



Título: Rastros de restos serie 16

Técnica: Mixta

Dimensión: 33 x 33

Año: 2009

***DERECHOS DEL ARRENDATARIO
DE LOCAL COMERCIAL Y PROPIEDAD
PRIVADA. UN ANÁLISIS
DE LA PROTECCIÓN
AL EMPRESARIO DESDE
EL CÓDIGO DE COMERCIO DE 1971***

Fecha de recepción: septiembre 23 de 2011

Fecha de aprobación: noviembre 9 de 2011

**DERECHOS DEL ARRENDATARIO DE LOCAL COMERCIAL Y PROPIEDAD
PRIVADA. UN ANÁLISIS DE LA PROTECCIÓN AL EMPRESARIO
DESDE EL CÓDIGO DE COMERCIO DE 1971**

*Norma Cecilia Nieto Nieto**

*Mauricio Andrés Parra Cruz***

RESUMEN

El presente trabajo se escribe con dos finalidades básicas; la primera, aportar a las discusiones actuales en torno a la conmemoración de los 40 años del Código de Comercio de Colombia desde la perspectiva de las protecciones legales propias del estatus de comerciante y la segunda, abordar las cuestiones relativas a las garantías para el comerciante en calidad de arrendatario de un local comercial desde la teoría de los derechos reales. La metodología a seguir se concreta en dos estrategias: el análisis histórico de normas y el comentario jurisprudencial.

Palabras clave: Establecimiento de comercio, función social de la propiedad, arrendamiento de local comercial, derecho a la renovación del contrato de arrendamiento.

**RIGHTS OF LESSEES OF COMMERCIAL VENUE AND PRIVATE PROPERTY.
AN ANALYSIS OF THE PROTECTION TO THE BUSINESSMAN
SINCE COMMERCIAL CODE OF 1971**

ABSTRACT

This work has two objectives; first, contributes to the actual discussions around of commemoration of 40 years old of Colombia's Commercial Code since a perspective of the legal protections of businessman, and the second, tackles the questions relatives to the guarantees for the businessman how lessee of commercial venue since the theory of real rights. The methodology in this will be history of laws and jurisprudential commentary.

Keywords: Commercial establishment, social function of property, lessee of commercial venue, right to the renovation of lessee contract.

* Norma Cecilia Nieto Nieto es abogada de la Universidad de Antioquia, Especialista en Derecho de los Negocios de la Universidad Externado de Colombia, Magíster en Derecho Privado de la Universidad Pontificia Bolivariana. Doctoranda en Derecho por la Universidad de Buenos Aires (Argentina). Profesora de tiempo completo de la Escuela de Derecho de la Universidad Eafit. Miembro del grupo de investigación "Justicia y conflicto" de la misma universidad. Datos de contacto: Carrera 49 7 sur 50 Avenida las Vegas, bloque 27, piso 5. Teléfono 2 61 95 20, e mail: nnietoni@eafit.edu.co.

** Mauricio Andrés Parra Cruz es abogado de la Universidad de Antioquia, doctorando en Derecho por la Universidad de Buenos Aires (Argentina). Profesor ocasional de tiempo completo de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Antioquia. Datos de contacto: Universidad de Antioquia Ciudad Universitaria, Bloque 14, cuarto piso Teléfono 2 195864. E mail:mauricioparracruz@hotmail.com

DERECHOS DEL ARRENDATARIO DE LOCAL COMERCIAL Y PROPIEDAD PRIVADA. UN ANÁLISIS DE LA PROTECCIÓN AL EMPRESARIO DESDE EL CÓDIGO DE COMERCIO DE 1971

1. Un Código de Comercio que cumple 40 años

Los antecedentes normativos del Código de Comercio de 1971 se remontan al siglo XVII y tienen su principal fuente en el derecho español. La doctrina identifica tres periodos históricos importantes previos a la conformación del código. El período español, el derecho nacional y la codificación que coincide con el movimiento político conocido como la regeneración.

En el período español se reconocen *las Siete Partidas*¹, *la Recopilación de los Reinos de las Indias*², *las Ordenanzas de Bilbao*³ y la Novísima Recopilación⁴. De estos cuerpos normativos se destacan la Ordenanzas, tanto como que los más importantes comentaristas de principios del siglo XX destacan su contribución a la conformación de la legislación comercial.

Ellas «se refiere a las ordenanzas de Bilbao» sometieron á (sic) reglas fijas la marcha de las limitadas operaciones mercantiles á (sic) que estaba reducido el tráfico colonial, dieron sólidas garantías a la buena fe y al crédito, imponiendo a los comerciantes la obligación de llevar una contabilidad regular; sirvieron de norma á los tribunales consulares para decidir justa y equitativamente las cuestiones entre comerciantes, y, en suma; sacaron el comercio del caos de la Recopilación Indiana, lo cual explica cómo, no obstante la proclamación de la República, estuvieron en vigor, en casi toda la América, más de treinta años después. (Uribe, 1907: 11)

No obstante esta importante legislación sobre el comercio y asuntos relativos ninguna de estas normas vigentes en el *período español* incluía una institución equivalente o semejante siquiera al *establecimiento o fundo de comercio*.

1 Expedidas en 1625, comenzaron a regir en 1648, la quinta partida se refiere al comercio.

2 Rigieron desde 1680 y se enfocaban en regular el comercio de las colonias con la metropoli.

3 Estuvieron vigentes entre 1737 y 1829 su principal finalidad consistía en establecer un cuerpo normativo que lograra separar las normas de derecho mercantil de las de derecho común.

4 Vigentes desde 1805. En el libro 9 se incluían las normas sobre comercio, moneda y minas, y en el libro 10 las correspondientes a contratos, obligaciones, testamentos y herencias,

El segundo periodo, *derecho nacional*, se caracteriza por la inclusión del artículo 18 en la primera Constitución colombiana de 1821, el cual admitía la vigencia de las leyes de la metrópoli hasta la expedición de los códigos propios.

La codificación (tercer periodo) hizo palpable la dificultad en las colonias y e incluso en España de continuar con el caos normativo en materia mercantil existente a principios del siglo XIX. España expidió, en 1829, su primer Código de Comercio, en parte copia del francés de 1807. La tarea de la codificación llevaría muchos años de esfuerzos, tanto en Europa como en los países hispanoamericanos, hasta el punto que nuestro sistema de leyes mercantiles se dividió en varios códigos.

