



Restrepo, Valle, quince (15) de junio de dos mil veintidós (2022).

### **I. DECISIÓN OBJETO DEL RECURSO**

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición interpuesto por la parte demandante en contra del auto N° 239 del 19 de enero de 2022, providencia mediante la cual se inadmitió la demanda de regulación de canon de arrendamiento de local comercial, por no haberse agotado la conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad.

### **II. FUNDAMENTOS DE LOS RECURSOS**

El recurrente señala que este estrado judicial en el auto objeto de reproche señaló, que es necesario acudir a la conciliación extrajudicial para demandar la regulación de canon de arrendamiento de local comercial, desconociendo lo que a su juicio es evidente y es lo previsto en los artículos 518 y 519 del Código de Comercio; pues concretamente el artículo 518 del código de comercio establece: *"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 ..."*, y el artículo 519 del mismo estatuto mercantil: *"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."*

Por lo anterior considera "apenas lógico" que, ante la evidente controversia suscitada por el incremento y determinación del canon de arrendamiento que le fue notificado por la demandada a al actor, era procedente acudir a esta instancia judicial directamente para resolver la Litis; añadiendo que el artículo 35 de la Ley 640 de 2001, indica que, debe ser requisito de procedibilidad *"En los asuntos susceptibles de conciliación (...)"* y que ello significa que no todos los asuntos son susceptibles de conciliación, y que de contera el precitado artículo 519 del código de comercio, no enuncia el deber de conciliar, sino que por el contrario, direcciona taxativamente a adelantar el proceso judicial de manera directa.

### **III. CONSIDERACIONES**

**Problema jurídico:**

A fin de resolver el recurso incoado por el procurador judicial de la parte demandante, debe este despacho establecer si dentro del presente verbal de regulación de canon de arrendamiento, es menester acreditar el agotamiento de la conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad.

Este despacho judicial debe responder **SI** al problema jurídico planteado. Ello por cuanto las pretensiones de la presente demanda son: "1. *Establecer de manera clara y concreta el porcentaje del incremento del canon de arrendamiento para el año 2022.* 2) (...) *establecer el porcentaje del incremento del canon de arrendamiento que se seguirá utilizando entre las partes.* 3) (...) *condenar en costas y agencias en derecho a la señora RUBIELA DE JESUS GIRSALES*"; aspectos estos que son conciliables, a la luz de la Ley 640 de 2001, que ha dispuesto en sus artículos 35 y 38 que cuando la disputa sea conciliable, la conciliación extrajudicial es "requisito de procedibilidad" para acudir ante los jueces civiles en procesos declarativos.

En este orden de ideas, es claro que le asiste razón al libelista en afirmar que no en todos los procesos se debe agotar este requisito de procedibilidad para acudir a la jurisdicción civil, pues dentro de nuestro ordenamiento jurídico existen excepciones a esta regla general, tales como: para el proceso restitución de inmueble arrendado, para procesos ejecutivos, para procesos declarativos divisorios, de expropiación y aquellos en donde se demande o sea obligatoria la citación de personas indeterminadas. Ello aunado a que el artículo 35 de la Ley 640 exime al demandante de este requisito, si manifiesta bajo juramento que ignora el domicilio o lugar de trabajo del demandado, o que aquél se encuentra ausente o desconoce su paradero y cuando se soliciten medidas cautelares conforme lo prevé el art. 590 del CGP; supuestos dentro de los cuales, no se inscribe la presente demanda de regulación de canon de arrendamiento.

En consecuencia, esta judicatura no comparte el imprimir lógica y considerar que es evidente, la procedencia de esta acción civil sin agotar la conciliación extrajudicial, como lo ha hecho el apoderado demandante, pues cabe advertir que las regulaciones previstas en los artículos 518 y 519 del Código de Comercio, hacen referencia a una remisión para que dichas controversias sean sometidas a las ritualidades del CGP, mediante un procedimiento verbal, lo que **no** exime del cumplimiento de la formalidades procesalmente exigidas para presentar una demanda civil.

Siendo, así las cosas, este estrado judicial **NO REPONDRÁ** para **REVOCAR**, el auto Interlocutorio N° 239 del 19 de enero de 2022, proferido por este despacho judicial. En consecuencia, el **JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL DE RESTREPO (V)**,

#### **RESUELVE**

**UNICO: NO REPONER** para **REVOCAR** el auto Interlocutorio N° 239 del 19 de enero de 2022, de acuerdo a lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**DIANA LORENA IBARGUEN VALVERDE**

Juez



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL - RESTREPO V**

**ESTADO No. 31**

**El auto anterior se notifica hoy 17 de junio de  
2022 a las 8 AM.**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'JUAN MANUEL VELA ARIAS'.

**JUAN MANUEL VELA ARIAS.**  
Secretario.

**Firmado Por:**

**Diana Lorena Ibargüen Valverde  
Juez  
Juzgado Municipal  
Juzgado 001 Promiscuo Municipal  
Restrepo - Valle Del Cauca**

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: **26e27f6fb98fccbb4e9596d2bd6d999f034fe48c5991251b58ff51e8f0bf088e**  
Documento generado en 16/06/2022 11:32:21 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**