



**JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE
BARRANQUILLA-LOCALIDAD SUROCCIDENTE**

Barranquilla Atlántico, Agosto Tres (03) de Dos Mil Veintidós (2022).

RADICACIÓN: 08-001-41-89-005-2021-00476-00

PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE: INVERSIONES FAILLACE Y CIA S.A.S.

DEMANDADO: WILMAN ALFONSO BLANCO GARIZABALO y ERWIN VIZCAINO RODRIGUEZ

ASUNTO

Procede el despacho a dictar sentencia dentro del proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado promovido por **INVERSIONES FAILLACE Y CIA S.A.S.**, contra **WILMAN ALFONSO BLANCO GARIZABALO** y **ERWIN VIZCAINO RODRIGUEZ**, distinguido con radicación No. 08001-41-89-005-2021-00476-00. Toda vez que la parte demandada no presentó oposición a las pretensiones de la misma.

ANTECEDENTES

Demanda: Depreca la parte activa se declare la terminación del CONTRATO DE ARRIENDO DE VIVIENDA URBANA, ubicado en la Calle 71 No. 27-93 de la ciudad de Barranquilla, con los siguientes linderos: NORTE: mide 20.00 metros y linda con callejón del mismo predio; SUR: Mide 20.00 metros y linda con el inmueble marcado con el No.27-85del mismo inmueble; ESTE: mide 5.00 metros y linda con calle 71; OESTE mide 5.00 metros y linda con apartamento interno del mismo inmueble; que forma parte de un inmueble de mayor extensión, cuyos linderos son: una media agua, junto con su solar, situado en la urbanización Olaya herrera, sección de las delicias, cuyo plano se distingue con el No. 24 de la manzana 84, con una superficie de 357.50 m2, en la acera occidental de la calle 71, entre las carreras 27 y 29, solar que mide y linda: por el norte, 32.50 mts., con el lote No.25; por el sur, 32.50 mts. con lote No. 25 (sic); por el este, mide 11 mts. Linda con la calle 71; y por el oeste mide 11 mts. Linda con el lote No. 5.; las medidas y linderos del apartamento objeto de la restitución, son: NORTE: mide 20.00 metros y linda con callejón del mismo predio; SUR: Mide 20.00 metros y linda con el inmueble marcado con el No. 27-85 del mismo inmueble; ESTE: mide 5.00 metros y linda con calle 71; OESTE mide 5.00 metros y linda con apartamento interno del mismo inmueble, suscrito entre la sociedad **INVERSIONES FAILLACE Y CIA S. en C. hoy S.A.S.**, representada legalmente por **HUGO RICARDO FAILLACE GOMEZ**, en calidad de arrendador, celebrado el día 16 de diciembre de 2017, con **WILMAN ALFONSO BLANCO GARIZABALO** y **ERWIN VIZCAINO RODRIGUEZ**, identificados con cédulas de ciudadanía No. 72.237.306 y No. 72.264.311 respectivamente, en calidad de arrendatarios, con una duración inicial de doce (12) meses, la fecha de iniciación del contrato fue el 01 de enero de 2017, y cuyo canon mensual de arrendamiento se acordó en la suma de \$540.000, pagaderos por mensualidades anticipadas dentro de los tres primeros días hábiles de cada mes, encontrándose reajustado en la suma de \$636.000 mensuales, a la fecha de presentación de la demanda sobre el inmueble de vivienda urbana, el cual se encuentra actualmente desocupado debido a que el arrendatario **WILMAN ALFONSO BLANCO GARIZABALO**, realizó la entrega material del inmueble el 22 de noviembre de 2021.

Manifiesta el extremo activo que la parte demandada incumplió los términos del contrato, en lo que respecta al pago del canon mensual estipulado, adeudando, a la fecha de presentación de esta demanda, los cánones de arrendamiento desde el mes de marzo del 2020.

Con fundamento en lo anterior, la parte demandante sustenta sus pretensiones en el incumplimiento del contrato por mora en el pago de cánones de arrendamiento, en consecuencia, solicita que se declare terminado el contrato de arrendamiento antes descrito, por incumplimiento en el pago de los cánones correspondientes desde el mes de marzo de 2020 hasta la fecha de presentación de la demanda, mora, y desde allí los causados durante el proceso, costas y agencias que se causen.

Con fundamento en lo anterior, la parte demandante solicita que se declare terminado el contrato de arrendamiento antes descrito.

Notificación del auto admisorio de la demanda: La notificación a la parte demandada **WILMAN ALFONSO BLANCO GARIZABALO** y **ERWIN VIZCAINO RODRIGUEZ**, se surtió de manera personal a las direcciones de correo electrónico señaladas en la demanda wilmanblancogarizabalo@hotmail.com, y evr_830@hotmail.com, el día 12 de noviembre de 2021 con los respectivos anexos, tal y como se advierte en la constancia de entrega de postmaster@outlook.com, aportada por la parte demandante.



JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE
BARRANQUILLA-LOCALIDAD SUROCCIDENTE

CONSIDERACIONES

A fin de dar solución a la presente litis, es menester señalar que de conformidad con el numeral 1 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, el arrendador podrá dar por terminado el contrato de arriendo unilateralmente ante ***“La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.”*** (Negrillas del Despacho).

Así, como quiera que, en el presente caso, está acreditado a folios 7 al 13 del plenario, que entre las partes se encuentra vigente un contrato de arriendo, es claro que la carga probatoria del pago de los cánones recae sobre el(los) arrendatario(s) hoy demandado(s), en virtud de lo establecido en el inciso 2 del numeral 4 del 384 del C.G.P.

Así las cosas, garantizado el derecho de contradicción y defensa, ha de atenderse a lo preceptuado por el numeral 3º del artículo 384 del C. G. del P., imperativo en cuanto a: ***“Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”*** (Negrillas del Despacho).

Por tanto, al acreditarse por la pasiva la ausencia de oposición a la demanda y el no pago de los cánones causados durante el proceso, tal como lo ordena el inciso tercero del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., ésta operadora judicial dará aplicación del artículo 280 ibídem el cual prevé: ***“..... El juez siempre deberá calificar la conducta procesal de las partes y, de ser el caso deducir indicios de ella”,*** y, en consecuencia, proceder a dictar sentencia sin que sea escuchado.

De conformidad con lo expuesto precedentemente, al no existir más pruebas que practicar, el Despacho encuentra claridad frente a los hechos y pretensiones materia de consideración, pues habida cuenta del probado acuerdo de voluntades y la no oposición pasiva, máxime cuando se alega mora en el canon de arrendamiento, la cual, como negación indefinida, invierte la carga de la prueba, y teniéndose que la parte demandada no se opuso a las pretensiones, es del caso proceder a despachar favorablemente las pretensiones de la demanda, decretar la terminación del contrato de arriendo objeto de Litis sin ordenar la restitución del inmueble toda vez que el arrendador **WILMAN ALFONSO BLANCO GARIZABALO**, realizó la entrega material del inmueble el 22 de noviembre de 2021.

Finalmente, y en lo que atiene a las costas, estas serán a cargo de la parte demandada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 del Código General del Proceso. Se fijan como agencias en derecho la suma de un salario mínimo mensual legal vigente.

En razón y mérito de lo expuesto, el **JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE BARRANQUILLA – LOCALIDAD SUROCCIDENTE**, administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarase terminado el contrato de arriendo de vivienda urbana suscrito entre la sociedad **INVERSIONES FAILLACE Y CIA S. en C. hoy S.A.S.**, representada legalmente por **HUGO RICARDO FAILLACE GOMEZ**, como arrendador, contra **WILMAN ALFONSO BLANCO GARIZABALO y ERWIN VIZCAINO RODRIGUEZ**, como arrendatarios, ubicado en la Calle 71 No. 27-93 de la ciudad de Barranquilla, con los siguientes linderos: NORTE: mide 20.00metros y linda con callejón del mismo predio; SUR: Mide 20.00 metros y linda con el inmueble marcado con el No. 27-85 del mismo inmueble; ESTE: mide 5.00 metros y linda con calle 71; OESTE mide 5.00 metros y linda con apartamento interno del mismo inmueble; que forma parte de un inmueble de mayor extensión, cuyos linderos son: una media agua, junto con su solar, situado en la urbanización Olaya herrera, sección de las delicias, cuyo plano se distingue con el No.24 de la manzana 84, con una superficie de 357.50 m2, en la acera occidental de la calle 71, entre las carreras 27 y 29, solar que mide y linda: por el norte, 32.50 mts., con el lote No. 25; por el sur, 32.50 mts. con lote No. 25 (sic); por el este, mide 11 mts. Linda con la calle 71; y por el oeste mide 11 mts. Linda con el lote No. 5.



**JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE
BARRANQUILLA-LOCALIDAD SUROCCIDENTE**

SEGUNDO: CONDENAR en costas y agencias en derecho en esta instancia a la parte demandada y a favor de la demandante, conforme el artículo 365 del C. G. del P; las cuales serán liquidadas en el momento procesal oportuno.

TERCERO: Fíjese como agencias en derecho la suma de un salario mínimo mensual legal vigente, las cuales deberán ser incluidas en la liquidación de cotas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MARY JANETH SUAREZ GARCÍA
LA JUEZ. –

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y
Competencias Múltiples Localidad
Suroccidente de Barranquilla
Barranquilla, 04 de Agosto de 2022
NOTIFICADO POR ESTADO N° 122
La Secretaria _____
LISSETH AYUS BERMEJO