El primero de ellos es el Código Nacional, sancionado el 1 de junio de 1853 para la Nueva Granada, casi una reproducción del Código español, pero sin incluir el libro 5 sobre jurisdicción comercial y procedimientos, reglamentado por la Ley de 16 de junio de 1853. El Código consta de 1.110 artículos, distribuidos en 4 libros, con títulos y secciones. El libro segundo trata sobre los contratos del comercio en general, las formas y efectos de éstos, las compañías mercantiles, las obligaciones derivadas de los contratos, las compras, ventas, permutas, préstamos, depósitos, fianzas, seguros de transporte terrestre y prescripciones mercantiles, entre otros. El artículo 1110 consagra una derogatoria expresa de *Las ordenanzas de Bilbao* y de todas las disposiciones sustantivas sobre comercio vigentes en la República hasta la fecha.

La Constitución de 1858, que instauró el federalismo, autorizó a los estados soberanos para legislar en los variados y amplios campos del derecho privado, pero en el artículo 15 reservó para el Gobierno nacional: “Todo lo concerniente á (sic) la legislación marítima y á (sic) la del comercio exterior y costanero”. Entonces, de 1858 en adelante, del Código Nacional de 1853, sólo quedó con carácter nacional vigente el libro tercero sobre comercio marítimo. Algunos estados adoptaron el Código de Comercio de 1853, otros adoptaron el expedido en 1859 para el Estado de Cundinamarca. En Panamá, Santander y Cauca se expidieron, en 1869, 1870 y 1871, respectivamente, códigos de comercio terrestre, tomados del chileno de 1867, el primero, y los dos últimos del Código de Cundinamarca, con muy pocas variantes.

En 1886, la Constitución restableció la República Unitaria y decretó la unificación de la legislación civil y penal del país. La Ley 57 de 15 de abril de 1887, sobre adopción de códigos y unificación de la legislación nacional, dispuso en su artículo 1:

Regirán en la República, noventa días después de la publicación de esta ley, con las adiciones y reformas que ella trata, los códigos siguientes. [...] El de Comercio del extinguido Estado de Panamá, sancionado el 12 de octubre de 1869, y el Nacional sobre la misma materia, edición 1874, que versa únicamente sobre el comercio marítimo.

El artículo 3 de la citada ley, a su vez, indicó:

En el Código de Comercio de Panamá se entenderá República donde se habla del Estado de Panamá, y las referencias que en dicho código se hacen a las leyes del mismo Estado, se entenderán hechas á (sic) las correspondientes disposiciones de los Códigos Nacionales.⁵

El Código de Comercio del 12 de octubre de 1869, adoptado por la Ley 57 de 1887, en el título séptimo regula las libertades políticas de los individuos en sus relaciones con el Estado.

Desde los primeros años del siglo XX se inició un proceso de reforma a la legislación comercial mediante la Ley 27 de 1907, en la que se autorizaba al Gobierno Nacional para contratar la elaboración de un proyecto que mediante un código la unificara y actualizara. Luego de continuos intentos infructuosos en 1958 el Ministerio de Justicia recibió de la comisión revisora del Código de Comercio, integrada por Victor Cock, José Gabino Pinzón, Álvaro Pérez Vives, Efrén Ossa, Emilio Robledo Uribe y Guillermo Barreto Ferro el “Proyecto de Código de Comercio” en dos tomos, que contenían el proyecto y la exposición de motivos.

El proyecto se presentó al Senado y se publicó en dos volúmenes de escasa difusión, el primero contenía el articulado y el otro la exposición de motivos. Se comenzó a discutir desde la legislatura ordinaria de 1958. Por Ley 16 de 1968 se otorgaron facultades extraordinarias al presidente de la República para que:

Previa una revisión final hecha por una comisión de expertos en la materia, expida y ponga en vigencia el proyecto de ley sobre Código de Comercio que se halla a la consideración del Congreso Nacional⁶

El proyecto final se adoptó como Código de Comercio por medio del decreto extraordinario 410 de 1971. Luego de extensas discusiones el 27 de marzo de 1971 se promulgó el Decreto 410 que contiene el Código de Comercio y que está vigente hasta la fecha.⁷ Este Código introduce y configura la noción de establecimiento de comercio como bien mercantil en Colombia.

5 Este Código fue modificado por la Ley 27 de 21 de febrero de 1888, Ley 62 de 1888 y Ley 24 de 1888, todas sobre las sociedades anónimas. Decreto Ley 2 de 19 de enero de 1906, sobre sociedades o compañías domiciliadas en el extranjero, y Ley 40 de 1907, sobre representación de sociedades extranjeras.

6 Numeral 15, artículo 20 Ley 16 de 1968

7 El artículo 2033 el decreto dispone: Este código regula íntegramente las materias contempladas en él. Consiguientemente, quedan derogados el Código de Comercio Terrestre y el Código de Comercio Marítimo adoptados por la Ley 57 de 1887, con todas las leyes y decretos complementarios o que versen sobre las

2. La protección al arrendatario de local comercial en Colombia

1.1 En el proyecto de Código de Comercio de 1958

El proyecto de Código de Comercio de 1958 presentado por la Comisión Redactora incluye por primera vez en Colombia el concepto de *establecimiento de comercio* y lo define como:

... el conjunto de bienes destinados al desarrollo de una actividad comercial organizada para la producción, transformación, circulación, administración o custodia de bienes y para la prestación de servicios.

Una misma persona podrá tener varios establecimientos de comercio y, a su vez, un solo establecimiento podrá pertenecer a varias personas, o destinarse al desarrollo de diversas actividades comerciales. (Proyecto de Código de Comercio de 1958, artículo 30, página 7)

Esta noción, según la exposición de motivos está inspirada en las ideas llevadas al Código de Comercio italiano de 1942 y enfatiza en la naturaleza del establecimiento como unidad económica, constituida por los bienes materiales e inmateriales que utiliza una persona para el desarrollo de una actividad económica, organizada y estable.

A partir de esta definición y siguiendo la orientación de la ley argentina 11867 se expresa en el artículo 31 cuáles son los elementos o bienes que normalmente se destinan por el empresario al desarrollo de su actividad. Es entonces una universalidad formada por elementos corporales e incorporeales que se requiere determinar indicando sus componentes, de manera que se facilite la comprensión del alcance de los derechos que pueden constituirse sobre el establecimiento conforme a las prácticas comerciales.

En los artículos 30 a 42 contenidos en el libro I: *De los comerciantes y de las cuestiones de comercio, en general*; Título III: *De los establecimientos de Comercio*; Capítulo I: *Del establecimiento de comercio y de su protección legal*, la comisión redactora propone un esquema de reconocimiento y protección que siguiendo la orientación y técnica del derecho francés puede caracterizarse mediante los siguientes elementos:

- a. Consagra el derecho a la renovación del contrato cuando este ha tenido una duración no inferior a dos años⁸. Tiempo que se considera suficiente para

mismas materias, exceptuados solamente los que determinan el régimen de la Superintendencia Bancaria y de las sociedades sometidas a su control permanente, y el capítulo VI del decreto 2521 de 1950.

