



REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
ITAGÜÍ

Dos (2) de julio de dos mil veintiuno (2021)

SENTENCIA N°: 06.

RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05 360 40 03 001 2020 00593 00

TIPO DE PROCESO: VERBAL SUMARIO– RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
ARRENDADO – VIVIENDA URBANA

DEMANDANTE: AMPARO RUBIO POSADA

DEMANDADO: CARLOS MAURICIO ESCOBAR GÓMEZ

DECISIÓN: Declara terminado el contrato de arrendamiento.

INSTANCIA: Única

Se procede a emitir sentencia de única instancia el proceso verbal sumario de restitución de vivienda urbana dado en arrendamiento, incoado por AMPARO RUBIO POSADA en calidad de arrendadora, en contra del señor CARLOS MAURICIO ESCOBAR GÓMEZ, calidad de arrendatario, ello con fundamento en el artículo 384 del CGP en concordancia con la Ley 820 de 2003 y el Art. 523 y siguientes del C. de Co.

1. ANTECEDENTES

1.1. *Hechos y pretensiones.* La parte demandante manifiesta que el día 14 de septiembre de 2018 suscribió contrato de arrendamiento con el demandado sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 75 N° 52 G – 101, Apto. 1239, parqueadero 17 y cuarto útil 11 del Municipio de Itagüí, destinado a vivienda, por el término de un (1) año prorrogable, que iniciaba el día 1 de octubre de 2018 hasta el 30 de septiembre del 2019 o hasta que se produjera la venta del bien inmueble.

1.2. Que de conformidad con lo estipulado en el contrato de arrendamiento se previno que el bien inmueble sería objeto de compraventa, por ello, se estipuló que en cualquier momento el arrendador podía solicitar la restitución para que fuese entregado al mes siguiente de su notificación por el arrendatario sin necesidad de requerimientos adicionales.

1.3. Agrega en sentido que, el bien dado en arriendo fue objeto de promesa de compraventa con la señora MARTHA ESPERANZA SANDOVAL QUINTERO, por tal razón adquirió una póliza de seguro con la entidad “*Mundial*” para garantizar el pago de seis meses de cánones de arrendamiento, con posterioridad a su suscripción.

1.4. Por tal motivo, los días 18 y 29 de agosto del 2020, envió requerimiento al arrendatario de entrega de bien inmueble por la no prórroga del contrato del arrendador, sin embargo, aquel se rehúsa a dar cumplimiento debido a que no se previno tal circunstancia con tres (3) meses de anticipación como lo prevé la norma.

1.5. Como consecuencia de lo anterior, solicita el actor que: (i) se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes por la causal contemplada en el literal c, numeral 8 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003; (ii) se condene a la parte demandada a restituir el inmueble; (iii) que se ordene la restitución y la práctica de la diligencia de la entrega del inmueble a favor de la parte demandante (iv) se condene a la parte demandada al pago de costas y agencias en derecho.

2. ACTUACIÓN PROCESAL

2.1. *Trámite.* La acción correspondió por reparto a este Despacho Judicial, quien la admitió de acuerdo a lo solicitado en la demanda y a la obligación contenida en el contrato de arrendamiento, sin embargo, allí mismo se hizo una advertencia relacionada con el demandante GERMÁN RUBIO POSADA, por cuanto éste no suscribió el contrato de arrendamiento con el demandado, motivo por el cual carecía de su condición de arrendador que lo hiciera merecedor de reclamar algún derecho en el presente litigio.

El anterior proveído se notificó por conducta concluyente a la parte demandada AMPARO RUBIO POSADA mediante providencia de fecha 21 de enero de 2021.

2.2. La demandada allegó mediante apoderado judicial contestación a la demanda, la cual en su estudio de admisibilidad fue inadmitida por auto de fecha 21 de enero de 2021 por no cumplirse con los preceptos consignados en

el inciso segundo del numeral 5 del artículo 96 del C.G.P., que refiere al otorgamiento del poder, particularmente, a su autenticidad.

