República de Colombia

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D. C

Bogotá D. C., siete de septiembre de dos mil veintitrés

Radicación 2022-01301

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del proceso verbal sumario promovido por el **CENTRO COMERCIAL PLAZA NORTE**, frente a la compañía **EDUARDOCKREJCI DATOS & SOLUCIONES S. A. S**.

ANTECEDENTES

1. En la demanda radicada el 21 de septiembre de 2022 (pdf. 06, c. 1), la parte demandante solicitó declarar terminado el contrato de arrendamiento sobre zona común del CENTRO COMERCIAL PLAZA NORTE celebrado con la accionada.

En consecuencia, ordenarle a la compañía EDUARDOCKREJCI DATOS & SOLUCIONES S. A. S. que le entregue real y materialmente el bien (pdf. 05, c. 1, Pág. 2).

2. Como sustento fáctico adujo que, el día 6 de octubre de 2020, celebró (en calidad de arrendadora) con la demandada contrato de concesión de espacios físicos de zonas comunes, del que el 21 de abril de 2021 se suscribió otrosí, en el que se "modificó el tiempo de ejecución".

Este negocio en realidad fue un contrato de arrendamiento, ya que le entregó a la demandada "un espacio" "para que lo ocupara" y "se determinó un valor por el uso del mismo y una duración del contrato".

Contrato con una duración de 6 meses contados a partir del 1° de octubre de 2020, en el que la arrendataria se obligó a pagar un canon mensual de $504.144 “los primeros 10 días de cada mes”.

La convocada entre en mora desde el inicio de la ejecución del negocio, pues hizo pagos extemporáneos entre octubre de 2020 a marzo de 2022; y no ha pagado desde abril siguiente a agosto de 2022, con lo que incurrió en la causal de terminación de haber “incumplido con la obligación de pagar los arriendos en las fechas establecidas clausula cuarta del contrato de arrendamiento” (pdf. 05, c. 1. Págs. 1-2).

3. Por auto del 9 de diciembre de 2022 se admitió la demanda (pdf. 08, c. 1) del que una vez notificada la parte accionada excepcionó “cobro de lo no debido y pago total de la obligación” (pdf. 10, c. 1).

4. Mediante providencia del 15 de junio de 2023 se decretaron las pruebas documentales adosadas por las partes y al no existir otras pendientes de practicar dispuso dictar sentencia anticipada, tal como lo autoriza el numeral 2 del artículo 278 del CGP (pdf. 15, c. 1).

CONSIDERACIONES

1. Por no estructurarse una causal de nulidad que invalide lo actuado, la decisión será de fondo y acogiendo las pretensiones de la demanda, por los argumentos que pasan a exponerse:

2. Lo primero a abordar por el despacho consiste en determinar el tipo de contrato celebrado por las partes, por cuanto obra en el expediente documento denominado “contrato de concesión de espacios físicos en zonas comunes No. 01-10-20 suscrito entre el Centro Comercial Plaza Norte P.H. y la compañía EDUARDOCKREJCI DATOS & SOLUCIONES S. A. S.”, fechado el 6 de octubre de 2020, con un otrosí 9 de abril de 2021 que se denomina “otrosí #1 contrato de arrendamiento zonas comunes” (pdf. 02, c. 1).

En efecto, el contrato de concesión de espacios tiene las características de ser intuitu personae, bilateral, consensual, de tracto

sucesivo, de colaboración, atípico, pero con tipicidad social y, oneroso, aunque no necesariamente.

La doctrina lo ha definido como “una modalidad de la concesión donde el concedente es propietario de uno o varios establecimientos de comercio, que casi siempre operan en cadena, y que están acreditados ante el público. Como una manera de mejorar sus rendimientos y racionalizar los costos, decide ceder espacios físicos de su establecimiento o establecimientos a personas que se denominan concesionarios, que son comerciantes o fabricantes de productos y desean mercadearlos en los establecimientos acreditados del concedente”[1].

