



JUZGADO VEINTISIETE CIVIL MUNICIPAL

Bogotá, D.C., febrero 17 de 2021

1. DESCRIPCIÓN DEL PROCESO

Referencia : 2019-0259
Proceso : VERBAL.
Demandante : MARÍA SOLEDAD RUIZ JIMENEZ.
Demandada : CARLOS ESTEBAN ROJAS GONZÁLEZ.
Decisión : Sentencia de primera instancia.

2. OBJETO DE LA DECISIÓN

Se decide el conflicto de intereses planteado en el asunto del epígrafe, que viene conociendo este despacho judicial.

3. ANTECEDENTES

3.1. La demandante señora María Soledad Ruiz Jiménez actuando a través de apoderada judicial, presentó demandada contra el señor Carlos Esteban Rojas González, para que previo los trámites del proceso Verbal se hiciera las siguientes declaraciones:

Se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 30 de marzo de 2017 entre la demandante y el demandado, por incumplimiento en la cláusula establecida en el art. 24 incisos 1 y 2 siguientes de la ley 820 de 2003, respecto del inmueble ubicado en la calle 134 No. 11B-38 Agrupación de Vivienda Antigua de esta ciudad de Bogotá, de igual manera se condene en costas al demandado.

3.2. Fundamentó sus pretensiones en la siguiente versión de los hechos:

3.2.1. Dice la demandante que el 30 de marzo de 2017 el demandado le entregó en arrendamiento el inmueble ubicado en la calle 134 No. 11B-38 Agrupación de Vivienda Antigua de esta ciudad de Bogotá, por el término de 12 meses, canon mensual de \$4'300.000, pagadero dentro de los primeros cinco días de cada mes, uso exclusivo de

129

dos garajes externos y uno interno según documento privado del 18 de febrero de 2018.

3.2.2. El 6 de febrero de 2019 el arrendador hizo uso del parqueadero interno estacionando un remolque y una motocicleta invadiendo de forma arbitraria, negándose a sacar los mismos e incumpliendo el contrato.

3.2.3. La parte interna del inmueble habitado por la arrendataria y su familia ha tenido filtraciones de agua generando humedad, pidiéndole al arrendador en varias veces se reparará, sin ser suficiente los arreglos hechos porque no son definitivos y los han realizado de manera inadecuada.

3.2.4. El suministro de agua no llega a la residencia desde el día 24 de enero, reportado ante el acueducto y al arrendador, desde dicha fecha la poca agua que llega es caliente y en poca cantidad en uno solo de los baños, lo que hace imposible suplir las necesidades básicas, generando perjuicios a la arrendataria e incumpliendo el contrato de arrendamiento, mientras que ella si cumplió pagado arrendamiento, servicios etc.

Agrega que, el demandado lleva personas inexpertas y en horarios no aptos para arreglar la tubería incumpliendo el contrato en su cláusula quinta, no contando el inmueble con las condiciones mínimas para habitarlo, pone en peligro la integridad de la familia de la arrendataria quien convive con su esposo y dos hijas menores de edad.

3.2.5. Que la arrendataria se vio en la necesidad de contratar personal externo previo aviso al arrendador a la compañía EGM CONSTRUCTORES Y MANTENIMIENTO, conceptuando que "el agua no es para el consumo y es necesario el cambio de la tubería completa", que le fuera puesta conocimiento al arrendador quien dijo diciendo no permitirlo si tenía que dañar paredes o levantar pisos, siendo imposible la reparación pues para hacer dicho cambio debía romper paredes y pisos, toda vez que la tubería es material galvanizado y se encontraba oxidado.

3.2.6. La demandante el 12 de febrero de 2019, convocó al arrendador para el 18 de febrero a una conciliación para dar por terminado el contrato de arrendamiento por las razones expuestas ante el CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE CONVIVAMOS, a la cual no asistió.

3.2.7. El 15 de marzo de 2019 por las circunstancias mencionadas tuvo que salir del inmueble, ya que fueron 20 días sin agua sin que el arrendador diera solución, posteriormente buscó al mismo para entregar el inmueble a satisfacción, quien empezó hacer todo tipo de injurias y calumnias por comunicaciones escritas a la Embajada Española y en su lugar de trabajo Centro Cultural y Educativo Reyes Católicos de esta ciudad donde la arrendataria trabaja como profesora.

