



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL  
BARRANQUILLA

RADICACIÓN: 08001-40-53-005-2021-00595-00  
PROCESO: VERBAL RIA  
DEMANDANTE: FINANZAS DEL LITORAL - FINANZAL-  
DEMANDADO: AURISTELLA QUINTANA MENDOZA  
HÉCTOR MAURICIO CUBIDES  
DILIA FRANCO LOZADA  
ASUNTO: FALLO ANTICIPADO

**Barranquilla, veinticuatro (24) de mayo de dos mil veintidós (2022)**

**1. Asunto a decidir.**

El artículo 384 del Código General del Proceso prevé que, “si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”, esta disposición guarda relación con lo dispuesto en el artículo 278 del Código General del Proceso que prevé que, el Juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial «*en cualquier estado del proceso*», entre otros eventos, «*Cuando no hubiere pruebas por practicar*», siendo este el supuesto que en el que se edifica caso que hoy ocupa al Despacho, situándolo en posición de resolver de fondo y abstenerse de adelantar actuación diferente.

En punto de lo anterior, ha sostenido la Sala Civil del Corte Suprema de justicia<sup>1</sup> “*Por supuesto que la esencia del carácter anticipado de una resolución definitiva supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse; no obstante, dicha situación está justificada en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado en las excepcionales hipótesis que el legislador habilita dicha forma de definición de la litis.*”

“*De igual manera, cabe destacar que, aunque la esquemática preponderantemente oral del nuevo ordenamiento procesal civil, supone por regla general una sentencia dictada de viva voz, es evidente que tal pauta admite numerosas excepciones, de la que es buen ejemplo la presente, donde la causal para proveer de fondo por*

---

<sup>1</sup> Radicación n° 11001-02-03-000-2016-03591-00. M.P. Luis Alfonso Rico Puertas.



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL  
BARRANQUILLA

*anticipado se configuró cuando la serie no ha superado su fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta inane.”.*

*Por su parte, en lo que respecta a los alegatos de conclusión se ha dicho que, cuando el fallo anticipado se emite en forma escrita no es forzoso garantizar la oportunidad para las alegaciones finales dada la ausencia de práctica probatoria, porque aquellas son una crítica de parte acerca del despliegue demostrativo, de suerte que si este no se llevó a cabo no hay sobre qué realizar las sustentaciones conclusivas, teniendo en cuenta que las posturas de los contendientes están plasmadas en sus respectivas intervenciones anteriores (demanda y réplica)”*

Así las cosas, se procede en este acto en los términos indicado en precedentes líneas, es decir a dictar de manera escrita la correspondiente sentencia.

## **2. La síntesis de la demanda**

Los supuestos fácticos relevantes. **FINANZAS DEL LITORAL – FINANZAL**, en calidad de arrendador, celebró un contrato de arrendamiento con los señores **AURISTELLA QUINTANA MENDOZA, HÉCTOR MAURICIO CUBIDES FRANCO y DILIA FRANCO LOZADA** en calidad de arrendatarios, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 42 No. 33-20 segunda y tercera planta del edificio de la ciudad de Barranquilla.

Relató el actor que, el contrato tuvo fecha de iniciación el 01 de octubre de 1996, estableciéndose un canon mensual de \$1.100.000.00, los cuales debían pagarse los cinco primeros días calendarios de cada mes.

Afirmó que, la arrendataria desde el mes de noviembre de 2018 se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento que para la fecha corresponden a la suma de \$10.142.370.00., mensuales.

Las pretensiones. **FINANZAS DEL LITORAL – FINANZAL**. pidió se ordenará la terminación del contrato de arrendamiento, y la restitución del inmueble objeto del contrato.



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL  
BARRANQUILLA

**La sinopsis de la crónica procesal**

Por reunir los requisitos de ley, se procedió a admitir la demanda mediante auto fechado 13 de octubre de 2021, disponiéndose la notificación a los demandados.

Cabe anotar que, la gestión notficatoria culminó en fecha 01 de abril de 2022, día en que se le notificó a la parte demandada, a la dirección carrera 42 No. 33-20, tal como lo certifica la empresa de correos Servientrega, quien no contestó la demanda ni formuló meritorias.

**5. La fundamentación jurídica para decidir**

La competencia. Este Despacho la tiene en consideración al factor objetivo (naturaleza y cuantía).

Los presupuestos de validez y eficacia. Ningún reproche se aprecia como apto para invalidar la actuación; y, la demanda es idónea, así como las partes como agentes jurídicos están habilitadas para demandar y ser demandados.

La legitimación en la causa. Están legitimadas por activa y pasiva las partes, al figurar en el contrato de arrendamiento, allegado con la demanda, **FINANZAS DEL LITORAL - FINANZAL** ostentado la calidad de arrendador, y los señores **AURISTELLA QUINTANA MENDOZA, HÉCTOR MAURICIO CUBIDES FRANCO y DILIA FRANCO LOZADA** en calidad de arrendatarios.

**6. El problema jurídico para resolver.**

¿Resulta a lugar declarar la terminación del contrato en mención y ordenar la restitución del bien por parte de la arrendataria a **FINANZAS DEL LITORAL - FINANZAL**? al tenor de los razonamientos expuestos?



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL  
BARRANQUILLA

**7. La solución al problema planteado**

**7.1. tesis del Despacho**

El Despacho accederá a las pretensiones de la demanda. En consecuencia, decretará la terminación del contrato de arrendamiento, y ordenará la restitución del bien ubicado en la Carrera 42 No. 33-20 segunda y tercer planta del edificio, de la ciudad de Barranquilla.

