien, el juez conserva el deber de apreciar integralmente el acervo probatorio, conforme lo dispone el artículo 176 del Código General del Proceso, de manera que los hechos objeto de controversia pueden establecerse a partir de la valoración conjunta del dictamen pericial con los

demás elementos de juicio allegados al proceso, con sujeción a las reglas de la sana crítica.

La exigencia de incorporar y analizar el dictamen pericial no implica, en modo alguno, que el juez deba plegarse integralmente a las conclusiones del experto. En virtud del artículo 232 del Código General del Proceso, la valoración del peritaje exige un examen crítico de su solidez, claridad, exhaustividad, precisión, la calidad de sus fundamentos, así como la idoneidad del perito y su comportamiento en audiencia. Esto supone que el juez debe someter el dictamen a un verdadero juicio de confiabilidad y pertinencia, y no limitarse a reproducir sus resultados. La función jurisdiccional implica, entonces, un ejercicio de contraste y verificación que preserve la autonomía judicial en la formación del convencimiento sobre los hechos materia del litigio.

A modo de ejemplo, si en un proceso de renovación contractual el perito concluye, con base en estudios de mercado, variables económicas y metodologías de avalúo, que el canon debe fijarse en determinada suma, el juez no queda compelido a adoptar esa cifra de forma automática e irreflexiva. Todo lo contrario, le corresponde examinar si el dictamen explica de manera suficiente la selección de la muestra, la pertinencia de los comparables utilizados, la actualización de los datos, la coherencia del método aplicado y la consistencia de sus resultados. Así, podría advertir, por ejemplo, que algunos de los inmuebles comparados no comparten condiciones relevantes con el bien objeto del

contrato, o que ciertas variables no fueron adecuadamente ponderadas, lo que justificaría apartarse parcialmente de la cifra propuesta.

Sin embargo, si el juez decide no fijar el canon en el monto expuesto en el dictamen analizado, su motivación no puede fundarse en apreciaciones subjetivas o en un conocimiento común, sino que debe demostrar, con apoyo en la misma prueba pericial y en otros elementos técnicos del proceso, por qué ese valor no resulta confiable o suficiente y cuál es, en cambio, la estimación que mejor se ajusta a los criterios especializados acreditados en el expediente. De este modo, la decisión no replica mecánicamente el dictamen, pero tampoco se desvincula de la racionalidad técnica que este aporta, pues el mismo sirvió de orientación para su decisión.

En este tipo de asuntos, el dictamen pericial constituye un insumo esencial que orienta la decisión judicial. De este modo, aunque el juez no está obligado a fijar exactamente el valor indicado por el perito, su decisión debe evidenciar que se construyó a partir del análisis de la prueba especializada, ya sea para acogerla total o parcialmente o ajustarla con fundamentos técnicos comprensibles y verificables arrojados por esa prueba.

En consecuencia, el dictamen pericial en conflictos relativos a la renovación del contrato de arrendamiento comercial donde se ventilan aspectos especializados ocupa una posición singular: no es una prueba tasada, pero

tampoco es prescindible. Su valoración debe integrarse con el resto del acervo probatorio, conforme al artículo 176 del Código General del Proceso, bajo las reglas de la sana crítica. Así, la determinación del hecho, como lo es el monto del canon, surge de la apreciación conjunta de todas las pruebas, sin que el juez pueda ignorar o descartar completamente el contenido técnico del peritaje.

En conclusión, el régimen probatorio aplicable a la renovación contractual se estructura sobre una libertad valorativa que, si bien corresponde al ámbito de la persuasión racional, no es absoluta. Por el contrario, se encuentra condicionada tanto por el principio de necesidad de la prueba como por la naturaleza técnica de los aspectos debatidos, lo que impone la incorporación y valoración del dictamen pericial como un presupuesto ineludible de la decisión.

5. Caso concreto

El casacionista cuestionó que el Tribunal hubiera inaplicado la regla probatoria contenida en el artículo 519 del Código de Comercio, al estimar que ninguno de los dictámenes periciales allegados al proceso resultaba idóneo para resolver la controversia y, en consecuencia, optara por descartarlos y sustentar su decisión en otros medios de prueba.