La actuación surtida

3.3. La demanda correspondió por reparto a este despacho judicial, quien la admitió por auto del 23 de abril del año 2019 (fl.93), providencia notificada al demandado 30 de

180
octubre de 2013 (fl.40), providencia notificada al demandado en forma personal (fl.94), quien dentro del término de traslado contestó la demanda y propuso como excepciones las que denominó "CONTRATO NO CUMPLIDO POR LA DEMANDANTE", "AUSENCIA DE REQUISITOS PARA LA ENTREGA DEL INMUEBLE", Y "CARENCIA DE LOS PRESUPUESTOS PARA LA VIABILIDAD DE LAS PRETENSIONES". (fls.116-120).

3.4. Vencido el término de traslado correspondiente, mediante proveído del 22 de julio del año 2019 el despacho se pronunció sobre las pruebas solicitadas por las partes, y señaló fecha para llevar a cabo la audiencia de que trata el art. 372 del CGP., la cual se surtiera el 13 de marzo del año en curso, donde se evacuaron las pruebas correspondientes. (fls.129/142-162).

3.5. Teniendo en cuenta que no existen pruebas que practicar, el despacho en aplicación de lo reglado en el art. 278 núm. 2º del CGP., dispuso dictar sentencia escritural, previo traslado a las partes para que presentaran sus alegatos de conclusión, derecho del cual hizo uso la parte demandada, razón por la cual se procede de conformidad, previa las siguientes

4. CONSIDERACIONES

A. Los presupuestos procesales

4.1. Se destaca la ausencia de irregularidades que comprometan lo actuado y la presencia de los denominados presupuestos procesales: la demanda se presentó en debida forma, esta agencia judicial es competente para decidir el litigio sugerido y, tanto la demandante como el demandado tienen capacidad para ser parte y comparecer válidamente a juicio; de este asunto conoce el juez competente, no solo por la naturaleza jurídica de la acción, sino también por el domicilio de las partes.

B. La pretensión y los presupuestos axiológico de la acción resolutoria

4.2. En el asunto sometido a composición judicial, la parte demandante en su acto introductorio de demanda reclama la Resolución del contrato de vivienda urbana por incumplimiento en la cláusula décima establecida en el art. 24 inc. 1, 2 de la ley 820 de 2003, y en las pretensiones solicita la terminación del contrato de arrendamiento del 30 de marzo del año 2017 suscrito entre las partes del proceso, por incumplimiento en la cláusula décima establecida en el art. 24 incisos 1, 2 y siguientes de la ley 820 de 2003, referido al inmueble ubicado en la calle 134 No. 11-B-38 Agrupación de Vivienda Antigua de esta ciudad, al igual que la condena en costas al demandado.

No obstante, es preciso señalar que en el campo del derecho de contratos los conceptos de terminación y resolución no son iguales, éste se encuentra regulado en el

181

art. 1546 del C.C., diciendo que *"En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios."*, es decir, el afectado por el incumplimiento puede exigir al deudor que cumpla o se resuelva el contrato, en ambos casos con indemnización de perjuicios. Más sin embargo, sólo es aplicable a contratos bilaterales de ejecución instantánea donde sus obligaciones se cumplen en un solo instante a su realización o luego cuando se pacte un plazo para su cumplimiento, ejemplo lo compraventa etc., cuyos efectos a partir de la declaración judicial de resolución deja de producir efectos hacia el futuro, decisión que obliga a las partes volver al estado previo de suscripción del mismo y se realicen las restituciones mutuas, ya, la devolución de la cosa vendida y la restitución del precio.

En cuanto al vocablo terminación, se emplea en aquellos negocios jurídicos donde el deudor se encuentra obligado a cumplir obligaciones de manera paulatina, no en un solo momento, en aquellos contratos conocidos como *"de tracto sucesivo"* o *"de ejecución periódica"*, por ejemplo los contratos de arrendamiento de vivienda urbana, donde dicha terminación no puede solicitar la devolución de lo pagado, es decir, no genera la posibilidad de restituciones mutuas entre las partes, ya que en este tipo de contratos es imposible solicitar que se devuelvan las cosas al estado en que se encontraban antes de celebrarse.

