

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



Libertad y Orden

JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE  
CIRCUITO JUDICIAL DE SOLEDAD  
Calle 20 # 21-25 Soledad – Atlántico

En Soledad – Atlántico, a los 11 de septiembre de 2020, procede el Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple a dictar sentencia dentro del proceso verbal con código único de radicación No. 08758-41-89-002-2018-00550-00, seguido por la señora EDRIS PEREZ PASTRANA contra RICARDO JAVIER PATERNINA SIERRA.

ANTECEDENTES

El señor EDRIS ELIECER PEREZ PASTRANA, con domicilio en el Municipio de Barranquilla, por intermedio de apoderado judicial, interpuso demanda Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado contra RICARDO JAVIER PATERNINA SIERRA, para que previos los trámites se hagan las siguientes declaraciones:

1. Declarar terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, efectuado entre el señor EDRIS PEREZ PASTRANA en calidad de arrendadora y RICARDO JAVIER PATERNINA SIERRA, en calidad de arrendatario, respecto del inmueble ubicado en calle 20 No. 28 A-75 barrio Hipódromo, Municipio de Soledad, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento de los periodos de Noviembre y diciembre 2016, de Enero Diciembre de 2017 y de Enero a Julio de 2018.
2. Que se condene al demandado RICARDO JAVIER PATERNINA SIERRA a restituir al demandante señor EDRIS ELIECER PEREZ PASTRANA el inmueble referenciado.
3. Que se condene al demandado por el pago de las costas y gastos que se originaron en el presente proceso.

La demanda se fundamenta en los siguientes hechos que se traen a recuento.

Que la parte demandante EDRIS ELIECER PEREZ PASTRANA como arrendador celebró mediante documento privado de fecha 22 de octubre de 2016 un contrato de arrendamiento con el demandado RICARDO JAVIER PATERNINA SIERRA como parte arrendataria sobre el inmueble ubicado en la calle 20 No. 28 A – 75 barrio hipódromo de soledad (Atlántico) con el folio de matrícula inmobiliaria No. 041-13504 de la Oficina de instrumentos Públicos de Soledad determinado bajo los linderos que se encuentran descritos en la Escritura Publica No. 2751 del 2 de noviembre de 2016 de la Notaria novena del Circulo de Barranquilla.

Que el contrato de arrendamiento se celebró por el término de doce (12) meses o sea un (1) año contados a partir del 22 de octubre de 2016 y el arrendatario se comprometió a pagar al arrendador por el arrendamiento como canon mensual la suma de UN MILLON QUINIENTOS CINCO MIL PESOS (1.505.000) moneda legal pago que debía efectuar anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

Que la demandada incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato e incurrió en mora en el pago correspondiente desde el 22 de noviembre de 2016.

Que el arrendatario renunció expresamente a los requerimientos para ser constituido en mora prevista en el artículo 424 numeral 2 del Código de Procedimiento Civil y Artículo 384 del Código General del Proceso, de manera que incurrió en ella por el solo retardo en el pago.

### ACTUACION PROCESAL

La demanda fue admitida mediante auto de fecha 27 de agosto de 2.018 (folio 22), la parte demandada quedó notificada personalmente así: el señor RICARDO JAVIER PATERNINA SIERRA a partir del día 13 de septiembre de 2.018, quien contestó la demanda y propuso excepción de inexistencia de la obligación sin embargo no aportó prueba de haber pagado los cánones de arrendamiento adeudados.

Estudiado exhaustivamente el expediente sub examine, se observa que las partes han hecho uso de las estancias procesales, sin que exista prueba pendiente por decretar ni a petición de parte ni de oficio; por ende este despacho dará aplicabilidad al Artículo 278 y al inciso 2 del parágrafo 3 del Artículo 390 del Código General del Proceso y procederá a dar fin a la controversia que movió a las partes del presente litigio.