Nótese que la parte recurrente fue enfática en precisar que *«no se cuestiona la sentencia en cuanto consideró que ninguno de*

los dictámenes periciales incorporados al proceso cumple con los criterios legales y jurisprudenciales “para llevar al convencimiento del canon que debe regir la relación comercial, por lo que bien acertó la cognoscente de primer grado en restarle eficacia probatoria a la prueba pericial”»; antes bien, delimitó su censura al hecho de que el fallador desatendió *«la regla probatoria consagrada en el artículo 519 del Código de Comercio, al regular el canon de arrendamiento una vez se dio la renovación del contrato con prescindencia de la prueba pericial»*.

Desde esta delimitación expresa del cargo, se sigue en sana lógica que el reproche no recae sobre la valoración negativa de los dictámenes de parte, la cual es aceptada por el recurrente, sino sobre la consecuencia jurídica extraída por el Tribunal a partir de ese juicio valorativo. En efecto, si el propio censor acepta, de un lado, que los dictámenes practicados carecían de aptitud demostrativa y, de otro, que la intervención pericial constituye un elemento indispensable para definir el litigio en los términos del artículo 519 del Código de Comercio, resulta ineludible concluir que su inconformidad se dirige a evidenciar que el *ad quem*, pese a advertir la insuficiencia de la evidencia técnica disponible, optó por resolver la controversia prescindiendo de dicho componente especializado.

En esa medida, el planteamiento del recurrente comporta, implícita pero inequívocamente, un cuestionamiento por la ausencia de dictamen pericial en condiciones de idoneidad como lo exige el artículo 519 del estatuto mercantil. Dicho de otro modo, al admitir la ineficacia de los dictámenes de parte y, simultáneamente,

reclamar la necesidad de la prueba pericial, lo que en realidad se reprocha es que el Tribunal no hubiera acudido al mecanismo idóneo para suplir esa carencia.

Así entendida, la censura no revela alguna inconsistencia insuperable, sino que pone de manifiesto, con suficiente claridad, un yerro jurídico consistente en haber decidido el litigio al margen de un presupuesto probatorio que la ley estima necesario.

Como se indicó en los antecedentes de este proveído, la parte recurrente denuncia la infracción indirecta de los artículos 1602, 1618, 1973, 1975, 1976, 2000 y 2001 del Código Civil, así como de los artículos 518, 519 y 524 del Código de Comercio, por error de derecho ante la falta de aplicación de la regla probatoria contenida en el canon 519 comercial, en concordancia con el artículo 2001 del Código Civil.

Para resolver el presente ataque casacional se debe recordar que cuando se formula la causal 2ª por «*error de derecho*», se impone al recurrente la carga de precisar por qué el juzgador de instancia contrarió las reglas probatorias en la actividad de valoración jurídica de los medios de convicción, en su aporte, incorporación y apreciación, además, señalar las disposiciones de esta naturaleza que se estiman violentadas y la forma en que se efectuó dicha afrenta.

Este aspecto fue decantado en la SC5676-2018, al precisar que:

«En relación con el error de derecho, en tanto variable de la causal de violación indirecta de la norma jurídica sustancial, conviene recordar que el mismo apunta al aspecto normativo de las probanzas y se presenta en el momento de la contemplación jurídica de las mismas, es decir, cuando luego de darlas por materialmente existentes en el proceso, se pasa a ponderarlas a la luz de los preceptos reguladores de su valoración, razón por la cual, se excluye toda controversia atinente a su aspecto físico o material.

Esta clase de equivocación surge de la transgresión al debido respeto que impone el postulado del contradictorio, en las fases de aducción e incorporación de los elementos de juicio, ya sea porque se contraría al legislador acerca del mérito o eficacia probatoria a ellos asignados, o debido al desconocimiento del deber de practicar pruebas de oficio, cuando es legalmente imperativo o son indispensables para efectuar una condena pecuniaria en concreto o impedir fallos inhibitorios y nulidades.

Para su acreditación, según lo ha señalado la Sala, se impone realizar un ejercicio comparativo entre la sentencia y el correspondiente medio de persuasión, con la finalidad de evidenciar ‘que, conforme a las reglas propias de la petición, decreto, práctica o apreciación de las pruebas, el juicio del sentenciador no podía ser el que, de hecho, consignó. En consecuencia, si dijo que la prueba era apta para demostrar el hecho o acto, debe hacerse notar que no lo era en realidad; o si la desestimó como idónea, debe puntualizarse que sí era adecuada. Todo, con sujeción a las susodichas normas reguladoras de la actividad probatoria dentro del proceso, las cuales, en consecuencia, resultan quebrantadas, motivo por el cual y a fin de configurar el error, debe denunciarse su violación’ (CSJ SC 6 abr. 2011, exp. 2004-00206-00).