Trascurrido el término para subsanar los yerros incurridos, la demandada, no hizo pronunciamiento al respecto, de ahí entonces, que se entienda por no contestada la demanda y se proceda a emitir una resolución de fondo al asunto sometido a debate, de acuerdo con las prerrogativas consignadas en el artículo 384 y 391 del C.G.P.

3. PRUEBAS

3.1. Parte demandante:

Documentales: *Contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda urbana* (Consecutivo No. 4). Se incorpora toda la prueba documental se le dará el valor probatorio que conforme a la sana crítica merezcan a los documentos que fueron arrimados con la demanda, pues ninguno de ellos fue tachado como falso.

4. CONSIDERACIONES

4.1. Presupuestos Procesales.

En el sub-lite, se encuentran acreditados o satisfechos dichos requisitos para que pueda abordarse el estudio de la cuestión litigiosa, como quiera que la demanda fue presentada en forma, éste Despacho es competente para conocer el proceso en virtud de la ubicación del inmueble dado en arrendamiento y la cuantía de las pretensiones (Artículos 26 y 28 C.G.P), además, que no se observan irregularidades procesales que tipifiquen una nulidad. (Artículos 17, 28, 42, 73, 82 y ss.; 132, 390 ss. del C.G.P).

De otra parte, existe legitimación por activa de la demandante y por pasiva del demandado, por una parte, la condición de arrendador y, por otra, la de arrendatario como se desprende del contrato adjunto, cuya terminación se pretende que sea declarada por el Juzgado, motivo por el cual les asiste legitimación en causa por activa y pasiva.

Se encuentra acreditada la capacidad para ser parte tanto de la actora, como de la demandada, se trata de personas naturales cuya capacidad se presume. En cuanto a la capacidad para comparecer al proceso, la misma de igual modo se satisface comoquiera que el demandante se encuentra asistido por profesional del derecho.

Ahora, frente a los presupuestos materiales para proferir sentencia de fondo, esto es, interés sustancial para obrar, ausencia de cosa juzgada y de pleito pendiente, es posible afirmar que se encuentran acreditados en el proceso.

4.2. Problema jurídico.

En la demanda se afirma la necesidad de entrega del bien inmueble dado en arriendo en razón de la suscripción de la promesa de compraventa que realizó la arrendadora con la señora MARTHA ESPERANZA SANDOVAL QUINTERO, situación que no fue desvirtuada por la parte demandada. Por esta razón, deberá este Despacho analizar si efectivamente se cumplieron los presupuestos axiológicos de lo pretendido, esto es, la existencia de un contrato de arrendamiento y la validez de la causal invocada (literal c, numeral 8 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003) que concierne a: *“Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa”*, para que, en consecuencia, resulte viable ordenar la restitución perseguida.

4.3 Del vínculo u obligatoriedad de los contratos y de acción judicial.

Dentro de los principios que gobierna nuestro Código Civil concierne al de la autonomía de la voluntad, en cuyo ejercicio los individuos pueden crear, modificar y extinguir una relación jurídica determinada, mediante un acuerdo conocido como *negocio jurídico* y que funciona como un instrumento para que las personas dispongan de sus intereses tendientes a producir un efecto jurídico vinculante entre ellos.

Así entonces, los negocios jurídicos según la disposición de intereses tiene múltiples clasificaciones, entre ellos están los patrimoniales que pueden ser unipersonales o pluripersonales y corresponden a relaciones que confluyen aspectos económicos, de ahí surja por consiguiente la tipología de contrato

como fuente de obligaciones, al tenor del artículo 1494 del C.C.¹

Los contratos como conciertos de voluntades constituyen estipulaciones con consecuencias jurídicas que deberán apreciarse de forma coordinada y armónica entre ellas, nunca siendo excluyentes para las partes, que por tratarse de obligaciones recíprocas deben ejecutarse sucesivamente, primero por uno de los contratantes y luego por el otro; de ahí entonces, que se entienda que el que cumpla o se allanó a cumplirlo opte por demandar el cumplimiento del contrato o la indemnización de los perjuicios “daño emergente o lucro cesante” como consecuencia de la inejecución absoluta o imperfecta de la obligación, sin que sea necesario pedir la resolución del contrato, que es cosa enteramente diferente y que puede no convenirle.