Entonces, si bien es cierto inicialmente la parte actora erróneamente dice incoar demanda de resolución de contrato de arrendamiento celebrado con el demandado, de acuerdo a los hechos planteados y la petición incoada, sin duda alguna la acción va encaminada a la terminación del mencionado contrato de arrendamiento o su extinción del mismo conforme señala el poder conferido.

C. 4.3. Análisis del caso y de los medios de prueba

4.3.1. De conformidad con lo reglado en el artículo 1602 del Código Civil *"Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales."*, estableciéndose de esta forma, el principio de la autonomía privada de la voluntad de las partes, en virtud del cual, todo individuo es libre o no de comprometerse, de suerte que, al participar en una determinada convención, bien puede estructurar autónomamente el contenido del acuerdo, sin más restricciones que las que imponen la ley, el orden público y las buenas costumbres o

182

usos sociales; luego, celebrado los negocios en esas condiciones, tienen fuerza de ley, y no pueden ser invalidados, sino por el consentimiento mutuo de los contratantes o por causas legales, de suerte que el deudor deberá concurrir a su ejecución íntegra, efectiva y oportuna, cuya exoneración, únicamente, procede como consecuencia de su invalidación por un nuevo acuerdo de voluntades, o por causas legales, en este último evento, mediante sentencia debidamente ejecutoriada.

X 4.3.3. En tratándose de contrato de arrendamiento prevé el art. 1973 íbidem que *"El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado."*, por su parte, la norma especial Ley 820 de 2003, en su artículo 2º define el contrato de arrendamiento de vivienda urbana como *"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"*, y en su art. 24 prevé las causales de terminación unilateral del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario en los siguientes términos:

*"1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada del arrendador o porque incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo. En estos casos el arrendatario podrá optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le corresponda hacer como arrendatario. 2. La incursión reiterada del arrendador en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el arrendatario del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva. 3. El desconocimiento por parte del arrendador de derechos reconocidos al arrendatario por la Ley o contractualmente. 4. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones el arrendador estará obligado a recibir el inmueble; si no lo hiciere, el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente. 5. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el arrendatario no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar al arrendador. De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. **PARÁGRAFO.** Para efectos de la entrega provisional de que trata este artículo, la autoridad competente, a solicitud escrita del arrendatario y una vez acreditado por parte del mismo el cumplimiento de las condiciones allí previstas, procederá a señalar fecha y hora para llevar, a cabo la entrega del inmueble. Cumplido lo anterior se citará al arrendador y al arrendatario mediante comunicación enviada por el servicio postal autorizado, a fin de que comparezcan el día y hora señalada al lugar de ubicación del inmueble para efectuar la entrega al arrendador. Si el arrendador no acudiere a recibir el inmueble el día de la diligencia, el funcionario competente para tal efecto hará entrega del inmueble a un secuestro que para su custodia designare de la lista de auxiliares de la justicia hasta la entrega al arrendador a cuyo cargo corren los gastos del secuestro. De todo lo anterior se levantará un acta que será suscrita por las personas que intervinieron en la diligencia."*

D. La declaratoria de existencia de contrato

Sobre este tópico no cabe reparo alguno en primer lugar porque junto con la demanda la demandante aportó copia del contrato de arrendamiento para vivienda urbana, debidamente suscrito por la demandante como arrendataria y el demandado como arrendador, documento que no fue tachado ni redargüido de falso por el demandado teniéndose como autentico al tenor de lo reglado en el art. 244 de nuestra legislación adjetiva, con valor probatorio suficiente para lo pretendido, que no es otra que acreditar la existencia de la relación contractual entre las partes.

E. La declaratoria de incumplimiento del contrato

1. Dice la demandante que, mediante documento privado del 30 de marzo de 2017, el señor CARLOS ESTEBAN ROJAS GONZÁLEZ le dio en arrendamiento el inmueble ubicado en la calle 134 No. 11B-38 Agrupación de vivienda Antigua, con uso exclusivo de dos parqueaderos externos ubicados sobre la calle 134 al frente de la casa, y un garaje en la parte interna del Conjunto Residencial mediante documento privado del 18 de febrero de 2018.