Por lo tanto, la característica principal es el control o supervisión del concedente sobre la actividad mercantil de concesionario, por cuanto “el contrato de concesión privada para el caso muy frecuente de explotaciones de buffet de clubes e instituciones semejantes, presenta como rasgo típico común a todo contrato de concesión, la delegación que hace el concedente en el concesionario para que este explote en su nombre y por su cuenta un servicio en interés de aquel, sometiéndose en mayor o menor grado a la organización, dirección, control y modalidad de prestación de servicios impuestos por el concedente”[2].

De manera que la “vigilancia de la actividad comercial y de prestación del servicio, que el "concesionario" se reservó para sí, permiten razonablemente deducir que el negocio jurídico celebrado entre las partes, contiene estipulaciones que lo distancian del contrato de arrendamiento de local comercial”[3], vale decir, en “este negocio de colaboración el establecimiento de mayor extensión impone normas y procedimientos sobre administración, horarios de atención al público, mercadeo y publicidad. Entre concedente y concesionario se implementa y define la forma como se liquida periódicamente el valor de la concesión que equivale a la retribución estipulada, la que incluye toda la infraestructura y servicios generales del

---

[1] ARRUBLA PAUCAR, Jaime Alberto. Contratos mercantiles. Contratos atípicos. 8ª edición. Bogotá. Legis. 2019. Pág. 413.
[2]Citada por SARAVIA FRÍAS, Inés. Concesión de espacio de uso. En: Revista Argentina de Derecho Empresario. Septiembre 30 de 2011. Pág. 11
[3] Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de casación del 25 de enero de 2005. Referencia: Expediente No. 7881. Magistrado Ponente: Edgardo Villamil Portilla.

local de mayor extensión tales como parqueaderos, baños, seguridad, aseo, etc.

Este contrato atípico busca permitir a terceros explotadores la mera tenencia de un espacio físico dentro de un establecimiento de comercio de mayor extensión para el desarrollo de una actividad lícita previamente convenida, por un tiempo determinado y bajo las normas y procedimientos establecidos por el propietario o administrador"[4].

En definitiva, el concedente, quien por cierto es el propietario del establecimiento de comercio de mayor extensión, impone al concesionario, el cual es propietario del establecimiento de comercio de menor extensión, "*normas y procedimientos sobre administración, horarios de atención al público, mercadeo y publicidad*"[5]. Por este motivo, ha dicho el doctrinante argentino Juan M. Farina que entre ambos comerciantes hay una relación de subordinación, pues, el primero actúa como subordinante y el segundo como subordinado[6].

En el caso de marras tiene elementos del contrato de arrendamiento como la entrega de un bien "zona común" y un "valor arriendo" de $504.144 por las mensualidades comprendidas entre octubre de 2020 y marzo de 2021 (cláusula cuarta, pdf. 02, c. 1. Págs. 1-2).

Pero lo trasciende por el control o supervisión del CENTRO COMERCIAL PLAZA NORTE sobre la actividad mercantil de la concesionaria (compañía EDUARDOCKREJCI DATOS & SOLUCIONES S. A. S.), puesto que en la cláusula novena del convenio se recogió un "reglamento de actividades", en el que las instalaciones y el amueblamiento y dotación del establecimiento de comercio debían ser aprobados por la aquí demandante; quien, además, puede exigir modificaciones para "preservar la unidad arquitectónica y decorativa del Centro Comercial"; también la accionante tiene la facultad de autorizar la publicidad a exhibir por la demandada en el

---

[4] Tribunal de Arbitramento Aerocali S.A. vs. Librería Atenas S.A. Laudo Arbitral del 20 de agosto de 2009. Santiago de Cali. Arbitro Único: Jaime Olano Martínez.
[5]Tribunal de Arbitramento Aerocali S.A. vs. Librería Atenas S.A. Laudo Arbitral del 20 de agosto de 2009. Santiago de Cali. Arbitro Único: Jaime Olano Martínez.
[6]FARINA, Juan M. Contratos comerciales modernos. Tomo I. Buenos Aires. Editorial Astrea. 1.994. Pág. 554.

espacio rentado y le asignó horario de atención de “domingo a domingo de 7:00 a.m. a 10:00 p.m.” (cláusula sexta), entre otras.

