



JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN

Medellín, Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e innovación¹,

Siete de febrero de dos mil veintitrés

Auto	Interlocutorio No. 123
Radicado	05001-31-03-010-2022-00262-00
Proceso	Ejecutivo por obligación de hacer
Demandante	JOAQUIN ANTONIO OROZCO LÓPEZ
Demandado	BERNARDO RAFAEL MISAS Y OTRA
Tema	Decide reposición frente al Mandamiento de pago

Procede a resolver recurso de reposición interpuesto por la parte demandada frente al auto mandamiento de pago de agosto 19 de 2022 en éste proceso ejecutivo por obligación de hacer basada en contrato de promesa de venta celebrada en septiembre 8 de 2017 entre el demandante JOAQUIN ANTONIO OROZCO LÓPEZ C.C. 756853 como vendedor y los señores BERNARDO RAFAEL MISAS C.C. 71.713.759 Y YULIETT ROSMIRA DE OSSA BUSTAMANTE C.C. 32.105.671 como compradores, de los derechos de uso y explotación de LOS LOCALES 013 Y 014 de la plaza minorista JOSÉ MARÍA VILLA, de ésta ciudad.

1.- ANTECEDENTES

Se basó la demanda en la ejecución de las obligaciones señaladas en el contrato mencionado “contrato de promesa de compraventa de locales comerciales ubicados al interior la plaza Minorista “José María Villa” de Medellín”

En dicho contrato se explicó en la cláusula primera que el objeto del mismo consiste en ceder “los derechos de uso, goce y explotación comercial de los locales comerciales 013 y 014 ubicados en el sector 10 de la Plaza Minorista José María Villa”

El contrato se firmó por \$200.000.000, con una Duración 82 meses . Se pagarían \$40 millones en noviembre 30 de 2017, y los \$160 millones restantes

¹ Acto Legislativo nro. 001 de 2021

se pagarían a razón de \$2.000.000 mensuales desde noviembre 30 de 2017

Los pagos llegaron hasta marzo 30 de 2021 y sumaron \$94.700.000

Se pactó que si los accionados dejaban de pagar 3 cánones continuos o 5 discontinuos, se aceleraría el plazo y se rescindiría el contrato

Clausula octava penal de \$10.000.000

También debían pagar administración y servicios públicos

Se indicó en la demanda que se dejaron de pagar por parte de los accionados las sumas de \$6.434.842 m.l. , por cuotas de administración de los locales, que tuvieron que ser cubiertos por el demandante en marzo 4 de 2021.

Los demandados pagaron \$94.700.000 hasta marzo de 2021

Ahora bien, según se pactó en la cláusula 6ª del contrato si se incumplía, la parte accionante sólo estaría obligada a devolver la mitad de los recibido.

En ese orden de ideas sobre lo pagado se deberían \$47.350.000 de donde se descontaría el valor de la cláusula penal y de la administración, para un total de \$30.915.158

En esas condiciones se solicitó y libró la orden de pago en la forma solicitada

En oportunidad los accionados propusieron reposición contra el auto así dictado, con los argumentos que enseguida se indican

2.- BASES DEL RECURSO

2.1. La señora YULIETT ROSMIRA DE OSSA BUSTAMANTE señala que Señala que existe **FALTA DE COMPETENCIA** pues las sumas cobradas apenas ascienden a la cantidad de \$63.784.842 correspondientes a lo pagados por los demandados; y si se va a determinar la cuantía por las sumas que se deben devolver, entonces daría \$30.915.158, lo que indica que el juzgado no es

competente por la cuantía.

INEPTA DEMANDA: Porque los locales están en poder de COOMERCA, quien es la comodataria (sic) del señor JOAQUIN ANTONIO OROZCO, quien es comodante frente a los locales, sin tener disposición sobre los mismos, y en tal calidad se le entregaron los bienes a título gratuito en septiembre 21 de 2009 para el uso comercial de los mismos, indicándose en la cláusula 8ª la prohibición de entregar el local a otras persona.

