

República de Colombia
Rama Judicial
Distrito Judicial de Medellín



Juzgado Décimo Octavo Civil del Circuito de Oralidad

	05001 31 03-018-2021-00187-00
Proceso	Verbal
Demandante	Duque Giraldo & Compañía S.A.S.
Demandado	Coopservir Ltda.
Asunto	Ordena devolver al inferior para que asuma competencia.

Medellín, ocho (8) de julio de dos mil veintiuno (2021)

1°. El Juzgado Dieciséis Civil Municipal de Oralidad de Medellín, mediante auto del 7 de mayo de 2021, se declaró incompetente para conocer del proceso Verbal con pretensión de regulación de canon de arrendamiento de local comercial instaurado por la sociedad Duque Giraldo & Cia. S.A.S. en contra de Coopservir Ltda., por considerarlo un asunto de mayor cuantía, pues conforme a lo dispuesto en la regla del numeral 6° del artículo 26 del C. G. del Proceso, las pretensiones de la demanda debían ser cuantificadas teniendo en cuenta no sólo el valor fijado como base para determinar el nuevo canon de arrendamiento, sino también, el término de duración del contrato inicialmente celebrado por las partes el pasado 30 de noviembre de 2007 (Cfr. archivo digital No. 04).

2°. Esta Dependencia Judicial considera desacertado el juicio que llevó a la juez de conocimiento inicial a rechazar la competencia de la demanda por el factor objetivo de la cuantía, disponiendo su remisión al Circuito, por las siguientes razones:

- i) Es cierto que, conforme a la regla del numeral 6to del artículo 26 del C. G. del Proceso, la cuantía “[...] En los procesos de tenencia por arrendamiento, se determina por **el valor actual de la renta** durante el término pactado inicialmente en el contrato, y si fuere a plazo indefinido por el valor de la renta de los doce (12) meses anteriores a la presentación de la demanda [...]”. Disposición que, por regla general, se aplica para los procesos de restitución de tenencia consagrados en los artículos 384 y 385 ibídem, dentro de los cuales,

previa motivación, se resuelve sobre la extinción o terminación de la relación contractual de cara a definir si hay lugar o no a restituir la cosa. Por consiguiente, es comprensible que, en este tipo de procesos, al perseguirse la extinción de la relación tenencial, la cuantía se determine por el valor de la renta durante el término inicialmente pactado o, ante la falta de un plazo expreso, que el vacío sea suplido por el legislador, aspecto que guarda correspondencia con unos de los elementos de la naturaleza del contrato de arrendamiento: El precio determinado por el uso, goce, obra o servicio (véase artículo 1973 del C. Civil).

ii) Tal como puede observarse en las pretensiones de la demanda, la parte actora está persiguiendo el “**reajuste**” del canon de arrendamiento durante el periodo contractual comprendido entre el 1° de diciembre de 2020 al 30 de noviembre de 2021, al considerar que, de un valor actual de **\$5.717.250.00**, se debe incrementar a uno de **\$9.748.900.00**, último que considera como ajustado a la realidad del mercado y a la calidad del inmueble, teniendo en cuenta que, allí opera un establecimiento de comercio y la sociedad Arrendataria, voluntariamente, no accedió al incremento del canon en los términos requeridos por el Arrendador. Hay, por consiguiente, una diferencia mensual de **\$4.031.650.00.**, respecto de lo que el Arrendador espera recibir y lo que el arrendatario considera que debe continuar cancelando, determinado en el ámbito temporal a un espacio de 12 meses.

El anterior conflicto de ubica en el supuesto normativo previsto en el artículo 519 del Estatuto Mercantil, el cual preceptúa: “**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**”.

Al punto, el Tribunal Superior de Bogotá – Sala Civil, en sentencia del 14 de marzo de 2007, con ponencia del Magistrado Álvaro Fernando García Restrepo, en un caso similar indicó:

“(…) Al tenor del artículo 518 del Código de Comercio, “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” A su vez el artículo 519 del mismo estatuto mercantil predica: “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”.

Entonces, conforme a la primera norma en cita, el inquilino de un bien destinado para actividades de comercio y que lo haya utilizado por lo menos dos años en forma continua, tiene derecho a que se le prefiera para continuar utilizando el bien ya acreditado, más no en las mismas condiciones necesariamente, puesto que según esta disposición el legislador le confiere esa facultad pero asumiendo las posibilidades de variar el plazo y el valor del canon. Ha dicho la Corte Suprema de Justicia, que “**Renovación** no es sinónimo de igualdad de condiciones económicas o de estabilización de condiciones para el arrendatario. En su sentido jurídico es una variación del contrato en condiciones de plazo y precio que pueden ser iguales a las del precedente, a voluntad de los contratantes....” Es decir, según esta norma, para el arrendatario que cumpla la condición del tiempo, se erige el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento que haya terminado, pero como ese derecho no es absoluto, si las partes no se ponen de acuerdo en las condiciones de la renovación, tienen la oportunidad de discutirlos en proceso judicial, principalmente respecto del plazo y el valor del canon (...).”

