

**RESOLUCIÓN NÚMERO 185 DE 2017**  
(29 SEPT. 2017)



Por la cual se resuelve un recurso de reposición

**EL PRESIDENTE EJECUTIVO DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE VALLEDUPAR**

En ejercicio de las facultades estatutarias y legales conferidas por los artículos 76 y 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y,

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO:** Que el día 11 de septiembre de 2017, la Cámara de Comercio de Valledupar con el Acto Administrativo de Registro No. 12016 del Libro VI del Registro de los Establecimiento de Comercio, inscribió la terminación del contrato de arrendamiento del establecimiento de comercio ESTACIÓN DE SERVICIO AUTOMOTRIZ LA CAROLINA, el cual consta en Documento Privado suscrito por el Arrendador del 08 de septiembre de 2017.

**SEGUNDO:** Que el día 22 de septiembre de 2017, OSCAR DAVID SIERRA GUZMAN, manifestando actuar en calidad de apoderado judicial de la sociedad CRUDOS Y COMBUSTIBLES S.A.S. identificada con el Nit 900.792.556-2 con domicilio en la ciudad de Barranquilla-Atlántico, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra de la inscripción No. 12016 del Libro VI del Registro de los Establecimiento de Comercio.

**TERCERO:** Que los recursos interpuestos contra la inscripción señalada anteriormente, fueron presentados cumpliendo con lo señalado en los artículos 76 y 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**CUARTO:** Que teniendo en cuenta el recurso de reposición y en subsidio de apelación interpuesto, procede el despacho a desatar el presente recurso previo del análisis de las razones de hecho y de derecho presentadas por el recurrente.

**QUINTO:** Que los fundamentos en los cuales el recurrente erige su solicitud, son los que a continuación se sintetizan:

1. Que como consecuencia de la inscripción de la terminación del contrato de arrendamiento se ve afectado por la calidad que ostenta en dicho contrato.
2. Indica que, de acuerdo a la cláusula segunda del contrato, se puede observar que no existe prueba alguna, donde el arrendador haya notificado al arrendatario sobre la no prórroga del contrato de arrendamiento del referido establecimiento de comercio.



**SEXTO:** Que, para resolver este recurso, es preciso tener en cuenta:

### **6.1 Naturaleza de las cámaras de comercio.**

Las cámaras de comercio son entidades sin ánimo de lucro, de naturaleza corporativa y gremial, encargadas de llevar principalmente los registros públicos, función que ha sido asignada por el legislador con base en la facultad que tiene para disponer que un determinado servicio o función pública sea prestado por un particular bajo las normas que para el efecto disponga, de conformidad con lo previsto en el artículo 210 de la Constitución Política.

Para el ejercicio de esta función pública, las cámaras de comercio deben regirse por la competencia propia de las autoridades administrativas, por consiguiente, sus actuaciones deberán comprender los principios de celeridad, eficacia y buena fe; este último presupuesto se presumirá de todas las actuaciones que adelanten los particulares ante las autoridades públicas.

Así mismo, las cámaras deben ceñirse a lo expresamente consagrado en el ordenamiento jurídico, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 121 de la Constitución Política.

### **6.2 Control de legalidad que ejercen las Cámaras de Comercio.**

Las cámaras de comercio son entidades privadas que ejercen funciones públicas por delegación del Estado. Su competencia en esta materia es restringida pues solamente les es permitido ejercer un control de legalidad eminentemente formal, sobre los actos sometidos a registro conforme lo determina la ley. Por tanto, la competencia antes citada es reglada, no discrecional, lo que implica que dichas entidades solo pueden proceder a efectuar un registro en los casos previstos en la norma, o abstenerse de efectuar una inscripción, por vía de excepción.

Para determinar la competencia de las cámaras de comercio en materia de registros públicos, se hace necesario establecer las facultades que le han sido asignadas, así como el límite de sus funciones.

En este sentido, debe tenerse en cuenta que el inciso primero del numeral 1.4.1, capítulo primero del título VIII de la Circular Única proferida por la Superintendencia de Industria y Comercio, dispone que:

*“Las cámaras de comercio deben abstenerse de efectuar la inscripción de los actos, libros y documentos cuando la ley los autorice a ello. Por lo tanto, si se presentan inconsistencias de orden legal que por ley no impidan la inscripción, esta se efectuara. Así mismo, deberán abstenerse de registrar actos o decisiones ineficaces o inexistentes, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 897 del código de comercio.”* (Subrayado fuera de texto).



Así las cosas, las cámaras de comercio verificarán que los documentos que se alleguen para su registro no presenten vicios de ineficacia, inexistencia o que por expresa disposición legal no puedan ser inscritos.

### **6.3. Control de legalidad en materia de inscripción de actos que modifiquen o afecten la propiedad de los establecimientos de comercio.**

el artículo 28 del Código de Comercio, establece que actos deben inscribirse en el Registro Mercantil:

*“Artículo 28. Personas, actos y documentos que deben inscribirse en el registro mercantil. Deberán inscribirse en el registro mercantil:*

(...)