1.1. En cuanto a la relacionado con el arriendo del inmueble y sus dos parqueaderos no existe discusión alguna, documento que obra a folios 3-8, y es aceptado por las partes, el dilema se presenta frene al -arriendo- del garaje interno que señala la demandante no haber podido darle uso, toda vez que se ocupado por el arrendador desde el 6 de febrero de 2019., existencia de relación contractual que pretende acreditar con el escrito visto a folio 9 del expediente, el cual dice:

"Dña Mª Soledad Ruiz Jiménez con el No. Pasaporte PAC738209 DECLARA Queda anulada el escrito referente al problema con el parqueadero, pues D. Calos Rojas González con el n° de cédula de ciudadanía 19.179.893, ha solucionado dicho problema, teniendo desde el mes de febrero dicho parqueadero interior correspondiente a la casa que tengo de arriendo, por consiguiente, se continua con el contrato una vez que se ha resuelto dicho problema Bogotá 5 de febrero de 2018 Fdo: Mª soledad Ruiz Jiménez Fdo: Carlos Rojas González" (aparecen firmas)

Veamos, sabido entonces que el contrato de arrendamiento puede ser verbal o escrito¹, que los elementos esenciales del contrato de arrendamiento acorde con las normas transcritas inicialmente corresponden a i) la cosa arrendada, ii) el precio o canon y iii) el consentimiento de las partes, sin los cuales el contrato no produce efecto

¹Ley 820 de 2002. Art. 3º.

184

alguno o degeneraría en otro contrato², y al estudio de dicho documento – DECLARACION- que hacen los extremos de la Litis, tenemos que decir que no sirve para los fines pretendidos, esto es, demostrar el arrendamiento del garaje interno respecto del cual alega incumplimiento del demandado.

En efecto, no se puede decir que corresponde a una adición al contrato principal, pues no se identifica en tal sentido, tampoco que es una relación contractual independiente, pues es ambiguo en su contenido, al señalar la existencia de un problema con el parqueadero, pues tiene desde el mes de febrero del parqueadero interno por consiguiente continúa con el contrato, como podemos observar, no indica cuál es el inconveniente y sobre cual parqueadero, si el que dice tener en el escrito reemplaza otro de los arrendados, o quedaría con tres parqueaderos, en este evento cuánto es el canon de arriendo, si la entrega del mismo estaba condicionado a continuar o no con el contrato inicial, etc., y si bien se encuentra firmado por las partes no indica ni quiere decir que sea en condición de arrendador y arrendataria.

1.2. En estos términos, de acuerdo a lo anterior, tenemos que decir que el garaje interno del inmueble arrendado si bien fue ocupado por la arrendataria a través de su esposo, hecho que también lo aceptan las partes, no se puede decir que dicho uso fue con ocasión de un contrato de arrendamiento celebrado entre los extremos de la Litis, sino a mera liberalidad del arrendador señor Rojas González., por ende no se le puede endilgar incumplimiento alguno en su obligación como arrendatario de dicho inmueble cuando no medio contrato alguno sobre el mismo.

2. Otra de las causales por la cual la demandante pretende se declare la terminación del contrato de arrendamiento en forma unilateral por parte de la arrendataria, es la humedad que según su decir se encuentra en la parte interna del inmueble arrendado presentada por filtraciones de agua, respecto del cual solicitara al arrendador su reparación, y si bien se realizaron no fueron suficientes para subsanarla, puesto que no fueron definitivas ya que no se realizaron de manera adecuada.

2.1. De acuerdo a lo obrante en el plenario, podemos observar que este hecho de por sí quedó solo enmarcado en el escrito introductorio de manera solo enunciativa, pues además de ser genérico en su manifestación, al no determinar circunstancias de tiempo, modo o lugar, no se aportó ninguna prueba que lo soporte.

2.2. Ahora, si bien el demandado guardo silencio al respecto, no es un hecho que se pueda tener como cierto, para acreditarlo correspondía proceder conforme lo prevé los artículos 1757 del Código Civil y 164 del CGP., o sea, a través de cualquiera de los medios señalados de manera enunciativa por el art 165 ibídem, en tal sentido, no

² Sentencia T-427/14

185

puestos a consideración del despacho se lleva a concluir que la humedad generada por filtraciones en el inmueble arrendado que lo podría haber hecho inhabitable no existió, o de existir no fue probada en el proceso para darle la razón a la demandante, señora Ruiz Jiménez.