8 Artículo 33.” El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado por no menos de dos años consecutivos un local o inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del

agotar las etapas preliminares de organización de una empresa y para que se dé a conocer y se acredite el establecimiento del empresario. Además es un lapso adecuado para que el inquilino dé a conocer sus buenas condiciones: cumplimiento adecuado del contrato con pago oportuno del canon, buen uso y buena conservación del local. No se trata del derecho a una prórroga del contrato sino de una renovación. Regirá entre las partes un nuevo contrato que puede acordarse o celebrarse entre ellas según las circunstancias de precio y condiciones de utilización de la cosa arrendada. Ello permite restablecer un justo equilibrio de sus mutuos intereses.

- b. El arrendador puede negarse a la renovación del contrato en todos los casos, pero con la obligación de pagar los perjuicios que ocasione al arrendatario si no hay un motivo que justifique su conducta, para lo que se fijan precisamente las causas justas para no acceder a la renovación del contrato en el artículo 33⁹. Incluir una anotación al respecto. Es importante aclarar que la norma que finalmente hace parte del Código de Comercio de 1971 se distancia de esta postura del proyecto, como se verá más adelante en el acápite 2.2 de este artículo. Las causas justas para no renovar sin que se active la obligación de indemnizar por parte del arrendador están contenidas hoy en los artículos 518 y 522 del Código de Comercio vigente.
- c. El artículo 35 enfatiza en la idea de que no se trata de una prórroga al consagrar que *“tanto el arrendador como el arrendatario tendrán derecho a modificar el contrato...”* si las circunstancias así lo imponen, para facilitar las mencionadas modificaciones prevé la intervención de árbitros designados por las partes con el fin de obtener una solución pronta o ajustada a las realidades económicas y comerciales del momento. Esto según la Comisión es mucho más útil que

contrato de arrendamiento al vencimiento del mismo ...”

9 Artículo 33. ...

1. Cuando haya habido por parte del arrendatario incumplimiento del contrato, mal uso o mala conservación de los locales o inmuebles arrendados, subarrendamiento de los mismos, en todo o en parte, sin la aceptación expresa o tácita del arrendador
2. Cuando el arrendador necesite los locales o inmuebles para habitación suya, de sus padres, hijos o hermanos o para un establecimiento de comercio suyo ya existente en otros locales de que sea privado por destrucción o por las causas previstas en este Capítulo, o para la apertura o ampliación de un establecimiento del propietario del inmueble, destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario.
3. Cuando los locales o inmuebles deban ser reconstruidos u objeto de reparaciones u obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación de los mismos.
4. Cuando la edificación vaya a ser demolida para la ejecución de alguna obra pública, o por su estado de ruina o para la construcción de una nueva.

las intervenciones del Gobierno mediante el mecanismo de control de precios, pues impide los reajustes oportunos y equitativos.

- d. Para evitar el fraude a la ley en los eventos de las causales segunda, tercera y cuarta del artículo 35, si no se inicia la obra o no se da el destino a los locales para el cual se reclamaron, habrá lugar a la indemnización de perjuicios. Se prevé además que las estipulaciones de las partes con las que se pretenda esquivar o burlar las garantías indicadas serán ineficaces, no producen efecto alguno, deben tenerse por no escritas, sin necesidad de declaración judicial según el artículo 303¹⁰ del proyecto. Es decir, reviste de carácter imperativo la norma que se comenta.
- e. Para que no se entienda que el derecho a la renovación del contrato puede afectar las relaciones creadas entre las partes, se advierte que las garantías anteriores no pueden impedir que el arrendador pida la restitución por: incumplimiento del arrendatario a las cláusulas del contrato relacionadas con el pago de la renta, la destinación y la conservación. Se trata de regular la situación en la que queda, al terminar el contrato, en relación con las ventajas inmateriales que haya creado en desarrollo de su empresa, no de hacer salvedades a favor del inquilino mientras esté ejecutándose el contrato.

Para la Comisión redactora:

Aspecto muy importante – y este sí controvertido, como no lo han sido los anteriores, por quienes han conocido el proyecto- es el relativo a la regulación de los arrendamientos de locales comerciales. La Comisión considera que el concepto romano de la propiedad ha evolucionado considerablemente y ha perdido parte de su rigidez individualista, para recibir también el benéfico choque de las realidades sociales, que han humanizado el derecho moderno y que ha dado una fecunda virtualidad a los principios del enriquecimiento sin causa y del abuso de los derechos. Porque estos saludables principios – que son indudablemente incompatibles con la concepción del derecho que todavía imperaba en la era de Napoleón – son, como anotan Escarra y Rault (*Cours de Droit Commercial*, p.216) los que han inspirado las leyes de 1926 y 1946, que, completadas con el decreto 1953, han regulado la materia en Francia. (Proyecto de Código de Comercio de 1958, exposición de motivos, páginas 36 – 37)

Por tanto el grupo de expertos integrantes de la Comisión, propone un sistema de normas con la finalidad de regular las relaciones entre los propietarios y los

10 Este artículo prevé la ineficacia como sanción al negocio jurídico, como una vicisitud que opera solo en los eventos expresamente consagrados por el legislador.

arrendatarios de locales ocupados con establecimientos de comercio. Las razones de estas prerrogativas, en gran parte protectoras de los derechos de los empresarios que ocupan a título de arrendatarios locales comerciales, se fundamentan en dos fuentes. La primera: es indudable que quien ha acreditado un establecimiento de comercio y ha creado en torno a él una clientela que se orienta en sus preferencias y decisiones en el mercado más por el local ocupado que por cualquier otra circunstancia, se ha constituido en otro de los elementos inmateriales que contribuyen a incrementar la productividad de la actividad económica organizada tendiente a la transformación, comercialización o distribución de bienes o servicios que se desarrolla a través del establecimiento de comercio. Este elemento puede adquirir tal preponderancia, que constituye la base del cobro de cuantiosas primas por la cesión de los locales, y en nada es fruto de la actividad del propietario arrendador, sino del arrendatario. Por lo que emerge el deber de protección del Estado en su favor y no para que se beneficie el propietario del local comercial, lo que generaría situaciones de abuso del derecho y en muchos casos ha sido fuente de maniobras de competencia desleal en las que el propietario se sirve del esfuerzo del empresario para posicionarse en el mercado de forma competitiva. Ese elemento inmaterial, según el proyecto: "... es un verdadero objeto de propiedad privada, distinto del objeto de la propiedad del arrendador, que debe protegerse en su propietario contra cualquier abuso del derecho del arrendador, y para evitar que éste se enriquezca sin causa, aprovechando la labor de un inquilino a quien se priva de un derecho creado por él" (Proyecto de Código de Comercio de 1958, exposición de motivos, páginas 39)

La segunda idea genitora en que se fundamenta el proyecto es la de la protección del interés general que está implícito en la permanencia de toda empresa comercial, porque el trabajo estable y organizado contribuye en mayor medida a la estabilización de las variables macroeconómicas de un país que el trabajo esporádico o intermitente. Menciona la Comisión cómo la noción de empresa y su protección se ubican como piedras angulares del sistema del Código de Comercio italiano de 1942, e inspiran legislaciones sobre quiebras como las de México y Brasil que prefieren la enajenación del establecimiento de comercio en bloque para no desintegrarlo.