*6) La apertura de establecimientos de comercio y de sucursales, y los que modifiquen o afecten la propiedad de los mismos o su administración (...). (subrayado fuera de texto).*

A su turno, la Circular Única proferida por la Superintendencia de Industria y Comercio, prevé lo siguiente:

*“Libro VI. De los establecimientos de comercio. Se inscribirán en este libro:*

(...)

*- Los actos que afecten o modifiquen la propiedad de los establecimientos de comercio o su administración, incluyendo el usufructo”.*

**SEPTIMO:** Que, conforme a los hechos del caso, este despacho considera:

#### **7.1. Observaciones preliminares**

El acto administrativo sujeto a examen por parte de esta entidad, corresponde a la inscripción No. 12016 del 11 de septiembre de 2017, a través de la cual la Cámara de Comercio de Valledupar, registró la terminación del contrato de arrendamiento del establecimiento de comercio ESTACIÓN DE SERVICIO AUTOMOTRIZ LA CAROLINA, el cual consta en Documento Privado suscrito por el Arrendador del 08 de septiembre de 2017, razón por la cual, el análisis de este despacho se circunscribe de forma exclusiva a dicho acto.

A continuación se procederá a revisar la inscripción antes mencionada.

#### **7.2. Terminación de contrato de arrendamiento**



El recurrente alega que no existe prueba alguna que la Arrendadora haya notificado legalmente al Arrendatario de la no prórroga del contrato de arrendamiento de establecimiento de comercio ESTACIÓN DE SERVICIO AUTOMOTRIZ LA CAROLINA, que como consecuencia de la inscripción de la terminación de dicho contrato el Arrendatario se ve afectado por la calidad misma que ostenta en el mencionado contrato.

Sobre el particular es preciso mencionar que el contrato es un acuerdo de voluntades que crea o transmite derechos y obligaciones a las partes que lo suscriben, el cual se rige por el principio de autonomía de la voluntad, según el cual, puede contratarse sobre cualquier materia prohibida, los cuales tienen unos elementos de existencia y validez.

Ahora bien, el arrendamiento es un contrato en virtud del cual una persona cede a otra el goce de una cosa a cambio de un precio determinado y por un tiempo determinado. El arrendamiento puede tener por objeto cualquier clase de bienes, sean muebles o inmuebles.

Frente al derecho a la renovación del contrato de arrendamiento a su vencimiento, se trata del caso en el cual, ocurrido el vencimiento del contrato y dándose ciertas y determinadas condiciones señaladas por la ley, el empresario-arrendatario es preferido para seguir ocupando el mismo local frente a cualquier otro interesado. A este respecto, el Artículo 518 del Código de Comercio enseña:

*“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.”.*

A términos del precepto transcrito, el derecho del empresario-arrendatario para continuar en el inmueble en virtud de la renovación del contrato depende del cumplimiento de los siguientes presupuestos esenciales:

- a.- Que se trate de un empresario mercantil;
- b.- Que se lleve por lo menos dos años continuos en calidad de arrendatario.

Conforme al artículo 518 citado, el derecho a la renovación se excluye en los siguientes casos en los cuales el contrato termina, debiendo el arrendatario restituir el inmueble al arrendador, quien, por lo demás, no está obligado a indemnizar perjuicio alguno a aquel si se niega a renovar el contrato:

*“(…) 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.”.*



En los dos últimos casos, el Artículo 520 ibídem le impone al propietario o al arrendador, en su caso, la obligación de desahuciar al arrendatario con no menos de seis meses de antelación a la fecha de terminación del contrato. A estos efectos, por desahucio ha de entenderse aquel aviso anticipado que le da el propietario o el arrendador, según el caso, al arrendatario de su deseo de dar por terminado el contrato, el cual, con el fin de que genere los efectos que le son propios, debe hacerse no en abstracto sino invocando una causal específica de las consagradas por el Artículo 518, numeral 2 y 3. De no existir un motivo cierto que justifique la conducta del arrendador a negarse a la renovación, este deberá indemnizar los perjuicios que cause al arrendatario.

Como quiera que el contrato es un acuerdo de voluntad de las partes, es ley para estas y deben regirse por las cláusulas estipuladas en este y las disposiciones legales que le sean aplicables. Si del incumplimiento de una de las partes se ven afectados los intereses de estas o se generan conflictos entre las partes, corresponde a la justicia ordinaria a través de los Jueces de la República quienes están facultados dirimir tales conflictos.

En ese orden de ideas, en el entendido del carácter reglado sobre el control formal que ejercen las Cámaras de Comercio y en armonía con el principio de buena fe contenido en el artículo 83 de la Constitución Política, el documento que cumpla con las formalidades legales, presta mérito probatorio suficiente de los hechos que se plasman en el mismo, y a ello se deben sujetar las Cámaras de Comercio en el ejercicio del control formal de legalidad.

Ahora bien, en el caso que nos ocupa, se presentó para inscripción el documento privado del 08 de septiembre de 2017 a través del cual ALIANHY GISELLE GONZALEZ CARDONA, en calidad de arrendadora del establecimiento de comercio denominado ESTACIÓN DE SERVICIO AUTOMOTRIZ LA CAROLINA, con matrícula mercantil No. 65162 del 21 de noviembre de 2002, inscrito en esta entidad, deja las siguientes constancias.

