

Sentencia C-598/96

CESION CONTRATO DE ARRENDAMIENTO-Enajenación establecimiento de comercio

Si los contratos de arrendamiento forman parte de los establecimientos de comercio, es apenas lógico que la enajenación de éstos incluya aquéllos. Lo que la ley permite al dueño del establecimiento de comercio que es a la vez arrendatario, y al arrendador que es dueño del inmueble, está determinado por la diferente situación de uno y otro de acuerdo con el contrato de arrendamiento. El dueño del establecimiento de comercio puede disponer de éste; el dueño del inmueble también puede disponer de éste. Quien adquiere el establecimiento de comercio deberá seguir cumpliendo las obligaciones del arrendatario; y, en principio, quien adquiere el inmueble, deberá respetar el contrato de arrendamiento. La cesión del contrato de arrendamiento en nada vulnera el derecho de propiedad del dueño del inmueble. Es la consecuencia legal necesaria de la enajenación del establecimiento de comercio, en ejercicio del derecho de propiedad sobre éste. En nada cambia los derechos que de él nacen, ni las obligaciones.

Referencia: Expediente D-1274

Demanda de inconstitucionalidad del artículo 523 (parcial) del decreto 410 de 1971, "Por el cual se expide el Código de Comercio."

Actor: Jymmy Peña Marín

Magistrado Ponente:

Dr. JORGE ARANGO MEJÍA

I. ANTECEDENTES.

El ciudadano Jimmy Peña Marín, en uso del derecho consagrado en los artículos 40, numeral 6o., y 241, numeral 5o., de la Constitución, presentó demanda de inconstitucionalidad en contra del artículo 523 (parcial) del decreto 410 de 1971 "Por el cual se expide el Código de Comercio."

Por auto del 9 de abril de 1996, el Magistrado sustanciador admitió la demanda y ordenó la fijación del negocio en lista para asegurar la intervención ciudadana. Dispuso también, el envío de la copia de la demanda al señor Presidente de la República y al señor Presidente del Congreso; además, al señor Procurador General de la Nación, para que rindiera su concepto.

Cumplidos los requisitos exigidos por el decreto 2067 de 1991, y recibido el concepto del señor Procurador General de la Nación, entra la Corte a decidir.

A. NORMA DEMANDADA.

El siguiente es el texto de la norma acusada, con la advertencia de que se subraya lo demandado:

“DECRETO NÚMERO 410 DE 1971

(marzo 27)

“Por el cual se expide el Código de Comercio.

(...)

“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 lesione los derechos del arrendador, una destinación distinta a la prevista en el contrato.

“El arrendatario podrá subarrendar hasta la mitad 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.”

B. LA DEMANDA.

Para el demandante, la disposición acusada infringe los artículos 13 y 58, inciso 1o., de la Carta Política. El concepto de la violación puede resumirse así:

El aparte demandado del artículo 523, contraría el derecho a la igualdad, pues el arrendador

se encuentra en una posición desfavorable respecto del arrendatario, pues permite que los contratos de arrendamiento puedan ser cedidos, cuando el establecimiento de comercio ha sido objeto de enajenación, quedando incapacitado el arrendador para oponerse a dicha cesión, y perdiendo sus derechos y garantías frente al arrendatario cesionario para reclamarle las obligaciones derivadas del contrato.

El actor afirma que el derecho a la propiedad se ve afectado, al dejar a la voluntad del arrendatario la cesión del inmueble mercantil, desconociendo la principal obligación del mismo, que es la de conservar el bien objeto del arrendamiento.

C. INTERVENCIONES.

Dentro del término constitucional establecido para intervenir en la defensa o impugnación de la norma acusada, se presentaron los siguientes escritos:

1o. Del Jefe de la Oficina Jurídica del Ministerio de Desarrollo Económico, Carlos Eduardo Serna Barbosa, exponiendo las razones que justifican su constitucionalidad.