...es bueno observar que, como lo anota Savatier, el derecho civil moderno ha sufrido importantes metamorfosis sociales y económicas, para cumplir una función que no fue prevista en los primitivos códigos, precisamente porque la vida económica de entonces era menos desarrollada y menos compleja. Y así es como el derecho del propietario no puede menos de ser armónico con el del empresario, para que el interés privado del arrendador no absorba ese interés general que representa la subsistencia normal de la empresa o de las formas organizadas de actividad económica. Porque la continuidad de la empresa

no puede asegurarse de manera completa si el que organiza un negocio y lo desarrolla hasta colocarlo en un grado de buena productividad puede verse, de un día para otro, privado de esa concreción material de sus esfuerzos que representa la clientela, el prestigio adquirido por un establecimiento y el mismo aviamiento, que es un tanto más valioso cuanto más se funda en elementos objetivos. Proyecto de Código de Comercio de 1958, exposición de motivos, páginas 40 y siguientes)

1.2 En el Código de Comercio de 1971

1.2.1 La empresa y el establecimiento de comercio.

Un importante elemento que destaca la materialización de la pretendida unificación normativa en la materia mercantil en el Código de Comercio de 1971, es la adopción por parte del legislador del concepto jurídico de empresa. Se aleja por completo de la simple ejemplificación que de la misma hacía el Código de Comercio Terrestre del Estado de Panamá vigente hasta entonces, el cual no definía la empresa, ni sus elementos integrantes, así como tampoco determinaba, como es apenas obvio hoy, una relación de medio a fin entre ésta y el establecimiento de comercio.

En efecto, el artículo 25 del Código de Comercio – Decreto 410/1971-, al describir la empresa toma nota de la realidad económica y social en la cual está inserta y la entiende como: “[...] toda actividad económica organizada para la producción, transformación, circulación, administración o custodia de bienes, o para la prestación de servicios.”

Y termina señalando la disposición referida, la relación material e inescindible que se ha de predicar de la empresa en relación con el establecimiento de comercio, pues afirma que, “[...] Dicha actividad (la empresarial), se realizará a través de uno o más establecimientos de comercio.”

De igual manera en esta relación de medio a fin que establece el legislador del 71, entre la empresa y el establecimiento de comercio, cabe destacar igualmente la preponderancia que atribuye a este último en relación con la propiedad, en la medida en que la legislación opta por la prevalencia de los derechos del empresario (libertad de empresa, iniciativa privada y libre competencia), sobre los derechos a la propiedad inmobiliaria, cuando es posible atribuir al empresario, por la permanencia en el tiempo en el ejercicio de su actividad empresarial en un mismo inmueble, unos derechos que devienen especiales y que constituyen, de no observarse las previsiones de la ley, que de manera taxativa determina las causales de la restitución de los inmuebles destinados al funcionamiento de los establecimientos de comercio, una especie de gravamen que afecta la propiedad inmobiliaria, la cual, cuando no

se observan tales previsiones, constituye, para el empresario, la garantía del pago de los perjuicios que con una indebida restitución se le pudieren ocasionar.

Esta preferencia tiene además su razón de ser en lo que la doctrina, a partir de la definición de la empresa y del establecimiento de comercio, ha estructurado en torno a este último, que en tanto lo define como “[...]el conjunto de bienes organizado por el empresario para realizar los fines de la empresa...”; constituye en todo caso un bien de naturaleza mercantil, el cual por su destinación se encuentra revestido de especialísimas características a saber: es una unidad técnica; es un bien incorporeal; es un medio instrumental y es una unidad económica. Dispuesto así para el logro de los fines de la empresa.

2.2.2. El establecimiento de comercio Vs. La propiedad.

Así las cosas, la tensión entre los derechos a la propiedad y los derivados del establecimiento de comercio, los soluciona el legislador tomando partido por los derechos del empresario a la ocupación del inmueble, por radicar en él el derecho a la renovación del contrato cuando se verifica la ocupación por un período no inferior a dos años. Y tiene sustento en la drástica regulación que de la materia hace el legislador, cuya finalidad es proteger no solo al empresario sino además la unidad económica en tanto fuente de empleo y generadora de riqueza para el país.

Es por ello que el legislador al momento de determinar las reglas que operan entre las partes para la restitución del inmueble ocupado por el empresario en ejercicio de su actividad, de manera radical dispone:

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.” (Artículo 518 Código de Comercio)

Disposiciones estas respecto de las cuales, agrega el artículo 524. *Ibidem*, no producirá efecto ninguna estipulación en contrario de las partes. Es decir que se

trata de normas de orden público, de obligatorio acatamiento y que constituyen una limitación al ejercicio de la denominada autonomía de la voluntad.

Frente a lo señalado en el ordinal 1º de la norma en cita, ninguna discusión hay al respecto, pues simplemente se entiende que estamos, cuando la restitución ocurre por incumplimiento, dando aplicación a una regla de derecho, la de la condición resolutoria tácita, señalada por el legislador civil como una regla contractual de carácter general.

Cosa esta que no ocurre en los supuestos de los ordinales 2º y 3º ejusdem, los cuales, de un lado, condicionan al propietario del inmueble en el evento de solicitar la restitución por causa distinta a las enunciadas por el legislador (por ejemplo porque considere para sí inmoral la actividad económica desplegada por el empresario o no comparte sus políticas empresariales o bien, tampoco comparte los medios por éste utilizados para publicitar su actividad, etc.), y, de otro, legitiman al arrendador para disponer, salvo los supuestos enunciados, como a bien tenga de la propiedad en beneficio de su empresa, hasta el punto de encontrar en las disposiciones contenidas en los artículos 521 y 522 del Código de Comercio que ante la solicitud de restitución bien sea para habitar el inmueble, para destinarlo al funcionamiento de una empresa distinta a la que allí desarrolla el arrendatario y/o para repararlo o reconstruirlo, el propietario, en cualquiera de estos casos, tendrá la carga de ejecutar lo anunciado, y garantizar, en el evento de reconstrucción, el derecho de preferencia al empresario que ocupaba el inmueble antes de la misma.