3. Por último, también alega la demandante como hecho que soportó las pretensiones, la falta de agua en el inmueble arrendado desde el 24 de enero, dice que la poca que llegaba era caliente y en uno solo de los baños, lo que hacía imposible suplir sus necesidades básicas, situación que fue reportado al acueducto y al arrendador, llevando éste personas inexpertas en horarios no aptos para arreglar la tubería del agua y sin darle solución alguna, siendo así no tenía las condiciones mínimas para habitarlo, lo que ponía en peligro la vida de su familia, conformada por ella, su esposos y dos hijas menores de edad.

Agrega, que se vio en la necesidad de contratar personal experto como fue la Compañía EGM CONSTRUCTORES Y MANTENIMIENTO., quien conceptuaron que *"el agua no es apta para el consumo y es necesario el cambio de tubería completa"*, lo que fue puesto en conocimiento al arrendador quien dijo no permitir hacer los arreglos si tenía que dañar paredes o levantar pisos, siendo imposible hacer la reparación pues para el cambio de tubería de material galvanizado que se encontraba oxidada tenía que romper paredes y pisos.

3.1. De acuerdo a las pruebas obrantes en el plenario, en el interrogatorio absuelto por la demandante confirma los hechos de la demanda, por su parte en su declaración el demandado dice que, el 24 de enero le fue informado por el esposo de la arrendataria que la tubería del agua presentaba problemas, para solucionarlo llevó a un jardinero del barrio como también unos plomeros procediendo a romper partes del inmueble por etapas sin encontrar la fuga, entre ellas la parte de lavarropa donde llegaba muy poca agua, la tubería estaba semidestruida, goteaba agua y se llenaba de agua caliente por eso llevó compresor para destapar dicha cañería y a cambiarla, trabajos que se hicieron de 5 de la tarde a 10 de la noche porque a esa hora podían las personas contratadas, sin solucionar el problema porque el esposo de la arrendataria no lo permitió, igualmente reconoce las fotos vistas a folios 157 a 152 del expediente.

Continua narrando el demandado, que la casa lleva de construida 20 a 25 años, pero se remodeló, que el resto del inmueble a excepción del lavarropa tenía agua sin faltarle la misma, y en cuanto al agua caliente sólo tenía que regularla, además la arrendataria tenía acceso a comprar agua cristal o poner un filtro, agrega que la persona que conceptuó sobre la calidad del agua no es idónea, además que no se practicó examen sobre dicha calidad, y que en el contrato de arrendamiento la arrendataria lo libra de la prestación de los servicios, correspondiendo a ella solucionarlo.

3.2. De acuerdo a lo anterior, no se necesitan mayores elucubraciones para llegar a concluir que el inmueble arrendado presentaba problemas de tubería del agua potable, hecho que además es confirmado por las partes (fls.89/117), igualmente se ha tener como cierto que existía fuga en las terminales de salida, que la tubería de material galvanizado se encontraba tapada, con fisuras y con oxido, con poca salida de agua la cual no era apta para su consumo, y sin que se reparara para tal efecto, hechos no desvirtuados por el demandado, y que tienen como soporte el informe presentado por la empresa EGM de Construcciones y Mantenimiento fechado el 8 de febrero de 2019, (fl.153), documento que no tachado ni redargüido de falso por el demandado señor Rojas González una vez puesto en conocimiento a través de su apoderado judicial (fl.166 Vto.), tan es así del taponamiento de la tubería que el demandante dice haber utilizado compresor para destaparla, y aporta recibos de pago en su uso, como también expresamente señala que no se terminó el arreglo.

