



RADICACIÓN: 08001418902420230043900

PROCESO: PROCESO VERBAL– RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE: FINANCAR S.A.S. NIT 800.195.574 -4

DEMANDADO: GUILLERMO PRIETO CASALINS C.C No. 2.224.144

INFORME SECRETARIAL. Señora Jueza, a su Despacho el proceso de la referencia informándole que la parte demandada se encuentra debidamente notificada y no contestaron la demanda. Sírvase proveer.

Barranquilla, 30 de abril de 2.024

FANNY YANETH ROJAS MOLINA
SECRETARIA

JUZGADO VEINTICUATRO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DESCONCENTRADO - LOCALIDAD NORTE CENTRO HISTÓRICO DE BARRANQUILLA. Treinta (30) de abril de 2.024

Procede el Despacho a resolver mediante sentencia anticipada el presente proceso de conformidad con lo establecido en el artículo 278 numerales 1 y 2 del Código General del Proceso, previo los siguientes:

ANTECEDENTES

La empresa **FINANCAR S.A.S**, identificada con **NIT. 800.195.574 -4**, a través de apoderado(a) judicial, formuló demanda verbal sumaria de restitución de inmueble arrendado en contra del señor **GUILLERMO PRIETO CASALINS**, identificado con **C.C No. 2.224.144**, con miras a que se concedan las siguientes:

PRETENSIONES.

1. Sírvase declarar la terminación del contrato de arrendamiento firmado el día 01 de marzo de 2.022 entre **FINANCAR S.A.S** como arrendadora y **GUILLERMO PRIETO CASALINS**, identificado con **C.C No. 2.224.144** como arrendatario, debido a su incumplimiento.
2. Como consecuencia de lo anterior, decrete la restitución del bien arrendado y su entrega completamente desocupado a la parte demandante.

ACTUACIÓN DEL JUZGADO

Recibida la demanda por Secretaría el 07 de septiembre de 2023, inadmitida el 21 de noviembre de 2023, fue subsanado y admitido por auto de fecha 18 de diciembre de 2.023; el demandado **GUILLERMO PRIETO CASALINS**, identificado con **C.C No. 2.224.144** fue notificado de forma electrónica la cual registra acuse de recibido el 02 de febrero de 2.024, de conformidad con lo establecido artículo 8° de la Ley 2213 de 2022. Transcurrido el término de traslado, el demandado no contesto la demanda. En razón a lo anterior, el despacho proferirá sentencia dentro del proceso **VERBAL– RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** presentada por la sociedad **FINANCAR S.A.S**, identificada con **NIT 800.195.574 -4** contra el señor **GUILLERMO PRIETO CASALINS**, identificado con **C.C No. 2.224.144**, para que previos los trámites indicados en el art. 384 del C. de G. P., se declare terminado el contrato de arriendo y se ordene restituir el Inmueble arrendado.

CONSIDERACIONES

Es prudente acotar en esta instancia, que se encuentran satisfechos todos los presupuestos procesales, sin apreciarse vicio de nulidad alguno que pueda invalidar lo actuado.

El contrato de arrendamiento nace a la vida jurídica con el acuerdo de voluntades de dos o más personas, no ocurre así con su terminación, debido a que se puede dar de manera unilateral por una de las partes, que acuda ante un Juez y ejerza la acción, para la resolución por parte del contratante insatisfecho. Los contratos tienen como causa el cumplimiento de las obligaciones por cada una de



RADICACIÓN: 08001418902420230043900

PROCESO: PROCESO VERBAL– RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE: FINANCAR S.A.S. NIT 800.195.574 -4

DEMANDADO: GUILLERMO PRIETO CASALINS C.C No. 2.224.144

las partes. El contratante que incumple sus obligaciones perjudica a su acreedor y se obliga a restituir lo que haya recibido en razón de dicho contrato; en el presente caso se parte de dos presupuestos: por un lado, el uso y goce del inmueble por parte del(a) arrendatario(a) y por el otro la cancelación del arrendador de los cánones establecidos en el contrato. Esto quiere decir que lo uno es consecuencia de lo otro; si este equilibrio contractual se rompe, por ende, se hace necesaria la intervención judicial para resolver las cosas a su estado anterior.