Acorde con los anteriores lineamientos, el cargo resulta próspero y, en ese sentido, se casará la sentencia del Tribunal.

La Corte encuentra, en primer lugar, que el fallador de segunda instancia, al resolver el argumento de alzada referido a *«que la regulación del canon de arrendamiento debía zanjarse mediante prueba pericial»*, indicó en un inicial momento que, *«el canon 519 (...) prevé que las diferencias que ocurran entre las*

partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal, con intervención de peritos», sin precisar o analizar el alcance de esta condición de participación de los peritos que impone la norma y antes bien, indicó de manera general el análisis a la carga de la prueba, al siguiente tenor literal:

*«[S]e tiene que la carga de la prueba sobre los supuestos fácticos que justificarían las nuevas condiciones en torno al canon que habría de regir el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en virtud de su renovación, indubitadamente correspondía a los actores que promovieron judicialmente la regulación del precio, acorde a la jurisprudencia que viene de esbozarse, por lo que, **se procederá por esta Colegiatura a valorar los medios probatorios relevantes a la alzada, para definir cada uno de los reparos planteados y en el acápite relativo a su análisis confrontar los medios confirmatorios pertinentes al tópico en estudio, de cara al principio de valoración integral de la prueba**»²⁷ (Se resalta).*

Luego de analizar los demás medios de convicción, el *ad quem* efectuó la siguiente consideración sobre la «intervención» de los peritos en el proceso destacando que:

*«[E]n el asunto planteado **ciertamente era la prueba pericial el medio probatorio que en primer orden estaba llamado a dilucidar el conflicto, evidentemente por los especiales conocimientos técnicos y de mercado que debían aplicarse a la materia**, puesto que atípicamente en el mercado de combustible, según la prueba oral adosada al plenario, se acostumbra pactar el canon en función del volumen de ventas de galones. Y por tanto, en concordancia con el artículo 519 del C. de Co., se emprenderá el análisis de la prueba pericial» (Se resalta)²⁸.*

Luego de evaluadas las dos (2) experticias aportadas al plenario y sin atender el criterio exigido en el artículo 519 mercantil, el Tribunal concluyó que

²⁷ Archivo digital «0020 Sentencia», fl. 25 del expediente digital.

²⁸ Archivo digital «0020 Sentencia», fls. 79-80.

«[R]esulta más razonable tasar el canon teniendo como base la regulación legal del precio, que establecer un porcentaje sobre el total de las ventas sin tener certeza de los gastos de operación de la estación de servicio operada por Distracom en un lote de propiedad de los demandantes.

(...)

*Por consiguiente y conforme lo ponderado, **ninguno de los dictámenes adosados al juicio cumple los presupuestos legales, ni jurisprudenciales para llevar al convencimiento del canon que debe regir la relación comercial, por lo que bien acertó la cognoscente de primer grado en restarle eficacia probatoria a la prueba pericial**» (destacado propio).*

Conforme con lo transcrito, la Sala encuentra que, aunque el fallador de segundo nivel aseguró que emprendería el «análisis de la prueba pericial», descartó ambos dictámenes por considerar que no cumplían con los requisitos mínimos para otorgarles valor probatorio, esto sin prestar la especial atención que exigía esa decisión de cara a lo previsto en el artículo 519 del Código de Comercio, norma que, según se ha referido, impone para este tipo de procesos la intervención de los peritos en razón de los especiales conocimientos técnicos y de mercado que se requieren en estos asuntos.

En este punto resulta relevante referir que el fallador de primera instancia ponderó la inaplicación del tantas veces referido artículo 519, consideración que a la postre fue confirmada por el Tribunal:

*«Sin embargo, ha de ponerse de presente que **tal mandato no es de obligatorio cumplimiento**, es decir se cuenta con la posibilidad de que se acuda a los peritos, pero teniendo en cuenta que nuestro sistema probatorio se regula precisamente por la libertad de los medios de convicción conforme al artículo 164, lo*

que se exige es que se resuelva conforme a las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso» (Se resalta)²⁹.