Señala el interviniente que, a diferencia de lo que piensa el actor, la norma demandada trata de poner en igualdad de condiciones a los contratantes, y determina el único caso en el que se cede el contrato por disposición legal.

Afirma que el derecho de propiedad no se ve afectado, y que el término “posesión” es mal usado por el demandante, ya que por la cesión del contrato de arrendamiento, al enajenarse un establecimiento de comercio, lo que se transmite es la “tenencia del inmueble”, y no la posesión, entre otras razones porque el arrendatario, como tal, no la tiene, es decir, si es arrendatario no es poseedor.

2o. Del ciudadano Alvaro Namén Vargas, designado por el Ministerio de Justicia y el Derecho, quien solicita se declare la exequibilidad de la norma.

Afirma el memorialista que no puede hablarse del desconocimiento de los derechos adquiridos del arrendador respecto del arrendatario original, ya que dicho arrendador cuenta con los medios legales para la protección de los mismos.

Además, una regulación que beneficia y promueve la profesionalización de las relaciones

comerciales, no puede afectar los derechos de uno de los contratantes, como lo plantea el actor, toda vez que el ordenamiento jurídico le garantiza al propietario, que el cambio de la persona del arrendatario no afectará el cumplimiento de las obligaciones a cargo de éste, respetando el derecho del arrendador a la propiedad y el del cedente a disponer del establecimiento de su propiedad.

El señor Procurador General de la Nación, en concepto No. 963 del 24 de mayo de 1996, solicita se declare la exequibilidad del aparte demandado, del artículo 523 del Código de Comercio. Explica así sus razones:

La norma acusada pretende evitar que la propiedad comercial, y más exactamente los derechos del arrendatario sobre un inmueble comercial, resulten desconocidos.

Sostiene que de acuerdo al numeral 5o., del artículo 516 del Código de Comercio, del establecimiento de comercio se entiende que forman parte, salvo disposición en contrario, los contratos de arrendamiento.

Además, según el artículo 525 del mismo Código, la enajenación del establecimiento de comercio, a cualquier título, se presume hecha en bloque o como unidad económica. De lo anterior se colige, dice el Ministerio Público, que el contenido material de la disposición demandada, en lo acusado, se ajusta a los preceptos de orden constitucional.

II.- CONSIDERACIONES DE LA CORTE CONSTITUCIONAL.

Procede la Corte Constitucional a dictar la decisión correspondiente a este asunto, previas las siguientes consideraciones.

Primera.- Competencia.

La Corte Constitucional es competente para conocer de este proceso, por haberse originado en la demanda contra una norma que es parte del Código de Comercio, decreto con fuerza de ley (numeral 5 del artículo 241 de la Constitución).

Segunda.- Lo que se debate.

A juicio del demandante, el artículo 523 del Código de Comercio, al establecer la validez de la

cesión del contrato de arrendamiento de locales comerciales, sin la autorización del arrendador, cuando ella es consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio, quebranta los artículos 13 y 58 de la Constitución. ¿Por qué? Porque quebranta la igualdad que debe existir entre arrendador y arrendatario, según la primera de las normas; y porque desconoce el derecho de propiedad, al darle validez a la cesión sin la autorización del arrendador.

Se examinarán, en consecuencia, estos argumentos.

Tercera.- Razón de ser de la norma demandada.

La norma acusada es consecuencia lógica del artículo 516 del Código de Comercio, que determina qué derechos y bienes forman parte de un establecimiento de comercio. Establece el artículo 516:

“Artículo 516.- 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”.

El artículo 516, transcrito, determina a qué elementos, “salvo estipulación en contrario”, se extiende el derecho de propiedad que se ejerce sobre un establecimiento de comercio. Lo que hace esta norma no es nada diferente a reglamentar el derecho de propiedad sobre los establecimientos de comercio, reglamentación que permite establecer las facultades del propietario.