Por lo tanto, le asiste razón a la parte accionada cuando resaltó que el contrato celebrado entre ambas partes fue uno de concesión de espacios.

3. Ahora bien, milita en el expediente el “contrato de concesión de espacios físicos en zonas comunes No. 01-10-20” adiado el 6 de octubre de 2020, en el que la demandante “autoriza a la compañía EDUARDOCKREJCI DATOS & SOLUCIONES S. A. S. “el uso” de “un bien común del el Centro Comercial Plaza Norte para la ubicación de un establecimiento de comercio cuyo objeto social es la comercialización y venta de café y demás productos afines a un establecimiento tipo cafetería-café” (cláusula primera).

Adicionalmente, se pactó una duración con “fecha de inicio primero de octubre de dos mil veinte, fecha de terminación treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno”, el cual “no podrá ser renovado automáticamente, es decir que si las partes desean darle continuidad a la relación contractual deberán haber pactado los términos y condiciones con la debida anticipación en un plazo no inferior a treinta días calendario previo al vencimiento” (cláusula 3ª).

Durante ese periodo se pagaría un canon mensual de $504.144, pagaderos anticipadamente del día 1 al 10 de cada mes; el que, “a partir del primer año de vigencia, se dará un incremento al valor del canon aplicando el IPC correspondiente a la vigencia del año inmediatamente anterior más dos puntos adicionales” si se prorroga de común acuerdo (cláusula cuarta).

A su turno, por la cláusula tercera el concesionario se obligó al finalizar el contrato se obligó a restituirlo inmediatamente en el mismo estado y por la décimo séptima el concedente puede “revocar inmediatamente el permiso, en caso de incumplimiento contractual del concesionario”.

Mientras el “otrosí #1 contrato de arrendamiento zonas comunes No. 01-10-20” del 9 de abril de 2021 modificó la cláusula tercera del convenio en el sentido de extender su vigencia hasta el 30 de septiembre de 2021;

pero los “demás términos y condiciones del contrato de arrendamiento celebrado se mantienen iguales y con plena vigencia” (pdf. 02, c. 1).

Mediante carta del 16 de febrero de 2022, la parte concedente, hoy demandante, comunicó a la aquí demandada la decisión de “dar por terminado el contrato” “a partir de la fecha tiene un mes es decir hasta el día 16 de marzo de 2022 para hacer entrega del espacio en las mismas condiciones que le fue otorgado y ponerse al día con los cánones de arrendamiento que le hacen falta” (pdf. 02, c. 1. Pág. 13).

Es decir que solicitó la terminación del contrato por mora en el pago de la suma $504.144 pagaderos anticipadamente del día 1 al 10 de cada mes (cláusula cuarta) y por la décimo séptima el concedente puede “revocar inmediatamente el permiso, en caso de incumplimiento contractual del concesionario”.

La parte demandada alegó que pagó dicha suma mensualmente y para tal efecto se observa que hizo la cancelación de esa suma varias veces de la siguiente manera:

a) **2020**: los días 10 de noviembre y 14 de diciembre, cada una por $504.000 (pdf. 09, c. 1. Págs. 28 y 29).

b) **2021**: El 3 de febrero por $524.744; el 31 de marzo, primero de mayo, por $504.000 el primero de mayo, el 3 de junio, 7 de julio, 5 de agosto, 9 de septiembre, 8 de octubre, 31 de diciembre.

c) **2022**: El 4 de febrero canceló $504.000, $20.683, $300.000, $204.000; el 11 de febrero $504.000; 12 de febrero $504.000; 19 de febrero $504.000; 6 de abril $504.000; 2 de mayo $524.000; 2 de julio $524.000; 28 de agosto $524.000; 19 de septiembre $2.098.732; 20 de septiembre $525.000; 14 de octubre $535.000; 10 de noviembre $535.000; y 13 de diciembre $535.000.

d) **2023**: 13 de enero $536.000 (pdf. 09, c. 1. Págs. 1-27).