Ahora, si el propietario no destina el inmueble para lo indicado con la solicitud de la restitución, o no inicia los trabajos en el caso de reparación o reconstrucción en un término de tres meses contados a partir de la entrega por parte del empresario, el legislador establece por este hecho un gravoso régimen de responsabilidad que supone la indemnización al arrendatario por los perjuicios causados, que pueden comprender a juicio del legislador: el lucro cesante; los gastos indispensables para la nueva instalación; las indemnizaciones de los trabajadores despedidos con ocasión de la clausura así como el valor de las mejoras efectuadas en el inmueble entregado.

Reglas estas que relativizan el concepto de propiedad señalado en el artículo 669 del Código Civil colombiano, el cual expresa: *“El dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno...”*. Y aún cuando pudiera parecer radical el concepto de la relativización de la propiedad, basta para entenderlo la simple lectura del inciso final del artículo 522 del Código de Comercio que se ocupa del régimen de la responsabilidad del propietario que desatiende las reglas que el legislador establece para la restitución, pues señala: “[...] El inmueble respectivo quedará especialmente afecto al pago de la indemnización, y la correspondiente

demanda deberá ser inscrita como se previene para las que versan sobre el dominio de inmuebles”.

En estos casos lo que se discute no es el derecho a la propiedad, son los derechos del empresario arrendatario, quien por la permanencia en el ejercicio de su actividad como arrendatario de un inmueble, termina constituyendo a su favor, gracias a los derechos que el legislador le reconoce, un gravamen al inmueble y de contera una limitación al ejercicio del derecho a la propiedad.

3. Altas cortes y el estado de la cuestión

Como lo anotaba la Comisión Redactora del Proyecto de Código de Comercio de 1958 las normas relativas al contrato de arrendamiento de locales comerciales y la especial protección que consagran a favor del empresario propietario del establecimiento de comercio, o del mismo establecimiento como opinan algunos doctrinantes, no fue en sus inicios, como tampoco lo es hoy, poco controvertida. Algunas discrepancias referidas a esta cuestión han sido conocidas y definidas por la jurisdicción colombiana en las providencias que brevemente se referirán a continuación.

3.1. La Corte Suprema de Justicia

3.2. En sentencia del 29 de noviembre de 1971, la Sala Plena de la Corte Suprema de Justicia¹¹ se pronunció sobre la exequibilidad de los artículos 518 a 524 del Decreto 410 de 1971, Código de Comercio de Colombia. Los preceptos señalados fueron estudiados por la Corte a fin de evaluar su correspondencia con los artículos 30 y 32 de la Constitución Política de 1886,¹² que consagraban el derecho a la propiedad privada, la libre empresa y el principio de prevalencia del interés público

11 Magistrado Ponente: Guillermo González Charry. Gaceta judicial CXXXVIII

12 ARTICULO 30. Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con justo título, con arreglo a las leyes civiles, por personas naturales o jurídicas, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de particulares con la necesidad reconocida por la misma ley, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

La propiedad es una función social que implica obligaciones.

Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación, mediante sentencia judicial e indemnización previa.

Con todo, el legislador, por razones de equidad, podrá determinar los casos en que no haya lugar a indemnización, mediante el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros de una y otra Cámara.

o social sobre el particular. Para la Corte Suprema esta aparente contradicción se desvirtúa al considerar que los valores inmersos en el juego de la competencia y las necesidades del comercio tanto públicas como privadas han sido tenidas en cuenta por el Código al abandonar el criterio ya anacrónico de la absoluta libertad de los contratantes y de la prevalencia exclusiva de sus intereses económicos y toma en cuenta situaciones y entidades respecto de las cuales predomina el interés social.

Al respecto la Corte explica:

Es cierto, como con razón lo afirma la demanda, que una congelación de cánones de arrendamiento para comerciantes no parece idónea para garantizar el interés público, ya que las de comercio son actividades esencialmente especulativas y de muy difícil control de parte de la administración. Pero como se ha visto, no se trata de tal congelación, salvo en caso y a modo de sanción, sino de una regulación diferente y especial del contrato de arrendamiento, que contempla todas las situaciones y modalidades que le son propias para defender, unas veces la subsistencia de una fuente de riqueza, para proteger, y en otras, el núcleo humano de trabajo, y para mantener en las restantes, una situación de equilibrio económico razonable entre los contratantes que limita el tradicional predominio, en estas materias, del interés individual. Y todo ello es precisamente una expresión valedera del principio constitucional que se viene comentando. Es ciertamente, además, un acto de intervención estatal. Hecha por medios idóneos, permitidos por el artículo 32 de la Carta y que no son extraños al contenido y finalidades de un Código de Comercio, cuyas materias por su naturaleza y la necesidad de los tiempos, se relacionan con actividades que por afectar grave y permanentemente la vida social, pueden y deben ser objeto de reglamentación por el Estado (Sentencia de 29 de noviembre de 1971, Sala Plena Corte Suprema de Justicia. Página 22)

En esta providencia la Corte utiliza argumentos tomados de la exposición de motivos del proyecto de Código de Comercio de 1958 y constituye una sentencia fundadora de una línea jurisprudencial en la que *la ratio decidendi* se reiteró en casos posteriores.¹³

Artículo 32. Se garantizan la libertad de empresa y la iniciativa privada dentro de los límites del bien común, pero la dirección general de la economía estará a cargo del Estado. Este intervendrá, por mandato de la ley, en la producción, distribución, utilización y consumo de los bienes y en los servicios públicos y privados, para racionalizar y planificar la economía a fin de lograr el desarrollo integral. Intervendrá también el Estado, por mandato de la ley, para dar pleno empleo a los recursos humanos y naturales, dentro de una política de ingresos y salarios, conforme a la cual el desarrollo económico tenga como objetivo principal la justicia social y el mejoramiento armónico e integrado de la comunidad, y de las clases proletarias en particular.

- 13 Algunas otras providencias referidas al tema del establecimiento de comercio pero no cercenadas al interés concreto de este trabajo son: sentencia de 24 de septiembre de 1985, Magistrado ponente: Hernando Tapias

En un pronunciamiento más reciente, esta vez en jurisdicción ordinaria, la Sala de Casación Civil y Agraria de la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 24 de septiembre de 2001,¹⁴ resolvió un recurso extraordinario de casación contra una providencia que intervino una controversia surgida del incumplimiento del arrendador de los deberes contenidos en el artículo 522 del Código de Comercio.

