

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS
MÚLTIPLES DE NEIVA (H)**

Neiva (H), veintitrés (23) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Ref.: Proceso Verbal Sumario

Demandante: HERNANDO AYA TORRES

Demandado: MARIA DEL CARMEN MANRIQUE

Radicado No. 2021-187

1. ASUNTO.

Dictar sentencia anticipada tal y como se dispuso en proveído adiado 15 de julio de 2022.

2. ANTECEDENTES PROCESALES.

Correspondió el conocimiento del presente asunto a este Despacho, admitiéndose la demanda en providencia adiaada 18 de junio de 2021.

Una vez surtidos los trámites de rigor y trabada la Litis, se decretaron pruebas documentales a favor de las partes y se dispuso dictar sentencia anticipada, por configurarse la causal número 2 del artículo 278 del CGP.

3. TESIS DE LA PARTE DEMANDANTE.

Sostiene que el 17 de agosto de 2017 firmó contrato de arrendamiento con la demandada María del Carmen Manrique Celis sobre el inmueble ubicado en la Carrera 49ª No. 21 b – 32 Barrio Once de Noviembre de esta ciudad, y que el día 25 de junio la demandada terminó el contrato de arrendamiento en forma unilateral y adeudando tres (3) cánones de arrendamiento, que el inmueble lo recibió deteriorado, que por ello se debe pintar en su totalidad la vivienda, así como cambiar baterías de sanitarios, divisiones de baños, entre otros, y que para reparar todos los daños realizados por la demandada sobre el inmueble se incurren, según su dicho, en gastos superiores a los quince millones de pesos m/cte (\$15.000.000), solicitando en

consecuencia se condene a la demandada como responsable de daños contractuales, y se ordene el pago de la suma de \$4.500.000 por concepto de canones de arrendamiento adeudados, \$13.000.000 por valor de lucro cesante, \$3.000.000 por concepto de daño emergente, así como condenar en costas a la parte demandada.

4. TESIS DE LA PARTE DEMANDADA.

La demandada dejó vencer en silencio los términos con que contaba para contestar la demanda y/o excepcionar, conforme a constancia secretarial emitida el día 28 de marzo de 2022.

5. CONSIDERACIONES.

a. Sobre el cumplimiento de los presupuestos procesales.

Lo primero que debemos advertir, es que el proceso se tramitó en legal forma; los llamados presupuestos procesales de la acción se encuentran reunidos a cabalidad, pues confluyen en el rituado, la formulación de demanda en forma, la capacidad de los sujetos procesales para ser parte y la competencia de este despacho para tramitar y decidir el asunto de conformidad con lo establecido en el CGP. Así mismo, se constata que no se configuró causal alguna que pueda viciar de nulidad lo actuado, por lo que están dadas las condiciones para abordar el fondo del asunto.

b. problema jurídico.

Ahora bien, el problema jurídico que este Despacho deberá dilucidar conforme a la fijación del litigio consiste en i) Determinar si en el presente asunto procede acceder a las pretensiones de la demanda., o si en su lugar debe denegarse el mismo ante la ausencia de material probatorio allegado.

c. Tesis del Despacho.

Sostendrá como tesis que se accederá parcialmente a las pretensiones de la parte demandante, conforme a las siguientes:

d. Consideraciones

Resulta preciso señalar que en el presente caso, la acción que invoca el sujeto activo como de responsabilidad civil es la que se genera por el incumplimiento de un contrato válidamente celebrado, o por el cumplimiento defectuoso o tardío de las condiciones allí pactadas.