iii) Desde la perspectiva anterior, emerge que la parte Actora no está cuestionando la relación tenencial de cara a solicitar su terminación por una cualquiera que fuera la causal, cómo podría ser a título de ejemplo, la mora en el canon, por la necesidad de ocupar el local para habitarlo o para instaurar un negocio propio, porque amenace ruina, porque se viene afectando el orden público, porque se cumplió una condición y la tenencia del bien estaba condicionada a esta, etc., etc.

Luego, si las pretensiones de la demanda no están cuestionando la relación tenencial desde el punto de vista de pretender su extinción, no resulta viable acudir al precepto del citado numeral 6to del artículo 26 ib, por tratarse de una norma que consagra un supuesto normativo especial. Más aún, cuando el mismo, prescribe que la cuantía en los procesos de tenencia por arrendamiento se determina por “**el valor actual de la renta**”, aspecto que, de cara al caso concreto, viene a ser controversial, porque, precisamente, ese es el valor que se quiere determinar con la demanda que persigue “el reajuste” del canon de arrendamiento. En otras palabras, hay disconformidad, desavenencia, falta de certeza sobre el valor de la renta actual, aunado al hecho de que la demanda ha sido presentada en el año 2021, período para el cual, se imputa un valor superior al que operaba antes del 1ro de diciembre de 2020.

iv) Es pertinente para el caso bajo estudio, acudir a los parámetros generales consagrados en el numeral 1ro del artículo 26 ib, cuando señala que esta se determina “**por el valor de todas las pretensiones al tiempo de la demanda**”, sin tener en cuenta los frutos, intereses, multas o perjuicios reclamados como

accesorios y que se causaren con posterioridad; valores que, para el caso concreto, corresponden al incremento o reajuste pretendido durante el término de 12 meses, por un valor de **\$4.031.650.00**, correspondiente a un monto de **\$48.379.800.00**.

Desde otro punto de vista, si se considerara que el valor del canon perseguido es uno nuevo y diferente al anterior, tendríamos una cifra de **\$9.748.900.00**, que es el monto a multiplicar por los meses de su imposición, arrojándonos un saldo de **\$116.986.800.00**.

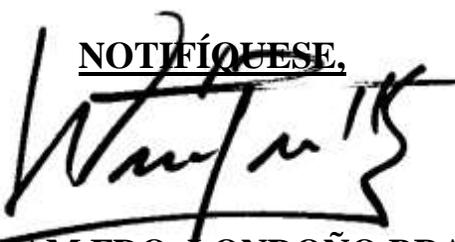
v) Así como puede apreciarse, los valores obtenidos en uno y otro caso, no superan el monto de la mayor cuantía que inicia en 150 salarios mínimos legales mensuales vigentes (\$908.526.00, monto del salario año 2021), la que para el año 2021, oscila en una cifra de **\$136.278.900.00**, reduciendo la cuantía de la demanda en una competencia que debe continuar anclada al Juzgado Civil Municipal Remitente.

A mérito de lo expuesto, el Juzgado

RESUELVE

UNICO. DEVOLVER el expediente al Juzgado Dieciséis Civil Municipal de Oralidad de Medellín, por no aceptarse la falta de competencia por el factor objetivo cuantía dentro de la demanda instaurada por la sociedad Duque Giraldo & Cia. S.A.S. en contra de la Cooperativa Multiactiva de Servicios Solidarios – Coopservir Ltda –, debiéndose proseguir con el trámite respectivo conforme a la forma propia del juicio.

NOTIFÍQUESE.


WILLIAM FDO. LONDOÑO BRAND
JUEZ

(Firma escaneada-Art. 11 Dcto. 491/2020-Ministerio de Justicia y del Derecho)

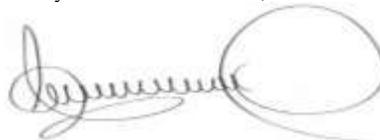
2

Firmado Por:

**WILLIAM FERNANDO LONDOÑO
BRAND
JUEZ CIRCUITO**

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO
DE MEDELLÍN**

El auto que antecede se notifica por anotación en estados No. **101** fijado en un lugar visible de la secretaría del Juzgado hoy **12 de JULIO de 2021**, a las 8 A.M.



DANIELA ARIAS ZAPATA
SECRETARÍA

JUZGADO 018 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

ad3e17d3b7be474b473c141753e0c9ba2e59bac955ac59ca8cff74bda38b5741

Documento generado en 09/07/2021 12:20:23 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>