### CONSIDERACIONES

Sea lo primero indicar que este despacho despachará sentencia escrita atendiendo lo indicado en el inciso 2 del parágrafo 3º del artículo 390 del Código General del Proceso.

Precisado lo anterior se tiene que mediante el contrato de arrendamiento, una parte designada como arrendador, se obliga a facilitar el uso y goce de una cosa a otra parte llamada arrendataria.

El arrendador es obligado a la entrega de la cosa y a mantenerla en las condiciones necesarias para su uso. El arrendatario, por su parte, de manera correlativa es obligado a usar la cosa según lo convenido y a pagar el canon convenido (Artículo 8 y 9 de la ley 820 de 2.003).

El demandante demostró la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre el señor EDRIS ELIECER PEREZ PASTRANA y el demandado RICARDO JAVIER PATERNINA SIERRA, mediante Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana. (Folios 8-10).

Correspondía a la parte demandada acreditar el cumplimiento de la obligación, es decir el pago de los cánones de arrendamiento, esto es porque la afirmación que hizo el demandante del no pago del canon es una negación indefinida, que está exenta de prueba por el artículo 1757 del Código Civil, según el cual incumbe probar la extinción de la obligación al que la alegue, para el caso la prueba del pago recaía en el arrendatario, en este caso el demandado RICARDO PATERNINA SIERRA quien radico escrito exceptivo.

Ahora bien el artículo 384 numeral 4 inciso 2, establece que si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos..., *este (demandado) no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del Juzgado el valor total, que de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en su defecto, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (03) últimos periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, a favor de aquel.* (Cursiva y paréntesis del Juzgado.)

Como en este caso la parte demandante presentó la prueba sumaria de la existencia del contrato de arrendamiento, no se ordenaron pruebas de oficio, y las pruebas solicitadas no fueron suficientes para llevar a esta Jueza al convencimiento de lo expuesto, y como además la causal del no pago de los cánones no fue desvirtuada, debe decirse que debe prosperar la solicitud de terminación del contrato solicitada por la parte demandante.

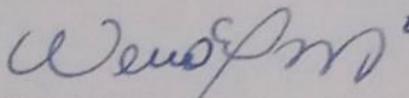
Se condenará en costas, las agencias en derecho se señalarán según los lineamientos establecidos en el inciso 2 del numeral 1.3. del artículo 6º. del acuerdo 1.887 de 2.003.

Atendiendo las consideraciones expuestas, el Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Soledad, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

1. Declarar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre el señor EDRIS ELIECER PEREZ PASTRANA, como arrendador y el señor RICARDO JAVIER PATERNINA SIERRA, como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la Calle 20 No. 28 A - 75, Municipio de Soledad.
2. Ordenar al señor RICARDO JAVIER PATERNINA SIERRA para que procedan a entregar al señor EDRIS ELIECER PEREZ PASTRANA, el inmueble antes descrito.
3. En caso de no entregarlo de manera voluntaria, se comisiona al Inspector General Municipal de Soledad, para que adelante la respectiva diligencia de lanzamiento. Se le confieren las facultades al comisionado de nombrar secuestre. Líbrese despacho comisorio.
4. Reconocer el derecho de retención al demandante sobre los bienes, muebles y enseres que se encuentren dentro del inmueble objeto de la demanda.
5. Condenar en costas a la parte demandada. Señálese como agencias en derecho la suma de DOS MILLONES UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$2.001.650), que deberá ser incluida en la liquidación de costas.

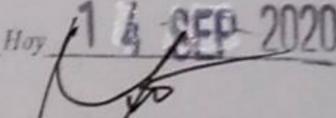
Notifíquese y Cúmplase

  
WENDY JOHANA MANOTAS MORENO  
JUEZA

JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y  
COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE SOLEDAD

La anterior providencia se notifica por ESTADO

No. 441 Hoy 14 SEP 2020

  
MARGARITA BERES MARTINEZ  
Secretaria