En el caso concreto, el presunto daño cuyo resarcimiento se persigue dentro de este proceso, radica en un supuesto cumplimiento defectuoso del contrato de arrendamiento celebrado entre los extremos de la litis, por el incumplimiento de la obligación de cuidar el inmueble objeto del negocio jurídico materia de controversia. Situación que conduce a señalar que, los hechos y las pretensiones formuladas, deben analizarse a la luz de la responsabilidad civil contractual, toda vez que los mismos se originan en un contrato válidamente celebrado entre las partes, para lo cual debe indicarse que si bien no se aportó copia del contrato de arrendamiento aducido entre las partes, obra documento anexo al libelo demandatorio atinente a documento suscrito por la demandada el día 25 de junio de 2020 y dirigido al aquí demandante, por medio del cual la señora María del Carmen Manrique Celis informa que procede a terminar unilateralmente el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes desde el 17 de agosto de 2017, y respecto del inmueble objeto de litis, aduciendo esta última que ello acaeció por fuerza mayor o caso fortuito, poniendo de presente la emergencia sanitaria acontecida en dicho momento con ocasión de la pandemia Covid 19, documento este que se presume auténtico, y que no fue desconocido o tachado por la demandada; en consecuencia, se advierte que en el caso concreto se halla demostrada la existencia de un contrato de arrendamiento válidamente celebrado entre las partes.

La doctrina y la jurisprudencia han expresado que “La necesidad jurídica de reparar un daño en que una persona se coloca frente a otra puede tener varias causas. Unas veces es la mora o el simple incumplimiento de las obligaciones previamente adquiridas, evento que supone que las personas involucradas estaban atadas por un vínculo obligacional, normalmente, aunque no siempre un contrato, razón por la cual la nueva obligación, se denomina genéricamente como responsabilidad contractual. Otras veces hay lugar al nacimiento de la obligación de indemnizar perjuicios cuando sin vínculo obligacional previo una persona le causa a otra un perjuicio. La ausencia del previo vínculo determina que a esta especie se le denomine responsabilidad extracontractual.”¹

Ahora bien, decantada como está la existencia del referido contrato de arrendamiento, se debe establecer si la demandada incumplió el mencionado contrato, o alguna normatividad superior que rige la celebración y existencia de este. Para el caso concreto la Ley 820 de 2003 regula lo concerniente al contrato de arrendamiento de vivienda Urbana y así lo define: *“El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.”* En él se distinguen dos personas. Una de ellas, el arrendador, quien es la persona que entrega el uso y goce del bien raíz. La otra parte es el arrendatario, quien se obliga a pagar por el uso del inmueble. Entonces si son las partes quienes, en ejercicio de su autonomía

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 21 de mayo de 1983.

de la voluntad privada, acuerdan la forma del cumplimiento, deben tener en cuenta lo previsto en el artículo 1602 del Código Civil, el cual prescribe que *“todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*.

Esto significa que el legislador delega en la autonomía de la voluntad privada la potestad ordenadora de las relaciones jurídicas entre particulares, y por tal razón, lo que las partes pacten adquiere carácter obligatorio, siempre y cuando se ajuste a los preceptos legales. Si no se cumple con lo pactado en el contrato, el mismo ordenamiento legal, particularmente el artículo 1996 del Código Civil, dispone que habrá lugar a reclamación de perjuicios, según las reglas generales de los contratos, cuando el arrendatario no usa la cosa en los términos del contrato, por su parte, el Art. 1997 ibidem preceptúa: *“El arrendatario empleará en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia.” “Faltando a esta obligación, responderá de los perjuicios, y tendrá derecho el arrendador a poner fin al arrendamiento en el caso de un grave y culpable deterioro.” siempre que por una o por otra parte no se haya ejecutado lo convenido, o se haya retardado su ejecución.”*

En el caso materia de examen, se advierte la existencia de un contrato de arrendamiento válidamente celebrado entre las partes, y que por tal razón, lo allí estipulado adquiere un carácter obligatorio para las mismas, máxime cuando, se reitera, la demandada, dentro de la oportunidad prevista en la ley no lo tachó de falso ni impugnó su contenido, y en consecuencia ostenta mérito para dirimir de fondo la litis.