La sentencia recurrida fue proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, dentro de un proceso ordinario promovido por el señor Pedro Muvdi Aranguena en contra de Juan de Dios Mejía Sampredo, mediante demanda interpuesta el 9 de diciembre de 1992 para que previo el trámite de un proceso ordinario se le declarara civilmente responsable por el incumplimiento de los referidos deberes y en consecuencia se le condenara a indemnizar los perjuicios causados. Los hechos fundamento de la pretensión pueden sintetizarse así: entre el demandante y el demandado existió un contrato de arrendamiento sobre un local comercial. El demandado negó el derecho a la renovación al desahuciar al demandante, aduciendo que sobre el lote de terreno en que estaba construido el local comercial se iba a continuar con una obra comenzada en el predio adyacente, que también era de su propiedad. Para construir esta obra nueva se requería la demolición para posibilitar la terminación del edificio. Vencido en juicio Muvdi Aranguena cumplió la sentencia, haciendo entrega formal del local el 3 de septiembre de 1992. A la fecha de presentación de la demanda el señor Mejía Sampredo no había comenzado las obras de demolición. La primera instancia se falló el 18 de abril de 1995 acogiendo las pretensiones del actor y mediante sentencia del 12 de septiembre del mismo año se resolvió la apelación confirmando la sentencia *del a quo*. Los cargos para la casación, que interesan a los fines de este trabajo, apuntan a demostrar que el derecho de preferencia a favor del arrendatario, contenido en el artículo 522 del Código de Comercio, depende, para su eficacia, de que la entrega del inmueble haya sido voluntaria, y no en cumplimiento de orden judicial, como sucedió en el caso a estudio.

La Corte desecha el cargo y enfatiza en que las normas comentadas tienen como finalidad proteger el establecimiento de comercio como bien, pero también los valores humanos y sociales intrínsecos que lo constituyen. Este derecho, el de la renovación, según el tribunal, como la generalidad de los derechos subjetivos, no es absoluto, pues su escenario de aplicación eficaz está sujeto a unas condiciones establecidas en las normas: 1. Que a título de arrendamiento se haya ocupado un

Rocha, de 29 septiembre de 1978, Magistrado ponente: José María Esguerra Sámpser, de 8 de octubre de 1997, Magistrado Ponente: Pedro Lafont Pianetta, de 14 de diciembre de 1971 Magistrado Ponente: Guillermo González Charry, de 03 de febrero de 2004, Magistrado ponente: José Fernando Ramírez Gómez.

14 Magistrado Ponente: José Fernando Ramírez Gómez, expediente: 5876

inmueble para la explotación de un establecimiento de comercio. 2. Que la tenencia derivada de este vínculo contractual haya permanecido por al menos dos años consecutivos. 3. Que durante este lapso siempre se haya explotado un mismo establecimiento, 4. Que haya vencido el término del contrato, y 5. Que no se presente alguna de las excepciones a que alude el artículo 522.

Respecto a la naturaleza de esta protección la Corte afirmó:

El derecho de renovación que asiste al empresario – arrendatario, garantiza el statu quo de la tenencia, puesto que ese es su haber dentro del marco de la relación sustancial, porque, como se anotó, pero se repite, dicho derecho protege la estabilidad del negocio, como salvaguardia de la propiedad comercial, conformada, entre otros intangibles, por la clientela y la fama acumuladas en el lugar donde desde antaño se cumple la actividad mercantil.

Al lado del anterior derecho, como otro elemento más de protección del establecimiento de comercio, el artículo 520 del Código de Comercio, consagra el llamado derecho al desahucio, que no es otra cosa que el derecho que tiene el empresario – arrendatario, para que se le anuncie por parte del propietario del inmueble, el enervamiento del derecho de renovación, por darse alguna de las circunstancias previstas por los ordinales 2º y 3º del artículo 518 ibídem, con el fin de aminorar los perjuicios que puede ocasionarle la restitución de la tenencia. De tal modo que éste es un aviso que se le da al arrendatario para que en el razonable término que la norma fija, se ubique en otro lugar con posibilidades de continuar la explotación económica del establecimiento con la misma fama, clientela y nombres adquiridos, porque en dicho plazo puede adoptar todas las medidas de publicidad y traslado que resulten convenientes. (Sentencia de 24 de septiembre de 1991, Sala Civil Corte Suprema de Justicia, expediente: 5876, página 25)

Para la Corte el reproche que merece el arrendador, demandado, en el asunto de la referencia, se origina en el incumplimiento mismo del contrato de arrendamiento, porque la renovación, o el desahucio bajo las causales legales, constituyen prestaciones derivadas del contrato a favor del arrendatario. Lo que se le imputa es la terminación sin causa legal del contrato de arrendamiento, y en consecuencia la vulneración del derecho de renovación que asistía al arrendatario del local destinado a la explotación del establecimiento de comercio.

3.2 La Corte Constitucional Colombiana.

3.2.1. Constitucionalidad del artículo 523 del Código de Comercio

Se comentarán en este apartado las dos providencias más sobresalientes proferidas por el Tribunal Constitucional en cuanto al tema en estudio. La primera, se trata de

una decisión sobre la inconstitucionalidad parcial del artículo 523¹⁵ del Código de Comercio. Según el accionante el referido apartado de la norma vulnera los preceptos constitucionales contenidos en los artículos 13, derecho a la igualdad y 58, derecho a la propiedad, de la Constitución Política de 1991. Las razones de la impugnación se hacen consistir en que el arrendador recibe un trato desigual pues se ve sometido por una posición desfavorable respecto del arrendatario. Los contratos pueden ser cedidos si el establecimiento ha sido enajenado y el arrendador no puede oponerse a esa cesión y pierde sus derechos y garantías frente al arrendatario para reclamarle las obligaciones que se derivan del contrato. El derecho de propiedad, en concepto del demandante, se ve afectado al permitir que según la voluntad del arrendatario se realice la cesión del inmueble mercantil desconociendo su principal obligación que es la de conservar el bien objeto de arrendamiento.

Para la Corte, la norma acusada es consecuencia lógica del artículo 516¹⁶ del Código de Comercio, en la que se definen los derechos y bienes que hacen parte de un establecimiento de comercio. En cuyo numeral 5 se incluyen los contratos de arrendamiento y en caso de enajenación el derecho al arrendamiento de los locales. De tal suerte que la norma lo que hace es reglamentar el derecho de propiedad sobre establecimientos de comercio, y confiere los mencionados derechos al propietario.