Indican que la administración puede suspender el uso del local, y ello ocurrió desde febrero 27 de 2021, por lo tanto, la obligación está en cabeza del demandante. En ese orden no se dan los elementos para que el demandante solicite la RESTITUCIÓN

Dice que se dio un trámite diferente porque no es un proceso de resolución o revisión, y si se hubiese dado lugar a demanda por obligación de hacer la legitimada es la plaza, no el demandante.

Precisa que el contrato de compraventa de locales comerciales no contiene obligaciones claras, de acuerdo a la cláusula decima Empieza por señalar que el comodato es en consideración a la persona y además gratuito. Si se efectúa algún cobro entonces se estaría frente a otra figura.

Igualmente, por disposición del art. 2202 del C.C. no puede cederse, y si el comodatario enajena la cosa incumple con su obligación de “no darle un uso distinto”. Señala que el comodatario “no puede emplear la cosa sino en el uso convenido, o a falta de convención en el uso ordinario de las de su clase. El objeto de la promesa nace de una prohibición legal vigente, por lo tanto es ilegal y no puede generar ninguna clase de obligación ejecutiva, será la misma jurisdicción ordinaria civil la que deberá conocer pero en un proceso declarativo.”

Con base en ello señala que la **“INEXISTENCIA DE UN TITULO VALOR QUE NACE DE UN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CUYO OBJETO PERSE (sic) ES ILEGAL.** Se reitera pues que “la promesa de contrato de compraventa de locales comerciales” viola las disposiciones del art. 2202 mencionado; sin contar con que el demandante no es titular de usufructo en el bien.

Con base en ello solicita se deje sin efectos el mandamiento de pago

2.2. **El señor BERNARDO RAFAEL MISAS**, Propone reposición indicando que la comodante original de los locales es la entidad COOMERCA, y el accionante es comodatario, según se pactó en septiembre 21 de 2009, y en ese contrato, cláusula 8ª se prohibió entregar el local a otra persona

Se explica que a través del contrato de comodato o préstamo de uso es un contrato por el cual el comodante entrega a un comodatario (sin transferir dominio) a título gratuito una cosa determinada no consumible, mueble o inmueble “a fin de que se sirva de ella y luego la restituya...” es *intuitu personae* y gratuito. Si se fija precio, ya sería otra clase de contrato.

Si el comodatario enajena a cosa automáticamente incurre en la violación al art. 2202 del C.C. en el sentido de que se le está dando uso distinto a la cosa, y en el presente caso, como se ha cedido el goce de la misma, el objeto del contrato nace de una prohibición legal y no puede generar obligaciones ejecutivas. Ya sería a través de un proceso declarativo donde se dirima la validez del contrato.

Con base en lo anterior pide se declare INEXISTENCIA DE UN TÍTULO VALOR QUE NACE DE UN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SUYO OBJETO PERSE (sic) ES ILEGAL, Por las razones anotadas con relación al art. 2202

Con base en ello se solicita que se deje sin efectos la orden de pago.

2.3. Pronunciamiento parte actora

Se inicia señalando que COOMERCA es la una entidad privada administradora de la plaza minorista, la cual nació en agosto 15 de 1984, para organizar a los comerciantes de la antigua plaza de Cisneros

Desde su 1988 la entidad COOMERCA, que reúne a los comerciantes de la plaza, vela por el funcionamiento administrativo de la plaza José maría Villa y por el bienestar de sus asociados.

En lo que tiene que ver con los locales, éstos se adjudicaron inicialmente por las EMPRESAS VARIAS DE MEDELLIN a los comerciantes de la antigua plaza de Cisneros, conocida como “El Pedrero”

Con el transcurso del tiempo los comerciantes fundadores fueron traspasando los derechos de uso a otras personas .

Con base en esos cambios, la administración procedió a cambiar los contratos de concesión de uso, por contratos de comodato, teniendo en cuenta que la naturaleza de la plaza es pública, pero la entidad que la administra es privada; no obstante las prerrogativas de los comerciantes iniciales titulares de locales se conservaron, en el sentido de ceder los derechos de uso y explotación de los locales, o adquirirlos a través de sucesión.