En relación con el incumplimiento de la obligación de la demandada, militan en el expediente pruebas documentales que dan cuenta de los materiales que fueron usados y sufragados por la parte demandante para restaurar los daños que indica el demandante ocurrieron dentro del inmueble, sin que las mismas fuera tachada de falsa dentro de la oportunidad procesal.

Súmese a lo esbozado, que el extremo procesal pasivo no contestó la demanda a pesar de haber sido notificada en debida forma, por lo que en virtud de lo consagrado en el artículo 97 del C.G.P., debe darse aplicación a la presunción allí consagrada, es decir, dar por ciertos los hechos contenidos en el escrito de la demanda, que sean susceptibles del medio probatorio de la confesión.

En este sentido, debe tenerse por veraz que la demandada terminó injustificada e unilateralmente el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, e incumplió con las condiciones legales implícitas de conservación del bien y abstenerse de su deterioro, al momento de celebrar el negocio jurídico que origina ésta controversia. Aunado a lo anterior, en el plenario no figura medio probatorio que infirme la confesión presunta aquí establecida, sino que las probanzas recaudadas confirman lo aquí señalado.

Bajo ese panorama, se colige entonces que el cumplimiento imperfecto del contrato de arrendamiento celebrado entre los

extremos de la litis, se halla demostrado, que la demandada incumplió la obligación de cuidar el inmueble y por ende los daños derivados del mal uso del mismo debieron ser reparados por aquellos, como lo previene el art. 9 de la ley 820 de 2003 en concordancia con el artículo 1998 del Código Civil, y el artículo 2005 ibidem, que a la letra rezan: Ley 820 de 2003 **“ARTÍCULO 9o. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. Son obligaciones del arrendatario: 2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.”** **“ARTICULO 1998. REPARACIONES LOCATIVAS. El arrendatario es obligado a las reparaciones locativas. Se entienden por reparaciones locativas las que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc.”** **“ARTÍCULO 2005. RESTITUCIÓN DE LA COSA ARRENDADA POR TERMINACIÓN DEL CONTRATO. El arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento. Deberá restituir en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimo. Si no constare el estado en que le fue entregada, se entenderá haberla recibido en regular estado de servicio, a menos que pruebe lo contrario. En cuanto a los daños y pérdidas sobrevenidos durante su goce, deberá probar que no sobrevinieron por su culpa, ni por culpa de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios, y a falta de esta prueba será responsable.”**

Contrastado lo consagrado en las normas en cita con el material probatorio aportado con la demanda, y dado el silencio guardado por el extremo pasivo ante la acción formulada, se concluye que los daños referidos en el acta de entrega no devienen del uso normal o de la acción del tiempo, y que por tanto debe salir a su pago, por cuanto dicha obligación fue pactada por las partes al momento de suscribir dicho acto jurídico. Las razones anteriormente esbozadas, conducen al suscrito funcionario judicial a declarar la obligación de la demandada María del Carmen Manrique Celis a pagar a favor del demandante los daños ocasionados al inmueble en la suma total de \$2.738.478,00, que fueron asumidos por este según la documental allegada y que no fue controvertida por el extremo pasivo, así como la suma de \$4.500.000 por concepto de tres (3) cánones de arrendamiento adeudados, para lo cual hay que indicar que no se reconoce como prueba el pago del servicio público de acueducto y alcantarillado por la suma de \$92.920, ya que corresponde a un periodo facturado absolutamente posterior y alejado a la fecha en que la demandada entregó unilateralmente el inmueble arrendado, ni tampoco se reconocerá como prueba un recibo de pago por la suma de \$5.000.000 de fecha 30 de octubre de 2020 ya que solo tiene como concepto “reparación vivienda”, y no detalla con ninguna claridad, ni en el contenido del mismo ni en la demanda, cuáles fueron los gastos o reparaciones realizadas y/o canceladas y que hayan decantado en el pago de dicha suma, atendiendo que si bien los documentos se presumen auténticos,

para ser tenido como pruebas deben aportar absoluta claridad y certeza al operador judicial si se pretende su reconocimiento, lo que no ocurre en el presente caso.