En concordancia con lo anterior, el artículo 384 del Código General del Proceso establece que cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble dado en calidad de arrendamiento, se aplicarán las siguientes reglas: *“Parágrafo 1”.- Demanda y Traslado. 1. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste prevista en el artículo 294, o prueba testimonial siquiera sumaria.”*

Como característica esencial del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, debemos expresar que es eminentemente consensual, pues basta el acuerdo de voluntades sobre la identificación del inmueble, sobre los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, y sobre el precio y forma de pago. En el artículo 2° de la Ley 820 del 2003, claramente se reconoce el carácter consensual de este contrato, por cuanto se observa la amplia libertad probatoria que se permite para cumplir con este requisito de la demanda, indispensable para esta clase de procesos.

En ese orden, al momento de incoar la demanda la parte actora adjuntó un documento que contiene pruebas sumarias del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes y, el mismo reúne los requisitos de ley para ser tenido como plena prueba de esa relación contractual. Además, manifiesta la parte activa que existe causal para exigir la restitución del bien inmueble arrendado, en razón a la falta de pago de los cánones de arriendo.

En consideración a que la causal de restitución invocada por la accionante, es la falta de pago de los arrendatarios de los cánones de arrendamiento, significa que la afirmación del no pago desplaza la carga de la prueba hacia la parte pasiva, por lo cual, incumbía a los demandados probar la cancelación de dichos cánones, actuación que no realizó, motivo por el cual se considera probado el incumplimiento del contrato de arrendamiento.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 384° del Código General del Proceso, y en el entendido que el presente proceso la parte demandada no se opuso a las pretensiones de la demandante dentro del término del traslado, ni desvirtuó las pretensiones de la demandada en cuanto al no pago de los cánones pactados en el contrato, carga que le correspondía al extremo pasivo; se tiene por probado el hecho de que la parte demandada se encuentra en mora de pagar dichos cánones y en vista que no existen más pruebas que practicar se deberá dictar sentencia, acogiendo lo pretendido en la demanda, ordenando a la parte demandada, la restitución del inmueble objeto del proceso.

De la misma manera, se condenará a la parte vencida, al pago de las costas del proceso, así como al pago de las agencias en derecho, las cuales se fijan en (1) salario mínimo legal mensual vigente. Para la efectividad de la restitución se comisionará al Alcalde Local Norte Centro Histórico de Barranquilla para que proceda a efectivizar la decisión de manera inmediata.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veinticuatro de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple Desconcentrado - Localidad Norte Centro Histórico de Barranquilla,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA**, celebrado el 01 de marzo de 2.022 entre **FINANCAR S.A.S**, identificada con **NIT 800.195.574 -4**, como arrendadora y **GUILLERMO PRIETO CASALINS**, identificado con C.C No. **2.224.144** como arrendatario, sobre el bien inmueble ubicado en la **dirección CALLE 74 No. 38-46 APTO 203 GARAJE 69 EDIFICIO VERDI 74, DE LA CIUDAD DE BARRANQUILLA**, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados.



RADICACIÓN: 08001418902420230043900

PROCESO: PROCESO VERBAL– RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE: FINANCAR S.A.S. NIT 800.195.574 -4

DEMANDADO: GUILLERMO PRIETO CASALINS C.C No. 2.224.144

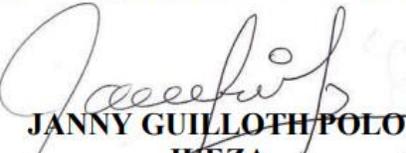
SEGUNDO: ORDENAR la restitución a favor del **FINANCAR S.A.S**, identificada con **NIT 800.195.574 -4**, y contra el demandado **GUILLERMO PRIETO CASALINS**, identificado con **C.C No. 2.224.144**.

TERCERO: COMISIONAR al (la) Señor(a) Alcalde Local Norte Centro Histórico de Barranquilla, para que proceda con la diligencia de restitución del inmueble arrendado. Líbrese Despacho Comisorio.

CUARTO: CONDENAR en Costas a la parte demandada, tal como lo establece el Art. 366 del C. G P., las cuales se liquidarán por secretaría.

QUINTO: FIJAR la suma de UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL PESOS M/L (\$1.300.000), que corresponde a 1SMLMV de conformidad con el Acuerdo PSSA16- 10554 de agosto 5 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura; por concepto de Agencias en Derecho las cuales deberán ser incluidas en la liquidación de costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


JANNY GUILLOTH POLO
JUEZA

Se plasma la presente rúbrica, por los inconvenientes presentados con la firma electrónica - Rama Judicial.