Como se observa, el Tribunal partió de una premisa equivocada al sostener que, conforme al sistema de valoración probatoria vigente, la intervención pericial no revestía carácter imperativo para la resolución del conflicto, y que, por ende, la exigencia contenida en el artículo 519 del Código de Comercio no comportaba un parámetro vinculante, sino que quedaba subsumida en un supuesto de libertad probatoria. Sin embargo, ese entendimiento no solo resulta equivocado desde la perspectiva normativa, sino que además fue desvirtuado por la propia valoración que realizó el *ad quem*, quien, en abierta contradicción con dicha premisa, procedió a examinar los dictámenes periciales allegados al proceso, aunque finalmente les restara eficacia persuasiva.

Esta inconsistencia pone de relieve que el Tribunal no prescindió de la prueba pericial por considerarla irrelevante o innecesaria, sino que, en realidad, reconoció su importancia al someterla a un ejercicio de valoración. Sin embargo, desnaturalizó su función al concluir que ninguno de los dictámenes aportados resultaba idóneo para sustentar la decisión y, pese a ello, continuó la resolución del litigio en el marco de la renovación contractual apoyándose exclusivamente en otros medios de prueba.

²⁹ Grabación de la audiencia de fallo del 13 de diciembre de 2023. Minutos 4:10 a 4:38. <https://sistemagrabaciones.ramajudicial.gov.co/public/detail/12746969>

Ello implica que, en la determinación de los elementos contractuales finalmente fijados por el *ad quem* y, en particular, en la definición del canon de arrendamiento, que por las especiales circunstancias del caso comporta un juicio esencialmente técnico, no existió en verdad ningún soporte derivado del saber experto. En efecto, al haber descartado en su integridad los dictámenes periciales, el Tribunal terminó resolviendo ese aspecto sin sustento en los insumos especializados, a pesar de que la propia naturaleza de la controversia exigía precisamente ese tipo de aporte cognitivo.

En efecto, de una lectura del fallo censurado se evidencia con claridad que el Tribunal soportó su determinación de confirmar el canon variable fijado por el *a quo*, apoyándose principalmente en la valoración del contrato de arrendamiento celebrado por las partes, la declaración del representante legal de Distracom S.A., y las documentales relativas a las hojas de cálculo correspondientes a algunos periodos comprendidos entre el 2021 y 2022. Y fue con fundamento en la apreciación de tales medios, y no de alguna de las pruebas técnicas que obraban en el expediente, que el fallador llegó al convencimiento de que el mencionado parámetro resultaba justificado y concordante con la etapa de maduración en que se encontraba el negocio.

En tales condiciones, la supuesta intervención de los peritajes allegados por las partes quedó reducida a un plano meramente ritual, pues, aunque formalmente incorporados y en apariencia valorados, sus conclusiones no tuvieron incidencia real alguna en el proceso de formación del

convencimiento judicial sobre el elemento del contrato que era materia de discusión. De esta manera, el Tribunal interpretó inadecuadamente la exigencia de intervención técnica prevista en el artículo 519 del Código de Comercio, al admitir la presencia formal de los dictámenes sin permitir que ninguna prueba de reemplazo sirviera de sustento para su determinación y, por ende, el resultado fue una decisión construida al margen del conocimiento técnico que la ley considera indispensable. Téngase en cuenta que, en lugar de advertir que la insuficiencia de los dictámenes practicados imponía la adopción de medidas orientadas a suplir ese déficit -particularmente mediante el ejercicio de las facultades oficiosas-, el *ad quem* resolvió el litigio sobre una base probatoria incompleta, desatendiendo la mencionada exigencia legal.

Es más, el fundamento para fijar el canon se sustenta en la razonabilidad del fallador, por cuanto también desestimó el convencimiento que podían otorgarle las declaraciones de terceros, como lo resaltó más adelante en la providencia, cuando ilustró que *«los referidos medios de prueba no proporcionan a la judicatura parámetros ecuanímenes para la fijación del canon que concita la atención de esta Sala»* (fl. 76).

Adicionalmente, revisada la sentencia impugnada, la Sala no encuentra el razonamiento completo en que se fundamenta la determinación del canon, aspecto que, como se ha dicho, tiene alto contenido técnico y requiere de la *«intervención»* de expertos, pues el *ad quem* desechó los dictámenes aportados, restó credibilidad a las declaraciones

de terceros e incluso a las de parte, pues señaló que «*la versión de parte, no tiene la virtualidad de probar efectivamente los hechos fundantes de su alegación*» y se centró únicamente en la posible confesión de la demandada de que «*para el año 2023, anualidad de su atestación, señaló como canon máximo aplicable, el equivalente a \$200 por galón según el margen minorista*» y en las demás documentales, que no definían con el carácter especializado que exige el ordenamiento la renta del arrendamiento.