La decisión es clara en demostrar como con la norma acusada no se quebranta el principio de igualdad, por que el arrendador y el arrendatario están en situaciones disímiles según el mismo contrato de arrendamiento. Del contrato emergen derechos distintos para las partes, aunque deba existir entre ellos en principio una regla de equilibrio económico. El arrendatario y dueño del establecimiento de comercio puede venderlo y ceder el contrato de arrendamiento. Y el arrendador, dueño del

15 Artículo 523. El arrendatario no podrá sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar totalmente los locales o inmuebles, ni darles, en forma que lesiones los derechos del arrendador, una destinación distinta a la prevista en el contrato. El arrendatario podrá subarrendar hasta la mitad de los inmuebles, con la misma limitación. La cesión del contrato será válida cuando lo autorice el arrendador **o sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio**. Lo resaltado en negrilla es la parte que se demanda por inconstitucional.

16 Artículo 516 Código de Comercio.-Salvo estipulación en contrario, se entiende que forman parte de un establecimiento de comercio:1. La enseña o nombre comercial y las marcas de productos y de servicios;2. Los derechos del empresario sobre las invenciones o creaciones industriales o artísticas que se utilicen en las actividades del establecimiento;3. Las mercancías en almacén o en proceso de elaboración, los créditos y los demás valores similares;4. El mobiliario y las instalaciones; 5. Los contratos de arrendamiento y, en caso de enajenación, el derecho al arrendamiento de los locales en que funciona si son de propiedad del empresario, y las indemnizaciones que, conforme a la ley, tenga el arrendatario;6. El derecho a impedir la desviación de la clientela y a la protección de la fama comercial, y 7. Los derechos y obligaciones mercantiles derivados de las actividades propias del establecimiento, siempre que no provengan de contratos celebrados exclusivamente en consideración al titular de dicho establecimiento.

inmueble, igualmente puede al enajenarlo ceder el contrato de arrendamiento; en ambos casos sin el consentimiento de la contraparte contractual. Ambos pueden disponer de sus bienes. La pretendida igualdad alegada por el demandante implicaría desconocer las consecuencias que se derivan del contrato en punto a la generación o creación de derechos y obligaciones para las partes suscriptoras.

Para la Corte:

En cuanto al supuesto quebranto del artículo 58 de la Constitución, tampoco tiene razón el demandante, como se explicará. La cesión del contrato de arrendamiento en nada vulnera el derecho de propiedad del dueño del inmueble. Es, como se ha explicado, la consecuencia legal necesaria de la enajenación del establecimiento de comercio, en ejercicio del derecho de propiedad sobre éste.

Y si existen garantías del cumplimiento del contrato, y en particular de las obligaciones del arrendatario, ellas, en principio, no tienen por qué extinguirse por la cesión.

Y por la misma razón, tampoco se quebranta la garantía de los derechos adquiridos consagrada por el artículo 58 de la Constitución: la cesión del contrato en nada cambia los derechos que de él nacen, ni las obligaciones. (Corte Constitucional Colombiana, Sentencia C- 598 de 1996, Página 6)".

3.2.2. Sentencia T - 769 de 2005

El 25 de julio de 2005, la Corte Constitucional profiere sentencia de revisión de tutela en el caso de Jimmy Alexander Andrade Molina y otros contra la sociedad "Inmuebles y arrendamientos Limitada en Liquidación" y otros. El amparo se interpuso por los accionantes en calidad de propietarios de establecimientos de comercio y arrendatarios de locales para su funcionamiento ubicados en el denominado "Centro Comercial la 17" de la ciudad de Pasto. El día 6 de noviembre de 2001 el mencionado edificio fue destruido en gran parte por un incendio que originó la pérdida de las mercancías de los comerciantes demandantes y la destrucción total en algunos casos y en forma parcial, pero que impide el desarrollo de las actividades comerciales, en otros. En la solicitud de amparo aducen que la sociedad propietaria del edificio no procedió al desahucio, les prometió locales en el inmueble reconstruido y no indemnizó ningún tipo de daños. Además luego de reparado el edificio cambiaron las condiciones del contrato, se incrementaron hasta en un 100% los valores correspondientes a los cánones de arrendamiento y no se dio aplicación a la preferencia contenida en el artículo 521 del Código de Comercio.

Para los arrendatarios se vulneran con estos hechos sus derechos constitucionales fundamentales al trabajo, la vida, la integridad, el mínimo vital y la dignidad hu-

mana. La sociedad demandada aduce que a causa del incendio tuvo que enajenar el inmueble e inició un trámite de liquidación por cuanto se encuentra en una situación de insolvencia.

Las decisiones de primera y segunda instancia fueron desfavorables a los demandantes y se fundamentan en falta de cumplimiento de requisitos para la procedencia de la acción de tutela: 1). Existencia de mecanismos judiciales para la protección de los derechos en la jurisdicción ordinaria, por cuanto su petición va en contravía del principio de subsidiaridad del amparo constitucional y 2) no se verifica en este caso una situación de subordinación o indefensión; supuestos para que proceda la tutela contra particulares. También se adujo por los jueces de instancia respecto de algunos de los demandantes que no procedía su solicitud ni aún en la jurisdicción ordinaria porque se trataba de arrendatarios cesionarios sin consentimiento del arrendador.

En el trámite del recurso de revisión la Corte integró al proceso a los nuevos propietarios del edificio y planteó que si bien existen otros medios de defensa de los derechos de los arrendatarios en la jurisdicción ordinaria, es preciso evaluar la existencia de situaciones de subordinación o indefensión a la luz del principio de solidaridad en la contratación privada.

El tribunal reconoce y reitera que el contrato por sí mismo no es una fuente que genera una situación de subordinación entre las partes. Sin embargo, la relación contractual fue desbordada por el incendio a partir del cual el sustrato de hecho del negocio jurídico cambió y los contratantes adquirieron la condición de damnificados, lo que constituye el cumplimiento del requisito de indefensión que autoriza el mecanismo constitucional del amparo en contra de particulares, los arrendadores. Y enfatiza en que tanto la Constitución como la ley comercial establecen normas encaminadas a proteger al empresario e incluso al mismo establecimiento como bien mueble.

Esta providencia es bastante interesante pues permite ver como la fuerza de la Constitución se irradia a partir de las intervenciones de la Corte sobre todo el ordenamiento jurídico y en el caso concreto sobre relaciones entre particulares en el ámbito comercial. Nótese que finalmente lo que se tutela es el derecho al trabajo de los empresarios en las específicas circunstancias del caso, pero además mediante este mecanismo de amparo también se reconoce y protege el desarrollo del debido proceso constitucional como derecho fundamental, pero con relación a procedimientos y normas propias del derecho mercantil.

