SENTENCIA
JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL
Cali, dieciséis (16) de julio de dos mil veinte (2020)

I. Objeto de la providencia.

Decidir de fondo sobre el proceso verbal sumario declarativo de terminación de contrato de arrendamiento y restitución del inmueble arrendado, formulado por la señora ELIZABETH OSPINA RAMIREZ contra BLANCA CECILIA FERNANDEZ, pues estima el Despacho que concurren los supuestos del artículo 278 del C.G.P.

II. Antecedentes.

La señora ELIZABETH OSPINA RAMIREZ, entregó a BLANCA CECILIA FERNANDEZ, en arrendamiento, el bien inmueble ubicado en la Calle 2 A Oeste No. 24A-159 Primer piso de Cali.

En el contrato de arrendamiento, se acordó el término de duración en un (1) año, el valor del canon con sus reajustes y fecha de pago anticipado, correspondiendo en la actualidad a $750.000., el cual se inició el 1º de julio de 2018.

Según la demanda, la arrendataria demandada no hizo entrega del inmueble, pese a que se notificó su no renovación con un término de anticipación de tres (3) meses a su vencimiento, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 820 de 2003.

La pretensión se contrae a que se declare la terminación del contrato de arrendamiento al que se hace referencia y se ordene a la demandada la restitución del inmueble arrendado.

III. Trámite procesal.

Reunidos los requisitos legales, el Juzgado admitió la demanda y ordenó la notificación de la demanda, diligencia que se surtió bajo los parámetros de los arts. 291 y 292 del Código General del proceso, y que transcurrido el plazo legal guardó silencio, sin oponerse a las pretensiones del libelo introductorio.

Cumplido el trámite de Ley y no observándose causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, corresponde entrar a decidir.

IV. Consideraciones.

1. Presupuestos procesales.

Los presupuestos procesales indispensables para la valida conformación de la relación jurídica procesal se encuentran reunidos a cabalidad por la existencia de Juez competente, capacidad legal y procesal de las partes y demanda en forma.

El presupuesto material de la pretensión referente a la legitimación en la causa no merece reparo pues al proceso concurren los extremos del contrato de arrendamiento cuya terminación se depreca.

2.- Mediante el contrato de arrendamiento, una parte se obliga a conceder a otra, el uso y goce de una cosa, a cambio de un precio determinado, siendo por tanto un negocio bilateral, sinalagmático, conmutativo, oneroso, personal, que surge del acuerdo de voluntades, sin que se exija para su perfeccionamiento, del cumplimiento de requisitos especiales, diferentes a sus elementos esenciales como son: la determinación de las partes, la precisión del objeto del contrato y el precio acordado por el uso de la cosa contratada y en virtud del cual surgen para las partes la obligación de cumplir con sus compromisos contractuales, encontrándose como obligación principal del arrendador el entregar la cosa y del arrendatario, el pagar el precio del arrendamiento y demás servicios y expensas, en la forma y términos acordados en el contrato.

3.- Teniendo en cuenta que el contrato se inició el 1º de julio de 2018, y que se acordó su duración en un (1) año, el mismo se prorrogó automáticamente paras el primer período, pero la arrendadora en el segundo decidió no renovarlo, para lo cual procuró dar el aviso correspondiente.

En este punto, debe hacerse claridad que si bien es cierto se permite la terminación del contrato de arrendamiento de manera unilateral por el arrendador a la fecha de vencimiento, para el asunto traído asume la instancia que se genera con fundamento en el numeral 8º del art. 22 de la Ley 820 de 2003, la cual no obstante debe ceñirse a las causales que taxativamente se enuncian y a una serie de requisitos para que opere de forma legal.

En primer lugar la mencionada norma, establece que debe efectuarse el aviso escrito previo al arrendatario a través del servicio postal autorizado, y realizado obviamente por el arrendador o por quien se delegue expresamente, además que se debe invocar cualquiera de las causales determinadas en los literales a) a d), y que para las primeras, esto es, de la a) a la c) "*el arrendador acompañará al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria y otorgada por compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor del arrendatario por un valor equivalente a seis (6) meses de arrendamiento del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis meses siguientes a la fecha de restitución"*.

De esta forma, se tiene que el trámite debe necesariamente someterse a las exigencias que consagra el artículo 22 de la Ley 820 de 2003, para que en consecuencia la terminación del contrato se produzca válidamente.

4.- Con tan importantes pautas, se desciende al asunto materia de debate, para lo cual el despacho revela una serie de inconsistencias que derriban la posibilidad de la terminación del contrato de arrendamiento base de la acción, y veamos cuales:

I. Se adosó con la demanda la comunicación mediante la cual se procura la terminación del contrato de arrendamiento del 27 de marzo de 2019 (fl 4), la que presenta defectos en el sentido que no se indicó la causal que generaba la no renovación del mismo, y que es efectuada por el Dr. Gonzalo A Torres Salazar como presunto abogado de la demandante, data para la cual no se percibe que se le había delegado esa gestión al referido profesional, por cuanto el poder especial para la iniciación de la acción se confirió sólo el 30 de julio de 2019 (fl 1), por lo que no fue efectuado directamente por la arrendadora.

II. Tampoco se prueba que el aviso fuese enviado a través de servicio postal autorizado o correo certificado, o que en su defecto fue notificada la arrendataria en debida forma.

III. El aviso en cuestión, por parte alguna estableció taxativamente la causal que conllevaba a la terminación del contrato, cuando iba alcanzar el segundo periodo de prórroga, y menos se acompañó la constancia de haber constituido la caución respectiva bajo cualquier modalidad.

Sobre este aspecto, sólo con la demanda se anuncia sucintamente la necesidad del inmueble para ocuparlo la demandante con su señora madre por padecer de una enfermedad, causal que finalmente se erige para la prosperidad de la acción, pero que nunca se estableció en el aviso previo.

Como puede verse dichas falencias, encaminan a que si bien es cierto el aviso se produjo con el plazo que establece la ley, la parte demandante no cumplió con las exigencias que regula concretamente el numeral 8 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, para que se permita la terminación del convenio de tenencia iniciado desde el 1º de julio de 2018, pese a que la demandada guardó silencio respecto a la demanda que le fue impetrada, lo que de esa forma hace infructuosas las pretensiones del demandante.

Por lo expuesto, el **JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE CALI,** administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

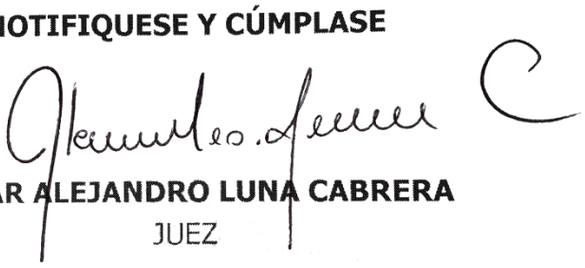
R E S U E L V E:

PRIMERO. NEGAR las pretensiones de la demanda formulada por la señora ELIZABETH OSPINA RAMIREZ, por las consideraciones dadas en la parte motiva.

SEGUNDO. CONDENAR en costas a la parte demandante en favor de la demandada. Por secretaría, tásense oportunamente, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma de **$880.000.**

TERCERO. Archívese lo actuado, previa cancelación de su radicación.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE



OSCAR ALEJANDRO LUNA CABRERA
JUEZ

jgm