Por lo anterior, la conclusión del *ad quem* se limitó a señalar que:

«[H]abrá de confirmarse y revocarse parcialmente la sentencia apelada, por cuanto conforme al análisis conjunto de las probanzas allegadas al dossier y a la luz de la normatividad y jurisprudencia aplicable al caso, **se halló justificado el canon variable impuesto en la sentencia de primer grado de cara al negocio jurídico pactado entre las partes**, empero se encontró desfasado el canon fijo que se dedujo por la judex, atendiendo además a la falta de solidez en los dictámenes periciales adosados al dossier y la ausencia de criterios objetivos proporcionados por los testigos Juan Antonio Pérez y Raúl Suárez, competidores de la sociedad demandada en el mercado de combustible» (Se resalta).

La Sala constata que el Tribunal incurrió en un error de derecho por desatención de la regla probatoria consagrada en el artículo 519 del Código de Comercio. En efecto, el *ad quem* partió de la premisa equivocada de que el principio de libertad probatoria le habilitaba para resolver el litigio prescindiendo del componente técnico exigido por dicha disposición, aun tratándose de un aspecto de marcado contenido especializado, como lo es la fijación del canon de arrendamiento con ocasión de la renovación contractual.

Ese entendimiento desconoce que la libertad probatoria no es absoluta ni puede operar al margen de las previsiones específicas del legislador cuando este ha estimado necesaria la intervención de conocimientos expertos. Así las cosas, al considerar que podía decidir la controversia con prescindencia de elementos técnicos idóneos, pese a haber desestimado los dictámenes periciales recaudados, el Tribunal terminó edificando su decisión sobre una base probatoria insuficiente desde el punto de vista especializado.

En punto a dicha insuficiencia, se debe advertir que, al desechar cualquier soporte en una prueba técnica, y con el propósito de sustentar su determinación de confirmar el canon variable que fue fijado por el juzgador *a quo*, el Tribunal señaló que el valor del reajuste encontraba un claro soporte en la medida en que resultaba acorde con el parámetro que fue fijado por las partes para un punto de maduración del negocio, y agregó que no representaba un notorio incremento frente a aquel criterio. El Tribunal terminó por convalidar un canon reajustado que encontró «*concordante con el parámetro fijado en el contrato para la maduración del negocio*», pero que, una vez analizadas las piezas procesales, no se puede comprobar la razón de este dicho.

En ese orden, la Sala puede concluir que la fijación del canon de arrendamiento no se sustentó en una decisión informada u orientada por la intervención material de peritos, sino que se apoyó en valoraciones ajenas a los parámetros técnicos que la naturaleza del asunto imponía, lo cual desborda los márgenes interpretativos del artículo 519

citado y comporta un error de derecho relevante. Se reitera que, aunque no existe una tarifa legal establecida normativamente para estos casos, el canon en mención sí contiene una regla probatoria imperativa que no podía ignorarse, ni interpretarse de manera eminentemente formal.

Esa desatención de la norma probatoria llevó, de manera consecucional, a la vulneración indirecta del artículo 2000 del Código Civil, cuyo inciso inicial le impone al arrendatario el deber de pagar la renta, disposición sustancial en la medida que, frente a la relación concreta incorpora la obligación principal y constituye un elemento esencial del contrato de arrendamiento.

Tal afrenta resulta relevante porque dicha prestación económica constituye un elemento esencial del arrendamiento que es un contrato bilateral y oneroso, de ahí que no pueda ser determinada de forma ambigua o imprecisa, sino con base en parámetros sólidos que sean ciertos, objetivos y, ante todo, verificables, so pena de desdibujar la reciprocidad prestacional y de comprometer la equivalencia económica que caracterizan a ese negocio jurídico, máxime cuando este se da en el ámbito mercantil, pues allí son varios factores económicos los que inciden en la fijación del precio que debe pagar el arrendatario por usar y gozar el bien arrendado que hace parte de un establecimiento de comercio.