En ese marco el demandante adquirió los derechos de uso de los locales 10013 y 10014 de la plaza en septiembre 21 de 2009, pero según se explica en documento de agosto 10 de 2022, podía ceder esos derechos sin más límite que la suscripción de documento autenticado en Notaría.

Frente a la legalidad de los contratos trae al caso el art. 1502 del C.C. , y en ejercicio del mismo opera la autonomía de la voluntad, y en ese sentido el ordenamiento reconoce a las personas para crear derechos y obligaciones con los límites generales del orden público y las buenas costumbres, y con base en ello se ceden derechos de usos de los locales, pero en ningún momento la titularidad de los mismos.

Sobre el supuesto uso diferente que se le endilga al demandante, se explica:

- 1.- El contrato de promesa aportado como título ejecutivo recae sobre los derechos que se acaban de explicar, no sobre el comodato
- 2.- No se ha dado uso diferente al convenido
- 3.- Que el demandante hizo entrega de los locales, tal como se comprometía en la cláusula 12ª del contrato. Igualmente se indica que el demandante ostenta a calidad de titular de los mismos y puede ceder el goce, como lo autoriza la misma administración
- 4.- Los promitentes compradores demandados manifestaron en la cláusula 14ª del contrato conocer el reglamento de la plaza “que regula el uso, goce y explotación de los locales comerciales ubicados en el interior de la Plaza Minorista”

Sobre los requisitos del título señala que la promesa aportada cumple con los requisitos del art. 422 del C.G.P.

Con base en los anterior solicita se denieguen las pretensiones solicitadas.

Visto lo anterior se procede a resolver, previas las siguientes,

3.- CONSIDERACIONES

Los reparos se refieren básicamente a la supuesta falta de competencia por la cuantía el proceso y a la presunta ilegalidad del contrato celebrado, basada en que el comodato es a título gratuito e *intuitu personae*, vale decir, no amerita un precio, ni puede cederse, y en ese orden, si se celebra un contrato que viola disposiciones legales, el mismo no tiene validez, y por supuesto no tenía mérito para demandar.

3.1. Sobre la falta de competencia:

Recuérdese que el contrato celebrado, promesa de venta “de los derechos de uso, goce y explotación comercial de los locales comerciales 013 y 014 ubicados en el sector 10 de la Plaza Minorista José María Villa”

El valor del contrato fue de \$200.000.000 representados en el pago de la suma de \$40.000.000 iniciales, y los restantes en cuotas de \$2.000.000, más pago de servicios, administración, más cláusula penal.

Las pretensiones estaban referidas a la devolución de los locales por parte de los demandados y a la devolución de la parte actora de dineros recibidos, previo descuento de (i) la mitad de esa suma por el incumplimiento de los accionados en los pagos mensuales, (ii) las cuotas de administración atrasadas y (iii) la cláusula penal de \$10.000.00 que pactaron las partes.

La cuantía se fijó por el valor de las pretensiones, y si una de ellas era la devolución de los locales, cuyos derechos de uso se tasaron en \$200.000, la razón natural es que la cuantía partiera de esa base, y no de las sumas que tendría que devolver el demandante.

En ese orden, y a la luz de los arts. 25 y 26-1 del C.G.P., la competencia es de éste Despacho y así se analizó en el auto de inadmisión, cuando se avocó conocimiento

Se despachará entonces desfavorablemente la excepción.

3.2. Sobre la validez del título ejecutivo

El reparo es que el mismo parte de la base de que el accionante es comodatario y en esa calidad no puede ceder sus derechos.

Veamos algunos aspectos iniciales:

3.2.1.- Título ejecutivo

Definido por el artículo 422 del Código General del Proceso, así: “... *Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas claras **y exigibles** que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción...*”. (negrillas del despacho).

Es aquel documento en el cual consta una obligación clara, expresa y exigible, según el citado artículo 422 del Código General del Proceso. Debe reunir condiciones formales y de fondo. Los primeros miran, a que se trate de documento o documentos éstos que conformen unidad jurídica, que sea o sean auténticos, y que emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contencioso administrativos o de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia.