3.3. Los problemas de tubería se presentaron del 24 de enero de 2019, fecha en que le fue comunicado al arrendador el hecho, y al día 8 de febrero de no se había arreglado, fecha ésta en que la empresa de construcciones y mantenimiento revisó la tubería de agua potable (fl.153), y no obstante señalar el demandado que la reparación no se continuo porque los empleados que contrato para tal efecto fueron amenazados por el esposo de la arrendataria, no existe prueba alguna que lo confirme, llama la atención el documento que soporta dicha manifestación visto a folio 59 del expediente, pues data del 11 de marzo de 2019, fecha en que la arrendadora ya no se encontraba habitando el inmueble, téngase en cuenta que coinciden las partes en señalar que ella salió del inmueble el 15 de febrero de 2019, lo que infiere que para ese día tampoco se había terminado de arreglar el daño en la tubería, además al carecer el documento de remitente y un receptor no se ha de tener válido para los fines pretendidos.

3.4. En estos términos, del acervo probatorio se tiene que acreditado los daños en la tubería de agua potable del bien inmueble arrendado, poca salida de la misma y no apta para su consumo, se tiene que el arrendador, señor Rojas González no realizó oportunamente las reparaciones correspondientes para el goce del servicio público de agua, pues si bien realizó labores con dicho fin como lo señalara en su interrogatorio, que lo acepta la demandante en el libelo incoatorio (fl.89), y lo corroboran los mencionados recibos de pago de limpieza de tubería de agua potable (fl.155), es decir, que el arrendador no cumplió con su obligación que se enmarca dentro de lo acordado en la cláusula quinta inciso 3º del contrato de arrendamiento, que tiene como fundamento el art. 8 núm. 2º de la ley 820 de 2003.

4. Precisado lo anterior, podemos observar que la demandante arrendataria pretende dar por terminado el contrato de arrendamiento en forma unilateral con base a lo

187

reglado en el art. 24 núm. 4º de la ley 820 de 2003, con los requisitos y consecuencias que trata el art. 25 ibídem, esto es, en las prórrogas del mismo, previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal con una antelación de tres meses, y el pago de una indemnización equivalente a tres meses de arriendo, tampoco terminar dicho contrato con base al núm. 5º de la norma, es decir, a mera liberalidad por vencimiento del mismo, previo aviso con antelación a tres meses del vencimiento, y sin indemnización alguna, toda vez que no existe trámite alguno en tal sentido, el único documento remitido al arrendador es del 13 de febrero de 2019, solicitando la terminación contractual por quien dice ser apoderado de la arrendataria, más sin embargo la causal es específica en el incumplimiento del contrato por parte del arrendador por las razones señaladas en la demanda (fls.42-47).

La terminación unilateral del contrato de arrendamiento por incumplimiento a las obligaciones por parte del arrendador, es una causal que la podemos ubicar en el art. 24 núm. 3º de la citada ley, correspondiente a "3. El desconocimiento por parte del arrendador de derechos reconocidos al arrendatario por la Ley o contractualmente.", el dilema se presenta en determinar si ante la situación planteada, correspondía a la arrendataria avisarle con antelación a tres meses antes del vencimiento del contrato la terminación unilateral del mismo y proceder a pagar indemnización, como lo señala el demandado en sus excepciones "CONTRATO NO CUMPLIDO POR LA DEMANDANTE" y "CARENCIA DE LOS PRESUUESTOS PARA LA VIABILIDAD DE LAS PRETENSIONES", según su decir, al vencerse el contrato el 30 de marzo, debía avisar sobre su terminación con 3 meses de anticipación y pagarle 3 meses de arrendamiento como indemnización (fls.118/9)., cuya respuesta no puede ser otra que la inexistencia de dichas obligaciones a cargo de la arrendataria.

En efecto, pues si observamos el artículo 24 de la ley 820 de 2003, no prevé la terminación del contrato de arrendamiento de forma unilateral por parte del arrendatario con ocasión del desconocimiento de sus derechos por parte del arrendador, que el arrendatario debía comunicar al arrendador dicha terminación con tres meses de anticipación y el pago de una indemnización, entonces, mal haría el despacho en imponer a la arrendataria cargas no establecidas un procedimiento al arrendatario no previsto por el legislador, además, ante el supuesto de su existencia conllevaría a su inaplicación.

Toda vez que, es sabido que el servicio de agua es considerada como derecho fundamental, primordial, necesaria para todos los humanos para su subsistencia, objetivo que no se puede alterar, y cuando no exista infraestructura se debe buscar alternativas para asegurar su goce efectivo³, así, ante ésta necesidad básica insatisfecha por el arrendador Rojas González a la señora arrendadora Soledad Ruiz

³ Sentencia T-491 de 1992-Corte Constitucional.