**7.2. El análisis del caso concreto**

Tratase el presente asunto de un proceso de Restitución de inmueble arrendado el cual se le ha impreso el tramite especial que viene regulado por el Art. 384 del C. G. del P.

Por averiguado tenemos, según lo enseña el art. 1.973 del Código Civil, que el arrendamiento es un contrato en el que dos partes se obligan recíprocamente, así: Una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio. Y la otra a pagar por ese goce, obra o servicio un precio determinado.

Respecto al tema, ha venido sostenido la jurisprudencia y doctrina que el contrato de arrendamiento es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente. Una a conceder el goce total o parcial de un inmueble urbano destinado a vivienda y la otra a pagar por ese goce un precio determinado. La parte que da el goce se llama Arrendador y la parte que paga el precio o disfruta el inmueble se denomina arrendatario.

En el presente caso tenemos que se trata de un contrato de arrendamiento de local comercial, cuya regulación sustancial está dado por el Estatuto Mercantil, por lo que a ese ordenamiento habremos de remitirnos. Sin embargo, en aquellos tópicos sobre los cuales nada diga la legislación comercial aplicaremos en virtud del principio de analogía, las disposiciones contenidas en la Ley 820 de 2003.

Hechas las anteriores aclaraciones, descenderemos al análisis del caso concreto a fin de determinar si resultan prosperas las pretensiones de la demanda, o no.



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL  
BARRANQUILLA

Taxativamente señala la ley las causales en virtud de las cuales no tendrá el arrendador de un local comercial derecho a la renovación del contrato, y por tanto podrá el propietario arrendador recuperar el inmueble sin la obligación de indemnizar al locatario.

En efecto, el artículo 518 del Código de Comercio señala que no tendrá derecho el empresario a la renovación del contrato en los siguientes casos:

- Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato.
- Cuando el propietario necesite el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta a la que tuviere el arrendatario.
- Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

Pues bien, en el sub-lite, el demandante adjuntó a la pieza fundamental prueba documental del contrato demandado obrante a folios 5 a 8<sup>2</sup>, el cual cumple con todos los presupuestos formales y sustanciales del caso, y no fue censurado por la parte demandada en la oportunidad procesal correspondiente. Por lo tanto, de conformidad con lo dispuesto en el art. 384 numeral 1º del C. G. del P., el Despacho tiene por acreditada la relación contractual objeto del litigio.

De otra parte, en relación con la causal de terminación del contrato alegada, esto es, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses noviembre y diciembre de 2018, enero a diciembre de 2020 y enero a septiembre de 2021, es preciso indicar que ese hecho también se tendrá por probado en los términos del art. 97 del C. G. del P., pues pese a que la demandada fue notificada en debida forma del auto admisorio de la demanda, no hizo reparos frente a tal atestación.

En consecuencia, este Despacho atendiendo el panorama fáctico descrito y de conformidad con lo dispuesto en el art. 384 del C. G. del P. numeral 3º, se ordenará

---

<sup>2</sup> Véase documento contentivo del contrato adjunto al cuaderno principal



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL  
BARRANQUILLA

la restitución del inmueble objeto del proceso, y condenar en costas a la parte demandada.

Finalmente se señalará la suma de \$4.868.337.00 por concepto de agencias en derecho, de conformidad con los parámetros establecidos en el Acuerdo 16-10554 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

En consecuencia, este Juzgado, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley:

**RESUELVE:**

1. Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre **FINANZAS DEL LITORAL - FINANZAL** ostentado la calidad de arrendador, y los señores **AURISTELLA QUINTANA MENDOZA, HÉCTOR MAURICIO CUBIDES FRANCO** y **DILIA FRANCO LOZADA** en calidad de arrendatarios sobre el inmueble ubicado en la Carrera 42 No. 33-20, segunda y tercera planta del edificio, de esta ciudad.
2. Condénese a la demandada, A **RESTITUIR** debidamente desocupado el inmueble dado en arrendamiento.
3. En el evento en que la demandada no haga entrega voluntaria el inmueble arriba descrito en el término de cinco (5) días contados a partir de la ejecutoria de la presente providencia, se ordenara librar despacho comisorio al Alcalde Distrital de la ciudad de Barranquilla, para que proceda con el lanzamiento.
4. Condénese a la demandada al pago de las costas del proceso, liquídense por secretaria, una vez ejecutoriada la presente decisión.
5. Fíjese la suma de \$4.868.337.00 como agencias en derecho. Por secretaria inclúyase en la respectiva liquidación de costas.



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

SICGMA

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL  
BARRANQUILLA

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ALEX DE JESÚS DEL VILLAR DELGADO.

EL JUEZ

Constancia: El auto anterior se notifica

Por anotación en estado No. **086**

En la Secretaría del Juzgado a las 8:00  
a.m.

Barranquilla, **26 de mayo de 2022**

Secretaria

**Firmado Por:**



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL  
BARRANQUILLA

**Alex De Jesus Del Villar Delgado**

**Juez Municipal**

**Juzgado Municipal**

**Civil 005**

**Barranquilla - Atlantico**

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:

**fd9e3243d2de5322120876e1e9b40b07674c9df93bba6dd76946564cabab091f**

Documento generado en 24/05/2022 07:40:55 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**