De manera que no se acreditó el pago oportuno de los meses de octubre, diciembre de 2020 que se hizo el día catorce; no aparece acreditado del 2021 el pago de enero, y en febrero de ese año se hicieron dos extemporáneos, uno el día 12 y el otro el día 19. Tampoco aparece pago reflejado de marzo y junio; mientras en agosto se hizo uno el día 28, vale decir extemporáneamente, en septiembre se hicieron dos los días 19 y 20; otro el 14 de octubre y 13 de diciembre, esto es, también fueron extemporáneamente.

En el año 2022 no aparece algún pago del mes de enero; y en febrero se hicieron varios (saldando los cánones atrasados) los días 4, 11, 12 y 19; no aparece pago en el mes de marzo, tampoco junio; mientras el día 19 de septiembre se hizo un pago de $2.098.732, vale decir, reconoció encontrarse en mora y pagó los valores atrasados.

De manera que se presentó un incumplimiento contractual al sufragar la parte demandada los emolumentos mensuales establecidos en la cláusula cuarta del "contrato de concesión de espacios físicos en zonas comunes No. 01-10-20" de manera tardía o morosa.

Lo anterior acredita una mora en el cumplimiento de la demandada, vale decir, cancelar oportunamente (**del día 1 al 10 de cada mes**) los valores pactados en la cláusula cuarta del citado contrato (pdf. 02, c. 1. Pág. 2), hipótesis que habilitaba a la parte demandante hacer uso de la cláusula décima séptima de "terminación anticipada", que establece que "en cualquier etapa del contrato el concedente podrá revocar anticipadamente el permiso en caso de incumplimiento contractual del concesionario, para lo cual bastará con informarle de su decisión indicándole el momento a partir del cual se hace efectiva su determinación" (pdf. 02, c. 1. Pág. 6).

Dicha terminación unilateral es viable, por cuanto se presentó el incumplimiento pactado entre las partes (el contrato es ley para las partes, artículo 1602 del Código Civil), y es viable su terminación, por cuanto se presentó "un incumplimiento relevante, es decir, que lleve a albergar el razonable temor de que el otro contratante no va a poder seguir cumpliendo

o que se hayan ocasionado perjuicios graves, tal como se desprende del artículo 973, aplicable en este caso por analogía de la ley mercantil"[7].

Adicionalmente, la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia le ha dado bendición a este tipo de cláusulas, toda vez que "estima que el legislador o las partes, ceñidas a la ley, la ética, la corrección, y en fin, con apego a la buena fe, con observancia de la función, utilidad y relatividad de los contratos, y en ejercicio de la libertad contractual, pueden disponer, además de otros aspectos, la terminación unilateral del vínculo negocial"[8], que se puede estructurar por la hipótesis del "incumplimiento"[9].

De otro lado, el pago extemporáneo de los cánones por la parte demandada no inhibe la terminación del contrato, dado que la mora en la cancelación de estos solo evita el cobro de los cánones en un proceso ejecutivo o declarativo.

De esta manera es viable la terminación del contrato por cumplimiento tardío de dicha prestación, en tanto que "el deudor puede intentar un cumplimiento tardío, y el acreedor, de entrada, es libre de aceptarlo o rehusarlo" y "si el acreedor ha iniciado el proceso resolutorio no se explicaría un trámite de pago por consignación póstumo de parte del deudor"[10], por lo que "una vez ejercitada la facultad resolutoria, el pago hecho por el deudor no tiene la virtud de enervar la acción resolutoria; ese pago es ineficaz"[11].

En este caso, la parte accionante resaltó que su contraparte no le había cancelado los cánones entre abril a agosto de 2022, lo que corroboró la parte accionada adosando al expediente recibos de pagos del 19 de septiembre por $2.098.732; y 20 de septiembre $525.000.

