



JUZGADO SEXTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
SANTA MARTA-MAGDALENA

j06pqcprmsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co

CIUDAD Y FECHA	Santa Marta, 16 de agosto de 2022
REFERENCIA	Expediente No. 47-001-41-89-006-2022-00327-00
DEMANDANTE	SOCIEDAD MÉDICA DE SANTA MARTA S. A. S. , identificada con NIT. No. 891.701.664-1
DEMANDADO	MEDITRAUMA & GAP S. A. S. , identificada con NIT. No. 819.006.507-0
ACCIÓN	VERBAL - RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
ASUNTO	CONTROL DE LEGALIDAD
INFORME	SECRETARIAL. SANTA MARTA, 4 de agosto de 2022. Al despacho del señor Juez el presente proceso para efectuar control de legalidad.

Visto el anterior informe secretarial, procede este Despacho a ejercer control de legalidad sobre el auto de fecha 8 de junio de la presente anualidad, notificado por estado No. 045 del 9 de junio de 2022, en ejercicio del deber que la norma procesal civil le impone al juzgador, de conformidad con lo consagrado en el artículo 132 del C. G. P., de ejercer la veeduría al finalizar cada etapa procesal, con el fin de evitar futuras nulidades o vulneración al debido proceso.

Así pues, es menester en primer lugar hacer alusión a los deberes que el legislador impone al juez, siendo necesario advertir lo dispuesto en el artículo 42 del C. G. P.:

ARTÍCULO 42. Deberes del juez. Son deberes del juez:

- 5. Adoptar las medidas autorizadas en este código para sanear los vicios de procedimiento o precaverlos, integrar el litisconsorcio necesario e interpretar la demanda de manera que permita decidir el fondo del asunto. Esta interpretación debe respetar el derecho de contradicción y el principio de congruencia.
- 12. Realizar el control de legalidad de la actuación procesal una vez agotada cada etapa del proceso.

En ese orden de ideas, en cumplimiento del deber legal impuesto a este juzgador, se advierte que la demanda fue presentada bajo el trámite de un proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, tomando como base de los hechos el incumplimiento del contrato de concesión de espacio y nombre comercial suscrito con la parte demandada. Ahora bien, bajo el entendido de que se trataba de una restitución de tenencia por arrendamiento, la cuantía fue señalada de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6 del artículo 26 del C. G. P., lo cual conllevaba a determinar que este despacho fuese competente para conocer la demanda en razón de ser de mínima cuantía.

Ahora bien, en el asunto de marras la demandante soporta su acción de restitución de inmueble arrendado bajo el entendido que se incumplió con un contrato de concesión de espacio, por lo cual solicita que se declare su terminación y se ordene la restitución del espacio físico del terreno concedido. Por ello, es necesario precisar en este punto que, de acuerdo con el principio de literalidad de los contratos, se observa que en este caso las partes lo que quisieron, y en efecto llevaron a cabo, fue un contrato mercantil de concesión de espacio y no uno de arrendamiento de local comercial, los cuales son sustancialmente distintos, pues, si bien comparten algunas características similares, son diametralmente opuestos en cuanto a sus elementos esenciales, siendo en el contrato de arrendamiento comercial el uso y goce una cosa con destinación comercial y un precio denominado renta o canon; mientras que en el contrato de concesión de espacio se encuentran como elementos la explotación económica de un espacio dentro de un establecimiento de comercio de mayor tamaño, a cambio de un precio, pero éste no es una renta o un canon, pues, no se paga por el uso y goce de un bien, sino que se paga una generalidad de servicios que recibe el concesionario del establecimiento comercial concedente.

Además, el contrato de concesión de espacio tiene características que lo diferencian del contrato de arrendamiento, como lo es el hecho de ser un contrato atípico, que puede ser de libre discusión pero en la mayoría de casos se trata de contratos de adhesión en virtud de la fuerza económica más fuerte del concedente, y que es esencialmente intuitu persona, toda vez que no cualquier tipo de comerciante puede desarrollar la explotación económica a la que está destinada el establecimiento comercial en el cual se concede el espacio.

Así las cosas, no es posible asimilar estos dos tipos de contratos y moldear la norma procesal sobre competencia para que se acomode a las pretensiones del demandante, por lo que la determinación de la cuantía para este tipo de proceso no debe ser determinada de la misma forma que señala la norma procesal para el proceso de restitución de local comercial, sino por la que rige los procesos de restitución de tenencia distintos al de arrendamiento, que, según lo dispuesto en el inciso final del



**JUZGADO SEXTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
SANTA MARTA-MAGDALENA**

j06pqcprmsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co

numeral 6 del artículo 26 del C. G. P., la cuantía se determinará por el valor del bien, que tratándose de inmuebles es el del avalúo catastral. En ese orden de ideas, no es posible determinar la competencia de este Despacho en el presente asunto, toda vez que se había establecido como de mínima cuantía, pero siguiendo las reglas de los procesos de tenencia por arrendamiento, siendo que realmente no se está frente a un contrato de ese tipo, sino de un contrato mercantil de concesión de espacio.

De igual manera, en la demanda presentada no se dio aplicación al contenido del artículo 83 del C. G. P., pues, no se indicaron los linderos actuales, la nomenclatura y ubicación del espacio físico de terreno del concedente dentro de las instalaciones de la Clínica El Prado, ni tampoco se encuentran contenidos en los anexos de la demanda, lo cual es un aspecto fundamental en un proceso de restitución de tenencia para tener plenamente identificado el espacio inmueble a restituir.

Por lo anterior, se procederá a dejar sin efectos el auto de fecha 8 de junio de 2022, notificado por estado No. 045 del 9 de junio de 2022, mediante el cual se admitió la presente demanda, y, la cual es la última actuación proferida por este Despacho. En consecuencia, no se correrá traslado de las excepciones previas y de mérito presentadas por la parte demandada, y se mantendrá el estado de inadmisión de la demanda, siendo necesario que la parte demandante establezca la cuantía del proceso de conformidad con el inciso final del numeral 6 del Código General del proceso, esto es, *“En los demás procesos de tenencia la cuantía se determinará por el valor de los bienes, que en el caso de los inmuebles será el avalúo catastral”*, para lo cual es necesario que aporte el avalúo catastral del inmueble.

RESUELVE

PRIMERO: DEJAR sin efectos el auto de fecha 8 de junio de 2022, notificado por estado No. 045 del 9 de junio de 2022, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: No correr traslado de las excepciones previas y de mérito presentadas por la parte demandada.

TERCERO: MANTENER el estado de inadmisión de la demanda y devolver la demanda para que sean subsanadas las deficiencias señaladas, dentro del término de cinco (5) días, so pena de rechazo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

EL JUEZ,

EDILBERTO A. MENDOZA NIGRINIS

**JUZGADO SEXTO DE PEQUEÑAS CAUSAS CIVILES
Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
SANTA MARTA**

Por estado No. 062 del 17 de agosto de 2022, se notificó el auto anterior.

Santa Marta,

Secretario, _____