“el incumplimiento injustificado del deudor está sancionado por la ley misma y ...tal comportamiento, por ende, habilita al contratante inocente para solicitar, por una parte, se ordene su cumplimiento forzado o se disponga su resolución y, por otra, cuando la infracción le ha ocasionado un daño, que se le indemnice, reparación que puede reclamar en forma accesorio a la petición de cumplimiento o resolución o en forma directa, si lo anterior no es posible, como cuando el contrato ya ha sido ejecutado.” (cas. civ. 9 de marzo de 2001, Exp. 5659)²

A dicho propósito, todo contrato como acuerdo dispositivo de dos o más partes o sujetos contractuales para constituir, modificar o extinguir relaciones jurídicas, también exige que el mérito de la conmutatividad requiera que se indague sobre los efectos de las prestaciones recíprocas sean equivalentes y que se cumplan conforme la forma convenida. (Arts. 1498 y 1541 del Código Civil)

De ese modo, el incumplimiento contractual injustificado, además de las sanciones anteriormente reseñadas trae consigo las acciones consentidas para asegurar el cumplimiento de la obligación como es la “cláusula penal” que resulta también es una sanción y que en principio debe considerarse equitativa. La cláusula penal estipulada en los contratos constituye una obligación condicionada a la ocurrencia de un hecho futuro, esto es, el incumplimiento por

¹ Corte Suprema de Justicia. Expediente No. 11001-31-03-041-2011-00271-01. 4 de junio de 2019. M.P. MARGARITA CABELLO BLANCO.

² Corte Suprema de Justicia. Expediente No. 7386 de 7 de noviembre de 2003. M.P. CARLOS IGNACIO JARAMILLO JARAMILLO.

una de las partes de las obligaciones contraídas en el negocio jurídico.

4.4. Del contrato de arrendamiento y su terminación en el asunto específico.

Para el presente asunto se pretende la terminación de un contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado a vivienda urbana. Para el efecto, se tiene acreditado dentro del proceso la existencia de la relación contractual que ata a las partes, tal y como se desprende del documento obrante a consecutivo No. 4 del expediente digital.

El contrato de arrendamiento dentro de los negocios jurídicos anteriormente señalados es definido como aquel donde 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 éste goce, obra o servicio un precio determinado. (Artículo 1973 del C.C.)

Téngase presente que la relación tenencial no fue cuestionada por el demandado, por lo que se tiene superado este asunto y se proseguirá con el análisis de la solicitud concreta referente a la terminación del contrato de arrendamiento y la consecuente restitución del bien.

La parte demandante solicita la terminación del contrato bajo la causal de contenida en el literal c, numeral 8 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003 que concierne a: *“Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa”*. Afirma que, la parte demandada al momento de suscribir el contrato de arriendo fue convenida para que en cualquier momento de la relación tenencial se obligara a restituir el bien en el mes siguiente a su requerimiento, así las cosas, se advirtió que la duración del contrato sería por el término de un (1) año contado desde el 1 de octubre de 2018 al 30 de septiembre 2019 o hasta que se produjera la venta del inmueble, lo que primero ocurriera. Sostuvo que, la parte demandada incumplió con la entrega del bien inmueble por razón de que no se efectuó el requerimiento con tres (3) meses de anticipación de acuerdo con lo consignado en la Ley 820 de 2003, pese a que del acuerdo de voluntades se sustrae la renuncia explícita a dicho precepto, pues así fue reconocido por aquel.