De ahí que el artículo 523 prevea que la enajenación del establecimiento implique la cesión del contrato de arrendamiento. Al respecto ha escrito el profesor César Gómez Estrada:

“Contempla el mismo inciso final del artículo 523 otra hipótesis de validez de la cesión del contrato de arrendamiento de un local comercial, y es aquella en que tal cesión se produce como consecuencia automática de la enajenación del establecimiento mercantil organizado en el local arrendado. La hipótesis, que prescinde en absoluto de toda consideración relativa a la voluntad del arrendador, tiene un fundamento lógico innegable, en todo caso superior al que pudiera aducirse para exigir la conformidad del arrendador: en efecto, dentro de la concepción que del establecimiento de comercio adopta el C. de C., el contrato de arrendamiento del local donde el establecimiento funciona constituye, como ya se hizo ver más arriba, un bien autónomo integrante del conjunto de bienes que conforman el establecimiento mismo, según perentoriamente lo prescribe el artículo 516, numeral quinto. Es claro, entonces, que la enajenación del establecimiento implica la de todo lo que lo constituye, y, por consiguiente, del contrato de arrendamiento del local, que muchas veces será el bien más importante entre los componentes de aquel”. (De los principales contratos civiles”, segunda Edición, Eds. Librería del Profesional, Bogotá, 1987).

Explicada así la razón de ser de la norma demandada, es oportuno ahora analizar los cargos de la demanda.

Cuarta.- Por qué la norma demandada no quebranta los artículos 13 y 58 de la Constitución.

No resulta acertado sostener que la norma acusada quebranta el principio de igualdad consagrado por el artículo 13 de la Constitución, sencillamente porque el arrendador y el arrendatario están en situaciones diferentes, de conformidad con el mismo contrato de

arrendamiento. El contrato hace surgir derechos diversos para el uno y el otro, así exista entre ellos, en principio, un equilibrio económico.

Y si el arrendatario, y dueño a la vez del establecimiento de comercio, puede, al enajenar éste, ceder el contrato de arrendamiento sin el consentimiento del arrendador, éste, a su vez, cuando es dueño, puede enajenar el inmueble, cediendo así el contrato sin la autorización del arrendatario.

Lo que la ley permite al dueño del establecimiento de comercio que es a la vez arrendatario, y al arrendador que es dueño del inmueble, está determinado por la diferente situación de uno y otro de acuerdo con el contrato de arrendamiento. El dueño del establecimiento de comercio puede disponer de éste; el dueño del inmueble también puede disponer de éste.

Pretender que exista una igualdad entre las partes en este caso, implica desconocer las consecuencias del contrato en lo que tiene que ver con la creación de derechos y obligaciones.

Obsérvese, además, que el contrato de arrendamiento en sí no sufre menoscabo: quien adquiere el establecimiento de comercio deberá seguir cumpliendo las obligaciones del arrendatario; y, en principio, quien adquiere el inmueble, deberá respetar el contrato de arrendamiento.

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.

En síntesis: la norma acusada en nada quebranta la Constitución. Apenas razones de

conveniencia podrían esgrimirse contra ella, aunque otras militan a su favor. Pero, no es éste el análisis que compete a la Corte Constitucional según el artículo 241 de la Constitución.

III.- DECISION.

Por lo expuesto, la Corte Constitucional, administrando justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución,

RESUELVE:

Declárase EXEQUIBLE el aparte final del inciso tercero del artículo 523 del Código de Comercio, que dice: "...o sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio".

Notifíquese, cópiese, publíquese, comuníquese e insértese en la Gaceta de la Corte Constitucional.

CARLOS GAVIRIA DÍAZ

Presidente

JORGE ARANGO MEJÍA

Magistrado

Magistrado

EDUARDO CIFUENTES MUÑOZ

Magistrado

JOSÉ GREGORIO HERNÁNDEZ GALINDO

Magistrado

HERNANDO HERRERA VERGARA

Magistrado

ALEJANDRO MARTÍNEZ CABALLERO

Magistrado

FABIO MORÓN DÍAZ

Magistrado

VLADIMIRO NARANJO MESA

Magistrado

MARTHA VICTORIA SÁCHICA DE MONCALEANO

Secretaria General