Las exigencias de fondo, atañen a que de estos documentos aparezca, a favor del ejecutante o de su causante y a cargo del ejecutado o del causante, una obligación clara, expresa y exigible y además líquida o liquidable por simple operación aritmética si se trata de pagar una suma de dinero. Frente a estas calificaciones, ha señalado la doctrina, que por **expresa** debe entenderse cuando aparece manifiesta de la redacción misma del título. En el documento que la contiene debe ser nítido el crédito - deuda que allí aparece; tiene que estar expresamente declarada, sin que haya para ello que acudir a elucubraciones o suposiciones. Faltará este requisito cuando se pretenda deducir la obligación por razonamientos lógico jurídicos, considerándola una consecuencia implícita o una

interpretación personal indirecta. La obligación es **clara** cuando además de expresa aparece determinada en el título; debe ser fácilmente inteligible y entenderse en un solo sentido. La obligación es **exigible** cuando puede demandarse el cumplimiento de la misma por no estar pendiente de un plazo o condición. Dicho de otro modo, la exigibilidad de la obligación se debe, a la que debía cumplirse dentro de cierto término ya vencido, o cuando ocurriera una condición ya acontecida, o para la cual no se señaló término pero cuyo cumplimiento sólo podía hacerse dentro de cierto tiempo que ya transcurrió, y la que es pura y simple por no haberse sometido a plazo ni condición, previo requerimiento.

3.2.2. El contrato de comodato

Sobre el mismo nos manifiesta el Código Civil:

ARTICULO 2200. -DEFINICION Y PERFECCIONAMIENTO DEL COMODATO O PRETAMO DE USO. *El comodato o préstamo de uso es un contrato en que la una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie mueble o raíz, para que haga uso de ella, y con cargo de restituir la misma especie después de terminar el uso.*

Este contrato no se perfecciona sino por la tradición de la cosa.

ARTICULO 2201. -DERECHOS DEL COMODANTE.- *El comodante conserva sobre la cosa prestada todos los derechos que antes tenía, pero no su ejercicio, en cuanto fuere incompatible con el uso concedido al comodatario.*

ARTICULO 2202. -LIMITACIONES DEL COMODATARIO.- *El comodatario no puede emplear la cosa sino en el uso convenido, o falta de convención en el uso ordinario de las de su clase. (subrayas nuestras)*

En el caso de contravención podrá el comodante exigir la reparación de todo perjuicio, y la restitución inmediata, aún cuando para la restitución se haya estipulado plazo.

3.2.3. El caso concreto

Para dilucidar lo debatido debemos recordar que existe relación entre COOMERCA y el señor JOAQUIN ANTONIO OROZCO LÓPEZ, y entre éste y los acá demandados.

La vinculación del accionante con COOMERCA data de septiembre 21 de 2009 (ver fls. 25 y ss. NUMERAL 1 EXPEDIENTE DIGITAL)

Lo primero que se indica es que la relación es de comodato, y el accionante es comodatario de los locales 013 y 014 de la plaza Minorista, la duración es

indefinida, y la destinación es para miscelánea, la cual no puede cambiarse sin la autorización del comodante, y en la cláusula 8ª se indicaba que no podía entregarse el bien en arrendamiento a otra persona.

En la inadmisión de demanda se preguntó sobre la naturaleza del negocio celebrado y por qué se había efectuado a sabiendas de esa limitación.

La parte actora, al subsanar demanda (numeral 6 expediente) explicó que sí existe la autorización de parte de COOMERCA para ceder los derechos de uso y goce de los locales comerciales, tal como consta en documento expedido por la misma administración de la plaza en agosto 10 de 2022, y sobre esa base fue que el mismo accionante estaba cediendo sus derechos

El documento de la Administración puede apreciarse a fls. 54 y 55 del numeral 6º del expediente digital aparece certificación de la Administración donde indican que

El demandante es titular de los derechos de uso de los locales 10013 y 10014 , y que “para realizar el traspaso del derecho de uso de los locales debe presentar a la administración la siguiente documentación:

- .- Documento de cesión autenticado...
- .- Fotocopia de la cédula del cesionario
- .- Diligencia de nuevo formato de vinculación...
- .- Factura de Coomerca a paz y salvo
- .- Cancelar traspaso”

El documento viene firmado por la gerencia.