Sobre lo primero, se resalta, en esta contienda, que por disposición normativa el

literal c) del numeral 8 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003 dispuso que arrendador podría dar por finiquitado el contrato suscrito con el arrendatario cuando *“haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa”*, siempre y cuando se efectúe la remisión de un aviso por cualquier medio del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento.

Debe indicarse que la afirmación de la existencia de una causal para restituir el bien inmueble traslada a la contraparte el deber de contradecirlo, y bajo dicho supuesto, deberá acreditar que ha sido un contratante cumplido en lo que atañe a sus deberes y obligaciones, precepto que no satisfizo el opositor debido a que no obstante allegar contestación contentiva de excepciones de mérito no lo hizo acorde con la formalidad prevista para tal efecto, puntualmente, en lo que al poder se refiere.

Lo anterior se refuerza con el artículo 97 del C.G.P. pues a falta de contestación o contestación deficiente hará presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.

Conforme a ello, y en sustento a que el contrato de arrendamiento crea un vínculo recíproco y exclusivo entre el arrendador y el arrendatario, y en esa medida, el incumplimiento de las obligaciones pactadas en ese acuerdo, ya sea la de entregar la cosa o la de pagar el precio por el goce de esta, genera consecuencias en el ámbito legal para los contratantes, las cuales pueden llegar a afectar en la confianza y buena de la relación negocial, y dentro del caso que nos ocupa corresponderá al Despacho en gracia de discusión estudiar sobre la causal de incumplimiento demandada, cuyo sentido se busca clarificar tanto en el contexto legal como convenido por las partes.

En torno al tema, el arrendamiento de cosa expirará del mismo modo que a otros contratos cuando se presente: i) por la destrucción total de la cosa arrendada, ii) por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo y, iii) por la extinción del derecho del arrendador, según las reglas que más adelante se expresarán.³ Es por ello que tratándose de contratos de arrendamientos el enfoque del desahucio también se hace extensivo a las partes. (Artículo 2009 Código Civil)

³ Artículo 2008 del C. Civil.

De ahí entonces, el artículo 2011 de la misma codificación estipula que, *“si se ha fijado tiempo forzoso para una de las partes, y voluntario para la otra, se observará lo estipulado, y la parte que puede hacer cesar el arriendo a su voluntad, estará, sin embargo, sujeta a dar la noticia anticipada que se ha dicho.”*

El tratado citado resulta aplicable por virtud de la mentada pretensión, donde se puede colegir que la misma está soportada legal y fácticamente, en tanto, como duración del contrato se fijó un tiempo determinado y/o una condición, es decir, en la cláusula tercera se hizo referencia a una duración de un (1) año comenzando el 1 de octubre de 2018 hasta el 30 de septiembre de 2019, y de igual manera, se aludió a que éste también finiquitaría por venta del bien inmueble objeto de arrendamiento, lo que primero ocurriera, previéndose como fecha del desahucio treinta (30) días de anticipación. Significa lo anterior, se cumplieron para el caso con todas las prerrogativas para la expiración del contrato de arrendamiento.

Descendiendo al asunto en particular, del ejercicio de valoración y ponderación frente al material probatorio allegado al plenario, se desprende comunicación dirigida al demandado CARLOS ESCOBAR GÓMEZ con fecha 18 de agosto de 2020 donde se le da aviso de la terminación del contrato de arrendamiento conforme a la cláusula tercera del contrato y la antelación prevista. Dicha comunicación fue respondida por el requerido manifestando su inconformidad por ir en contravía de numeral 7 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003 y, que con posterioridad, fue debidamente aclarada por el arrendador mediante nueva comunicación del 29 de agosto de 2020. (Ver consecutivo No. 5)

Como se estableció en las consideraciones los acuerdos de voluntades son ley para las partes, por lo que su rigurosidad si bien está antecedita por un precepto normativo, tal senda excluye cualquier debate relacionado con aspectos facticos o legales que sean debatidos y que allí no hayan sido convenidos, es decir el juzgado tendrá que valorar los medios de convicción que sirvieron de base para la toma de decisiones por los contratantes por tratarse de una casual de pleno derecho, de conformidad con artículos 1618 a 1624 del Código Civil, donde emergen los principios y reglas aplicables en materia de interpretación de los contratos.