En adición, el artículo 2000 *ejusdem* resulta aplicable por virtud de la remisión establecida en el artículo 822 del

Código de Comercio, al estar referido a uno de los elementos esenciales del contrato de arrendamiento sobre el cual giró el litigio. En particular, la fijación del canon en el marco de un contrato renovado -aspecto que, por su propia naturaleza, comporta un componente técnico y variable- fue definida al margen de los parámetros especializados exigidos, lo que determinó una aplicación indebida de las disposiciones sustantivas que regulan dicha materia.

Así, al edificar la decisión sobre una base probatoria carente del soporte técnico requerido, el Tribunal no solo incurrió en un error de derecho en la interpretación de la regla probatoria aplicable, sino que, como efecto reflejo, distorsionó la consecuencia jurídica derivada de las normas sustanciales que disciplinan la fijación del canon, elemento esencial del contrato cuya renovación era objeto de controversia. En ese sentido, la infracción denunciada trasciende el plano probatorio y se proyecta directamente sobre la aplicación del derecho material, en la medida en que condujo a la determinación inadecuada de un elemento esencial del vínculo contractual.

En conclusión, queda en evidencia el error en que incurrió el Tribunal al haber desconocido la regla probatoria prevista en el artículo 519 del Código de Comercio, pues el medio de convicción fijado en la normatividad, como lo advirtió el censor, constituía un trascendental elemento para la fijación del canon en esta sede de controversia. Adicionalmente, es notoria la magnitud del yerro, en tanto que la definición del canon, que es el elemento central de la

decisión del *ad quem*, atiende precisamente al entendimiento y aplicación errada del canon tantas veces mencionado.

El cargo, por consiguiente, se abre paso y ocasiona el quiebre de la sentencia cuestionada. Sin embargo, antes de emitir el fallo sustitutivo, ante la falta del medio de convicción previsto en el artículo 519 del Código de Comercio, es forzoso proceder previamente al decreto de pruebas de oficio.

V. PRUEBA DE OFICIO

Por mandato del artículo 519 del Código de Comercio «[l]as diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal, con intervención de peritos».

Igualmente, según disposición del artículo 169 del Código General del Proceso, “[l]as pruebas pueden ser decretadas a petición de parte o de oficio cuando sean útiles para la verificación de los hechos relacionados con las alegaciones de las partes”, lo que, a voces del precepto siguiente -170 ibídem-, deberá hacerse “en las oportunidades probatorias del proceso y de los incidentes y antes de fallar, cuando sean necesarias para esclarecer los hechos objeto de la controversia”.

Así las cosas, resulta forzoso disponer el decreto de una experticia por parte de un auxiliar de la justicia, la cual tendrá por objeto aportar los elementos técnicos necesarios que orientarán la fijación del canon que regirá durante la

renovación del contrato de arrendamiento de la Estación de Servicio Bonanza.

En auto separado de la Magistrada Ponente se determinará el perito, la especialidad, las circunstancias, tiempos, requisitos, gastos y pago de honorarios.

VI. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, Agraria y Rural, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **RESUELVE:**

Primero: **CASAR** la sentencia de 28 de julio de 2025, proferida por la Sala Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Antioquia, en el proceso declarativo de la referencia.

Segundo: En sede de instancia, con la finalidad de dictar la sentencia de reemplazo, la Sala dispone de oficio la práctica de un dictamen pericial, y para ello, se ORDENA designar un auxiliar de la justicia para que aporte los elementos técnicos necesarios que orientarán la fijación del canon que regirá durante la renovación del contrato de arrendamiento entre Francisco Alfonso Cuartas Hoyos y Claudia Patricia Gaviria Franco, como arrendadores, y Distracom S.A., como arrendataria, de la Estación de Servicio Bonanza.

En auto que proferirá la Magistrada Ponente se determinará el perito, la especialidad, las circunstancias, tiempos, requisitos, gastos y pago de honorarios.

Tercero: Sin costas en casación, por la prosperidad del recurso extraordinario.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO

Presidente de Sala

MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ

FERNANDO AUGUSTO JIMÉNEZ VALDERRAMA

ADRIANA CONSUELO LÓPEZ MARTÍNEZ

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Firmado electrónicamente por:

Juan Carlos Sosa Londoño
Presidente de la Sala

Martha Patricia Guzmán Álvarez
Magistrada

Fernando Augusto Jiménez Valderrama
Magistrado

Adriana Consuelo López Martínez
Magistrada

Francisco Ternera Barrios
Magistrado

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: 807875BDE83D76B0F2B196B63A2914A0985EFF2C987DA1335CA5083F2CF13736

Documento generado en 2026-07-14