Jiménez y su familia, no debía esperar tres meses para entregar el inmueble, y menos imponerle una sanción pecuniaria cuando estaba siendo afectada sin servicio de agua potable para su subsistencia y su grupo familiar, sin que sea aceptable la solución planteada por el arrendador de comprar el agua o poner filtros.

De igual manera, debemos tener en cuenta que de conformidad con el art. 22 de la Ley 640 de 2001 establece que, "[s]alvo en materias laboral, policiva y de familia, si las partes o alguna de ellas no comparece a la audiencia de conciliación a la que fue citada y no justifica su inasistencia dentro de los tres (3) días siguientes, su conducta podrá ser considerada como indicio grave en contra de sus pretensiones o de sus excepciones de mérito en un eventual proceso judicial que verse sobre los mismos hechos", y como quiera que el demandado no compareciera a la audiencia de conciliación que solicitara la demandada a través del Centro de Conciliación Convivamos, y tampoco aparece justificada su inasistencia, dicha conducta conlleva como indicio grave en contra de las excepciones propuestas por el demandado, circunstancia ésta que solo confirma lo señalado anteriormente.

En estos términos, acorde con lo señalado las defensas propuestas por la parte demandada no han de prosperar, como tampoco la denominada "CARENCIA DE LOS PRESUPUESTOS PARA LA VIABILIDAD DE LAS PRETENSIONES" (fl.119), toda vez que con esta se pretende atacar la Resolución del contrato de arrendamiento, figura jurídica a no desatar como se indicara inicialmente, conlleva entonces a ser procedente acceder a las pretensiones incoadas por la parte demandante, esto es, la terminación unilateral del contrato de arrendamiento por parte de la arrendataria, dejando claro que se termina sin el pago de indemnización alguna por parte de la arrendataria, quien deberá pagar la renta, servicios públicos y administración hasta el día que ocupo el inmueble, 15 de febrero de 2019, por su parte, el arrendador asume el pago de \$220.000,00 M/cte., por concepto de la revisión de tubería que pagara la arrendataria, monto respecto del cual no se opuso (fl.153).

5. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintisiete Civil Municipal de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

6. RESUELVE:

PRIMERO. DECLARAR la terminación unilateral solicitada por la arrendataria del contrato de arrendamiento celebrado entre la señora MARÍA SOLEDAD RUIZ JIMÉNEZ como arrendataria y el señor CARLOS ESTEBAN ROJAS GONZÁLEZ., como arrendador, al 15 de febrero de 2019, el cual fuera celebrado el 30 de marzo de 2017, respecto del bien inmueble ubicado en la calle 134 No. 11B-38, Agrupación de Vivienda Antigua, de esta ciudad de Bogotá D.C.

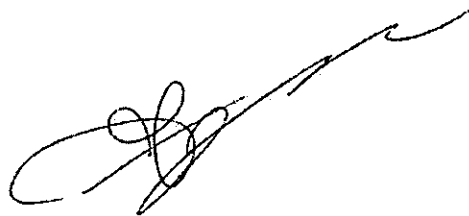
187

SEGUNDO: ORDENAR a la señora MARIA SOLEDAD RUIZ JIMÉNEZ., que dentro de los diez días siguientes a la ejecutoría de esta providencia, debe acreditar estar al día en el pago de la renta, servicios públicos y administración del inmueble que le fuera arrendado, al día 15 de febrero de 2019.

TERCERO: ORDENAR al señor CARLOS ESTEBAN ROJAS GONZÁLEZ, pagar a la señora MARÍA SOLEDAD RUIZ JIMÉNEZ., dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, la suma de \$220.000,00 M/cte., por concepto de revisión de tubería del inmueble arrendado

CUARTO. CONDENAR en costas de esta instancia a la parte demandada. Practíquese la liquidación por la secretaría, incluyendo como agencias en derecho \$560.000.

NOTIFÍQUESE



JOSÉ LUIS DE LA HOZ LEAL
JUEZ

DEPARTAMENTO 27 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA
Recibido 24 FEB 2021 de IP
En anotación en estado No 024 de este libro
cancelado el auto anterior tirado a los _____
M. Smeralda