Ahora bien, en circunstancias específicas como las presentes, la salvaguarda de la unidad comercial se encuentra íntimamente ligada con el derecho al trabajo y al mínimo vital. Si los comerciantes derivaban su única labor y el

sustento para vivir de la administración de sus locales comerciales, los obstáculos presentados, si son ilegítimos, afectan sin justificación los derechos fundamentales indicados

El comportamiento que debió asumir el arrendador ante la inexistencia del correspondiente desahucio, en orden a garantizar los derechos fundamentales de los arrendatarios, era designar para cada uno de ellos un local comercial en el que siguieran desplegando su labor. Si existiera cualquier duda o controversia sobre la ejecución, prórroga o renovación del contrato, aquel podría haber acudido ante la jurisdicción ordinaria pero sin obstaculizar o impedir de manera alguna y hasta que esta decidiera, que los comerciantes ejercieran su labor libremente. Bajo esta óptica, es el arrendador que no profirió desahucio correspondiente, quien tiene a su disposición los medios judiciales idóneos para plantear cualquier controversia sobre la ejecución del contrato. Poner a los arrendatarios damnificados a reclamar la entrega de sus locales por medios judiciales desconoce sus derechos fundamentales y deshecha sin razón la expectativa legítima creada por la inexistencia del desahucio. (Corte Constitucional Colombiana, Sentencia C- 769 de 2005, página 22)

4. Conclusiones

El concepto de establecimiento de comercio, como unidad técnica, económica y como bien mercantil adquiere existencia legal solo hasta 1971, con la expedición del Código de Comercio. En 1958 cuando se presentó la propuesta de la Comisión Redactora se incluyó por primera vez su estructura y régimen de protección y garantías tomando como modelo la ley argentina y el código italiano. A partir de la Constitución Política de 1991, se afianzó su estructura como medio idóneo para el desarrollo de la actividad económica organizada de los empresarios que les permite el ejercicio de los derechos a la propiedad e iniciativa privadas, la libre empresa y la libre competencia económica dentro del marco de responsabilidades que implica el Estado Social de Derecho.

El ámbito del contrato de arrendamiento sobre locales destinados al funcionamiento de establecimientos de comercio, constituye un escenario propicio para el debate en torno a colisiones de derechos tales como la propiedad que ostenta el arrendador sobre el inmueble y la empresa como función social en cabeza del propietario del establecimiento. Las jurisdicciones ordinaria y constitucional han debatido casos concretos y acciones de inconstitucionalidad sobre los derechos y prestaciones concernidos a las partes contractuales, que finalmente han resuelto a través de providencias que reconocen valores y fines implícitos en las normas pertinentes tales como la conservación y unidad de la empresa en tanto generadora de riqueza y agente coadyuvante al mantenimiento del empleo, lo que justifica herramientas legales que garanticen la igualdad material de los contratantes.

En cuanto a la renovación del contrato de arrendamiento sobre bienes destinados a establecimientos de comercio, es claro que se trata de una garantía que se radica como prestación a favor del empresario, siempre que lo haya ocupado por más de dos años de forma ininterrumpida. Esta protección especial se constituye sin más en un gravamen a la propiedad inmobiliaria. Lo anterior en atención a que el legislador establece de manera radical un régimen de causales taxativas para que opere la restitución, las cuales, en todo caso constituyen una carga para el propietario del inmueble, pues si no realiza lo anunciado en la causal puede verse compelido coactivamente al pago de todos los perjuicios que con ello irroque al empresario y la garantía para el pago de los mismos está constituida por el inmueble.

Esta colisión entre derechos, la propiedad y la empresa, se resuelve legislativamente a través de reglas especiales, propias del Derecho Mercantil, dando prevalencia a los derechos del empresario. En consecuencia en estas condiciones los derechos que se le reconocen pueden llevar a relativizar el carácter (absoluto) que se afirma sobre la propiedad y constituye más bien, cuando se dan las condiciones aquí señaladas, un gravamen a la misma.

La Corte Constitucional a través de algunas de sus intervenciones ha acudido a las protecciones legales contenidas en el Código de Comercio para proteger derechos de arrendatarios de establecimientos de comercio en situación de indefensión aplicando las protecciones relacionadas con la renovación del contrato cuando los arrendadores han desconocido el derecho a la renovación y a la preferencia; estas providencias reflejan el poder de la Constitución para irradiar sus efectos sobre controversias privadas que podrían resolverse directamente a través de dogmáticas específicas. Es de resaltar la correlación y e integración entre el derecho fundamental al debido proceso que se desarrolla a través de los ritos y formas propias para la garantía de prestaciones contractuales específicas.

6. Bibliografía

- CASTRO, de Cifuentes Marcela. Derecho comercial actos de comercio, empresas, comerciantes y empresarios. Bogotá: Temis, 2010. p.44 A 76.
- COCK, Víctor. Exposición de motivos al Proyecto de Código de Comercio. Bogotá: Imprenta Nacional, 1958. p. 28- 41
- Congreso de Colombia (1970) .Decreto 410 de 1970 del Código de Comercio. En: *Diario Oficial*. Bogotá, Imprenta Nacional.
- Corte Constitucional Colombiana Sentencias (1996). Sentencia C- 598 de 1996. Expediente D- 1274. Magistrado Ponente: Jorge Arango Mejía

- ____ (2005) Sentencias. Sentencia T – 769. Expediente: T – 1060455. Magistrado Ponente: Clara Inés Vargas Hernández
- Corte Suprema de Justicia. Sentencias (1971). Sala Plana. Sentencia de 29 de noviembre. Magistrado Ponente: Guillermo González Charry
- ____ (2001). Sentencias. Sentencia de 24 de Septiembre. Expediente 5876. Magistrado Ponente: José Fernando Ramírez Gómez.
- CALDERÓN V., Juan Jacobo. En: Jurídicas: Revista de la Universidad de Caldas. Manizales. Volumen 12, Número 2, 2005.
- GABINO, Pinzón. Introducción al Derecho Comercial. Bogotá: Temis, 1985. p.67- 226
- MEDINA V., Jairo. Derecho Comercial. Parte General. Bogotá: Ediciones Jurídicas Gustavo Ibáñez, 2004. p.175 – 244.
- NARVÁEZ G., José Ignacio. Derecho Mercantil Colombiano. Parte General. Sante Fe de Bogotá: Legis, 1997. p. 229 – 254.
- ALTERINI, Jorge H y GATTI, Edmundo. El derecho real. Elementos de una teoría general. Buenos Aires: Abeledo-Perrot LexisNexis Argentina S.A., 2005. p.65- 68
- MADRINÁN, de la Torre Ramón. Principios de Derecho Comercial. Bogotá: Temis, 2007. P. 163 – 184