---

[7] ARRUBLA PAUCAR, Jaime Alberto. Contratos mercantiles. Contratos atípicos. 8ª edición. Bogotá. Legis. 2019. Pág. 423.
[8] CSJ. SC. Sentencia de casación del 13 de noviembre de 2019. SC4902-2019. Radicación n° 11001-31-03-006-2015-00145-01. MP. Luis Alonso Rico Puerta.
[9] CSJ. SC. Sentencia de casación del 13 de noviembre de 2019. SC4902-2019. Radicación n° 11001-31-03-006-2015-00145-01. MP. Luis Alonso Rico Puerta.
[10] HINESTROSA, Fernando. Tratado de las obligaciones II. De las fuentes de las obligaciones: el negocio jurídico. Volumen II. Bogotá. Universidad Externado de Colombia. 2015. Pág. 885
[11] VIDAL OLIVARES, el incumplimiento resolutorio en el Código Civil, cit. 464. Cfr. Cas. 18 de diciembre de 2009, exp. 09616, citadas por HINESTROSA, Fernando. Tratado de las obligaciones II. De las fuentes de las obligaciones: el negocio jurídico. Volumen II. Bogotá. Universidad Externado de Colombia. 2015. Pág. 885.

Por lo que estos pagos cercanos a la iniciación de la demanda no detienen los efectos de la pretensión de terminación del contrato.

Finalmente, aunque la parte demandante no acertó en el tipo de contrato celebrado, pues dijo ser uno de arrendamiento cuando -en realidad- era uno concesión de espacios, esta vicisitud no evita resolver de fondo dicha pretensión, dado que "guiados por los principios *"narra mihi factum, dabo tibi ius"* y *"iura novit curia"*, según los cuales los vacíos de adecuación típica o el ejercicio equivocado realizado en la materia por las partes, no atan a los jueces, precisamente, al ser los llamados a definir el derecho controvertido"[12].

4. En resumidas cuentas, se desestimarán las excepciones propuestas y, por ende, ordenará la terminación del contrato de concesión de espacios.

En consecuencia, el **JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley **RESUELVE:**

PRIMERO: DESESTIMAR las excepciones propuestas por la parte demandada.

SEGUNDO: DECLARAR terminado el contrato de "contrato de concesión de espacios físicos en zonas comunes No. 01-10-20 suscrito entre el Centro Comercial Plaza Norte P.H. y la compañía EDUARDOCKREJCI DATOS & SOLUCIONES S. A. S.", fechado el 6 de octubre de 2020, con un otrosí 9 de abril de 2021 que se denomina "otrosí #1 contrato de arrendamiento zonas comunes" (pdf. 02, c. 1)., cuyos linderos se reseñaron en la demanda y en la cláusula segunda del citado contrato, por mora en el pago del canon.

TERCERO: Ordenar a la compañía EDUARDOCKREJCI DATOS & SOLUCIONES S. A. S. a que restituya el bien referido a la parte actora, en

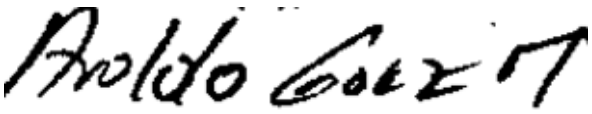
---

[12] CSJ. SC. Auto del 12 de enero de 2018. AC003-2018. Radicación: 15469-31-03-001-1997-05625-01. MP. Luis Armando Tolosa Villabona.

el término de diez (10) días. De no procederse de conformidad, desde ya se comisiona al ALCALDE DE LA LOCALIDAD CORRESPONDIENTE para que adelante la diligencia de entrega. Líbrese el despacho comisorio oportunamente con los insertos de rigor, en especial demanda, el contrato y el otrosí.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Tásense. Se fija como agencias en derecho la suma de $1.000.000.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



AROLDO ANTONIO GÓEZ MEDINA

JUEZ

JUZGADO 56° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

La anterior providencia se notifica por estado Nº _**047**_ del _08 DE **SEPTIEMBRE DEL 2023** en la Secretaria a las 8.00 am

JOSÉ REYNEL OROZCO CARVAJAL
Secretario

Firmado Por:
Aroldo Antonio Goez Medina
Juez
Juzgado Pequeñas Causas
Juzgado 056 Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **10ecc02841fc02593dc2e201c9d158e2968fc6d637bf4c7782926e422b592402**
Documento generado en 06/09/2023 10:18:20 PM

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