En cuanto al lucro cesante reclamado por la suma de \$13.000.000 no se reconocerá ninguna suma por este concepto, ya que el demandante se limitó únicamente a reclamar esta suma pero no allegó ni solicitó prueba alguna que lograra acreditar la consecución de esta indemnización por cuenta del solicitado lucro cesante, adviértase que la Corte Suprema de Justicia ha advertido que el lucro cesante debe probarse con certeza, de manera tangible y actual o ulterior, como presupuesto indispensable para ordenar la indemnización a favor de quien lo reclame.²

Lo anterior además porque la carga de la prueba es “*una noción procesal que consiste en una regla de juicio, que le indica a las partes la autorresponsabilidad que tienen para que los hechos que sirven de sustento a las normas jurídicas cuya aplicación reclaman aparezcan demostrados y que, además, le indica al juez cómo debe fallar cuando no aparezcan probados tales hechos*”³. En concreto, de conformidad con la regla onus probandi incumbit actori, le correspondía a la parte demandante, en los términos señalados en el artículo 170 del Código General del Proceso, probar los supuestos de hecho que decantaron en la eventual existencia del lucro cesante y ello, no ocurrió.

Finalmente, y en cuanto al cobro de la cláusula penal por la suma de \$4.500.000, no se reconocerá el pago de esta última, toda vez que el demandante está reclamando pago de perjuicios dentro de la presente acción, y ello conlleva el pago de una doble indemnización, así lo establece la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia cuando indicó “*Para evitar un doble pago de la obligación, en principio no puede exigir el acreedor, a la vez, la obligación principal y la pena (Art. 1594 del C.C.); tampoco puede solicitar el cúmulo de la pena y la indemnización ordinaria de perjuicios, porque ello entrañaría una doble satisfacción de los mismos, salvo que así se haya estipulado, o que la pena convenida sea de naturaleza moratoria, pues en uno y otro eventos si puede pedirse acumuladamente tales reclamaciones (Art. 1600 del C.C.).*”⁴

Por lo anterior, se concederán parcialmente las pretensiones de la demanda, y se condenará en costas a la parte demandada.

En mérito de lo expuesto, el suscrito juez Tercero de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva (H), administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la ley

² Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia 11001310301020060030801, mar. 9/12, M. P. Ruth Marina Díaz Rueda

³ PARRA QUIJANO, Jairo. Manual de derecho probatorio. Bogotá: Librería Ediciones del Profesional. 2007, pág. 249

⁴ Sentencia SC3047-2018 Sala Civil CSJ, M:P. Dr. Luis Alonso Rico Puerta

RESUELVE

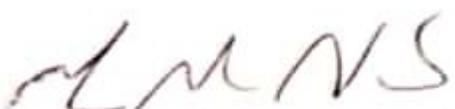
PRIMERO: DECLARAR el incumplimiento del contrato de arrendamiento suscrito el 17 de agosto de 2017 entre el señor Hernando Aya Torres como arrendador y María del Carmen Manrique Celis como arrendataria, teniendo como parte incumplida a la referida demandada, atendiendo a lo considerado.

SEGUNDO: ORDENAR a la demandada María del Carmen Manrique Celis el pago en favor del demandante Hernando Aya Torres de la suma de \$\$2.738.478,00 por concepto de daños dejados al momento de la entrega del inmueble y \$4.500.000,00 por concepto de cánones no cancelados al demandante, por la razones esbozadas en la parte motiva de este proveído.

TERCERO: Denegar el pago de las demás sumas solicitadas por la parte demandante, conforme a las consideraciones precedentes.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante, fíjense como Agencias en Derecho la suma de \$724.000,00. Liquídense las mismas por secretaría.

NOTIFIQUESE


JUAN PABLO RODRIGUEZ SANCHEZ

JUEZ