



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BARRANQUILLA

Radicación: 08001405300520230032700

**Proceso: PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE
ARRENDADO.**

Demandante: INMUEBLES JAMO S.A.S

Demandado: ECOCUEROS S.A

Barranquilla, veintiuno (21) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

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 justicia¹ *“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 anticipado se configuró cuando la serie no ha superado su fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta inane.”

¹ 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

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. INMUEBLES JAMO S.A.S, en calidad de arrendador por cesión que le hiciera EDGAR JARAMILLO J & CIA SAS, celebró un contrato de arrendamiento con la sociedad ECOCUEROS S.A en calidad de arrendataria, respecto del LOCAL COMERCIAL, ubicado en BARRANQUILLA en el CENTRO COMERCIAL PORTAL DEL PRADO LOCAL 1-51.

Relató el actor que, el contrato tuvo fecha de iniciación el 01 de mayo de 2009 y la cesión por la cual ostenta la calidad de arrendador fue en fecha de 01 de abril de 2011. En el contrato de arrendamiento se estableció un canon mensual de \$4.983.800 más IVA, el cual debía ser pagado los cinco primeros días de cada mes.

Manifestó que en la actualidad el canon mensual de arrendamiento está por el valor de \$10.471.929 más IVA y que la arrendataria desde el mes de febrero de 2023 se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento. Que, para la fecha de la presentación de la demanda la suma adeudada por concepto de cánones de arrendamiento asciende a el valor de \$ 34.408.779.

Las pretensiones. INMUEBLES JAMO S.A.S. pidió se ordenará la terminación del contrato de arrendamiento, y la restitución del inmueble objeto del contrato.

Teléfono: 605-3885005 Ext 1063.

Email: cmun05ba@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ventanilla Virtual: <https://call.lifesizecloud.com/16114372>

Micrositio Web: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-005-civil-municipal-de-barranquilla>

Calle 40 No. 44-80 Edificio Centro Cívico, Piso 7.

Barranquilla – Atlántico. Colombia



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 04 de julio de 2023, disponiéndose la notificación a la demandada.

Cabe anotar que, la gestión notficatoria a la demandada ECOCUEROS S.A se realizó en virtud al artículo 8 de la Ley 2213 del 2022, remitiendo la providencia que admitió la demanda, el escrito de introductorio y sus anexos a la dirección electrónica gerencia@ecocueroscolombia.com la cual figura en el certificado de existencia y representación de la cámara de comercio de la arrendataria como correo para notificaciones. La misma fue enviada y recibida como lo certifica la empresa de correos COLDELIVERY S.A.S. en fecha 18 de julio del 2023, por la demandada, 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, **EDGAR JARAMILLO J & CIA SAS** ostentado la calidad de arrendador y la cesión de este a **INMUEBLES JAMO S.A.S** en fecha 09 de marzo del 2011 comunicada a la demandada, según obra constancia en el expediente, ese mismo día. Y la sociedad **ECOCUEROS S.A** en calidad de arrendataria.

6. El problema jurídico para resolver.

Teléfono: 605-3885005 Ext 1063.

Email: cmun05ba@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ventanilla Virtual: <https://call.lifesizecloud.com/16114372>

Micrositio Web: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-005-civil-municipal-de-barranquilla>

Calle 40 No. 44-80 Edificio Centro Cívico, Piso 7.

Barranquilla – Atlántico. Colombia



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BARRANQUILLA

¿Resulta a lugar declarar la terminación del contrato en mención y ordenar la restitución del bien por parte de la arrendataria **INMUEBLES JAMO S.A.S** al tenor de los razonamientos expuestos?

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 LOCAL COMERCIAL, ubicado en BARRANQUILLA en el CENTRO COMERCIAL PORTAL DEL PRADO LOCAL 1-51.

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



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BARRANQUILLA

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.

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 y la cesión del mismo obrante a folios 6 a 11², 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 febrero, marzo, abril y mayo del 2023, es preciso indicar que ese

² 01DemandaYAnexos.pdf



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BARRANQUILLA

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

Finalmente se señalará la suma de \$1.376.351.00 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 INMUEBLES JAMO S.A.S, en calidad de arrendador por cesión que le hiciera EDGAR JARAMILLO J & CIA SAS, y la sociedad ECOCUEROS S.A en calidad de arrendataria, respecto del LOCAL COMERCIAL, ubicado en BARRANQUILLA en el CENTRO COMERCIAL PORTAL DEL PRADO LOCAL 1-51.
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.

Teléfono: 605-3885005 Ext 1063.

Email: cmun05ba@ceudoj.ramajudicial.gov.co

Ventanilla Virtual: <https://call.lifefizecloud.com/16114372>

Micrositio Web: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-005-civil-municipal-de-barranquilla>

Calle 40 No. 44-80 Edificio Centro Cívico, Piso 7.

Barranquilla – Atlántico. Colombia



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BARRANQUILLA

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 \$1.376.351.00 por como agencias en derecho. Por secretaría inclúyase en la respectiva liquidación de costas.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

ALEX DE JESÚS DEL VILLAR DELGADO.

EL JUEZ

Constancia: El auto anterior se notifica
Por anotación en estado No. 127
En la Secretaría del Juzgado a las 7:30
a.m.
Barranquilla, 29-09-2023
Secretaria

Firmado Por:
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: **057fb5066c36e9e129071ad8604c12080f1848a4194a318f3f1d96619f87814f**

Documento generado en 28/09/2023 12:22:02 PM

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