Establecido lo anterior, volvemos al documento de traspaso firmado entre las partes aquí involucradas, y en la cláusula 14ª del mismo se indica: “El promitente comprador declara conocer el reglamento interno de la Plaza Minorista José María Villa que regula el uso, goce y exploración (sic) de los locales comerciales ubicados al interior de dicha plaza...”

En el numeral 27 del expediente digital, se puede observar toda la cadena de traspasos de la posición de comodatarios en los locales hasta llegar al señor JOAQUIN.

Acto seguido a fls. 32 y ss. se puede apreciar el reglamento de la plaza, el cual dice del COMODATARIO que “Es toda persona natural o jurídica que hace uso de un puesto con la obligación de pagar una cuota de administración

En el artículo 15 se indica: “Todo cambio de comodatario, como consecuencia de enajenación del establecimiento de comercio debe contar con la aceptación la administración de la plaza previos los trámites que el consejo de Administración de Coomerca ha establecido, así como el pago que por y tales derechos deba cancelar. En caso de muerte del titular del contrato, se tendrá preferencia por el cónyuge sobreviviente, padre, madres e hijos del causante en los términos legales, sin que éstos tengan que pagar derechos de matrícula y caución.”

La conclusión a que puede llegarse luego de lo visto es la siguiente: ceder la posición contractual no implica necesariamente un cambio de destinación de la cosa, aún así el art. 22302 deja espacio para una convención entre las partes relacionada con ese cambio, y en ese mismo orden de ideas, si se permite cambiar de destinación, con más razón puede permitirse cambio de comodatario.

Sobre esa base, y de acuerdo a los documentos aportados, el comodato de los locales de la plaza Minorista, puede mutarse a través de la muerte del comodatario, donde los herederos recogerán sus derechos; o por acto entre vivos, previa celebración de acuerdo privado y autenticado. Obviamente lo que se vende, a pesar de que en algunas partes hay confusión en los términos, no sería el local en sí, porque apenas la entidad COOMERCA es concesionaria y administradora, lo que se negocia realmente es el derecho a ocupar dichos locales para su explotación, previo pago del derecho a esa ocupación y de unas cuotas de administración, y además, según reglamento, previa aprobación del Consejo Directivo de la Plaza.

Sabido esto, el señor JOAQUIN, en calidad de comodatario bien podía ceder su derecho al uso, goce y explotación a otras personas, en éste caso los señores BERNARDO RAFAEL MISAS Y YULIETT ROSMIRA DE OSSA BUSTAMANTE, a cambio de una contraprestación económica, porque así se permite y autoriza por la empresa concesionaria del uso de la plaza, más como no se cumplió por parte de los cesionarios, perfectamente puede exigir el cumplimiento por ésta vía a través de un documento con obligaciones, claras, expresas y exigibles, como lo es el contrato de promesa de venta arrimado al plenario.

De acuerdo a lo expuesto se puede concluir: (i) El documento aportado presu-
mérito para demandar, (ii) no se halla objeto lícito en la negociación del derecho a
explotar los bienes, y quien lo haga debe someterse a los términos de la convención
y a lo señalado en el reglamento interno de la plaza, entre ellos el pago de
administración y servicios públicos; (iii) somos competentes para conocer de éste
asunto.

4.- DECISIÓN

Por lo expuesto el Juzgado,

RESUELVE

1.- DENEGAR LA REPOSICIÓN interpuesta por los demandados frente a la
orden de pago. Lo anterior, conforme a lo expuesto en la motiva

2.- De conformidad con el Art. 443 del C G del P., por economía procesal, de
una vez se da traslado a la parte demandante por el término de diez (10) días de
las excepciones propuestas por la parte demandada para que se pronuncien sobre
ellas, adjunte y pida las pruebas que pretenda hacer valer.

3.- En cuanto a la solicitud de la parte accionante de expedir edicto, se
responde que ya está integrado el contradictorio.

NOTIFÍQUESE



JORGE WILLIAM CHICA GUTIÉRREZ
JUEZ

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,

RESUELVE:

.