"(...)

**Referencia:** Terminación de Contrato de Arrendamiento Por no Prorroga del mismo Del Establecimiento de Comercio ESTACIÓN DE SERVICIO AUTOMOTRIZ LA CAROLINA suscrito entre **JUAN CARLOS PIMIENTA GAMBA** Representante Legal CRUDOS Y COMBUSTIBLES S.A.S. y **ALIANHY GISELLE GONZALEZ CARDONA**

*Estimados señores:*

*Por medio de la presente les comunico que de conformidad con lo previsto en los artículos 518 y 520 del Código de Comercio, he decidido dar por terminado el contrato de arrendamiento por no prorroga del mismo del Establecimiento de Comercio ESTACIÓN DE SERVICIO AUTOMOTRIZ LA CAROLINA ubicado en la carrera 16 N° 11-03 en Codazzi Cesar, e identificad con la matrícula mercantil N° 65162, el cual inicio el día 01 de septiembre de 2016, y se firmó el día 06 de septiembre del mismo año, registrado previamente en cámara de comercio de Valledupar bajo el numero 11393 del libro VI inscrito el día 21 de septiembre de 2016. Se*

cumplieron todas las formalidades de ley las cuales se le informaron al ARRENDATARIO. En consecuencia, el contrato terminó el día 01 de septiembre de 2017.



Nos permitimos anexar a la presente las notificaciones previas al Arrendatario (...).

Como se puede observar, en el documento presentado para registro, ALIANHY GISELLE GONZALEZ CARDONA, actuando en calidad de arrendadora, informó que conforme a lo dispuesto en los artículos 518 y 520 del Código de Comercio, da por terminado el contrato de arrendamiento suscrito con CRUDOS Y COMBUSTIBLES S.A.S., en calidad de arrendataria, documento que se encuentra suscrito y con diligencia de presentación personal y reconocimiento de contenido por parte de su otorgante. Por consiguiente, al cumplirse las formalidades previstas en el ordenamiento jurídico, esta entidad debía registrar el mencionado documento, no teniendo la facultad legal de entrar a verificar si para ello efectivamente se surtieron las causales señaladas en los artículos citados en dicho acto.

Sobre este ultimo aspecto, el artículo 519 del Código de Comercio consagra lo siguiente:

*“Artículo 519. Diferencias en la renovación del contrato. 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”.*

Así las cosas, de conformidad con el artículo 519 del Código de Comercio, no le corresponde a este ente registrador entrar a analizar las situaciones fácticas y jurídicas sobre la renovación del contrato de arrendamiento del establecimiento de comercio denominado ESTACIÓN DE SERVICIO AUTOMOTRIZ LA CAROLINA, ya que dicha situación deberá ser puesta en conocimiento de la autoridad judicial competente, quien será la llamada a pronunciarse sobre dichos aspectos, una vez surtido el respectivo debate jurídico, así como, de si el incumplimiento del contrato o la terminación del mismo afectó o no los derechos e intereses de las partes.

Finalmente, como ya se indicó, esta entidad registradora, procedió a la inscripción de la terminación del contrato de arrendamiento del establecimiento de comercio ESTACIÓN DE SERVICIO AUTOMOTRIZ LA CAROLINA, dando cumplimiento a la misma, sin entrar a cuestionar el contenido de la misma, o a darle un alcance diferente.

Por lo tanto, este despacho considera que los argumentos del recurrente no están llamados a prosperar.

En mérito de lo expuesto,

### RESUELVE

**ARTICULO PRIMERO: CONFIRMAR** el Acto administrativo de Registro No. 12016 del Libro VI del Registro de los Establecimiento de Comercio, correspondiente a la terminación del



contrato de arrendamiento del establecimiento de comercio ESTACIÓN DE SERVICIO AUTOMOTRIZ LA CAROLINA, el cual consta en Documento Privado suscrito por el Arrendador del 08 de septiembre de 2017, por lo expuesto en la parte considerativa de esta Resolución.

**ARTICULO SEGUNDO: RECONOCER** personería jurídica al señor OSCAR DAVID SIERRA GUZMAN.

**ARTICULO TERCERO: CONCEDER** el recurso de apelación en efectos suspensivos ante la Superintendencia de Industria y Comercio y procédase a remitir el expediente que contiene todo lo actuado con respecto a los recursos interpuestos.

**ARTICULO CUARTO: NOTIFICAR** personalmente el contenido de esta resolución al señor OSCAR DAVID SIERRA GUZMAN y al señor JUAN CARLOS PIMIENTA GAMBA, entregándoles copia de la misma.

**ARTICULO CUARTO:** Una vez notificada la presente Resolución, **COMUNICAR** el contenido de la misma a la señora ALIANHY GISELLE GONZALEZ CARDONA.

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Valledupar, a los 29 días del mes de septiembre de 2017

**JOSE LUIS URON MARQUEZ**  
Presidente Ejecutivo