Al respecto, en materia de interpretación de los contratos ha dicho la Corte Suprema de Justicia mediante sentencia SC1905-2019 de fecha 4 de junio de 2019 que:

“En dicha labor de interpretación de los acuerdos negociales el intérprete deberá acudir a las reglas hermenéuticas que para ese propósito ha fijado el legislador, partiendo del principio esencial de la primacía de la voluntad real sobre la declarada, siempre que aquella se hubiera dado a conocer, conforme se desprende del artículo 1618 del Código Civil, según el cual “conocida claramente la intención de los contratante, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras”; caso contrario, si el contenido de dichas manifestaciones resulta inequívoco se impondrá lo allí escrito, en aras de la seguridad jurídica, como bien lo ha indicado esta Sala de vieja data, al señalar que el intérprete “debe fijar el alcance y sentido de las cláusulas; ajustándose a las reglas de la hermenéutica dadas en el Título 13 del Libro 49 del C.C., entre las cuales se hallan los antecedentes del contrato, teniendo como límite la declaración misma, y sin que o en algunos casos sea indispensable, para investigar la voluntad real de los pactantes, detenerse en el sentido literal de la expresión usada, sino que hay que ir más allá de ésta, en la averiguación del propósito realmente querido por ellos.” (CSJ SC de 16 de oct. De 1952)

Así es claro que si bien la Ley 820 de 2003 estipula para la terminación del contrato de arrendamiento por unilateralidad del arrendador un desahucio de tres (3) meses de antelación, el acuerdo a la estipulación de las partes en este caso fue de un (1) mes, en el evento de que se efectuara la compraventa del bien inmueble objeto de arriendo, argumento que se encuentra debidamente probado ante la falta de contradicción del opositor frente a las pretensiones incoadas, por un lado y por el otro, con el documento promesa de compraventa suscrito entre la demandante AMPARO RUBIO POSADA y el señor GERMÁN RUBIO POSADA. (Consecutivo No. 5)

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.”*

4.5. Conclusión:

De conformidad con lo expuesto precedentemente, 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 una causal soportada en derecho concerniente a la promesa de compraventa del bien inmueble objeto 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 procedente ordenar la restitución.

Finalmente, y en lo que atiende 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 \$908.526.

5. DECISIÓN

En mérito de lo anteriormente expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ITAGÜÍ, (ANTIOQUIA), administrando justicia, en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de local comercial celebrado entre AMPARO RUBIO POSADA como arrendador y el señor CARLOS MAURICIO ESCOBAR GÓMEZ en calidad de arrendatario del local comercial ubicado en la Calle 75 Sur N° 52 G – 101, Apto. 1239 de la torre 5 el cual incluye parqueadero doble lineal, del Conjunto Residencial Parques de Santa Catalina del Municipio de Itagüí.

SEGUNDO: Ordenar como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento, la restitución del bien inmueble aludido en el numeral anterior. La entrega la hará la parte demandada a la demandante dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo.

Advirtiéndose que en caso de no hacer la entrega voluntariamente se procederá con el lanzamiento, comisionando para ello al señor Inspector de Policía Competente, a quien se le enviará el Despacho comisorio con los insertos del caso.

TERCERO: Condenar en costas las cuales se liquidarán en su momento oportuno y se fijan como agencias en derecho la suma de \$908.526, a cargo de la parte demandada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



CATALINA MARÍA SERNA ACOSTA
Juez