



REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
ITAGÜI

Dieciocho de octubre de dos mil veintidós

SENTENCIA No. 324

RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360.40.03.002.2022.00048.00

CLASE DE PROCESO: Verbal sumario

DEMANDANTE: Maria Nidia Vásquez de Noreña

DEMANDADO: Ómar Albeiro García Bermúdez

DECISIÓN: Niega pretensiones

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 278 CGP, y teniendo en cuenta que en el presente proceso la única prueba por practicar es la documental, sin que haya necesidad de ninguna otra, procede el Despacho a decidir de fondo el asunto, teniendo en cuenta que se encuentra el expediente en el estado procesal pertinente para proferir fallo, toda vez que no hay pruebas por decretar y practicar.

ANTECEDENTES:

Mediante escrito presentado el 26 de enero de 2022, la señora MARIA NIDIA VÁSQUEZ DE NOREÑA demandó a ÓMAR ALBEIRO GARCÍA BERMÚDEZ para que, previos los trámites del proceso de restitución de inmueble arrendado, se declarara la terminación del contrato de arrendamiento existente entre ellos, y se ordenara la entrega del bien inmueble.

El inmueble objeto del proceso es bien inmueble con destinación a vivienda urbana que está ubicado en la Calle 33 No. 69-76 de Itagüí.

Como hechos para sustentar lo pedido, indicó la parte demandante los que a continuación se compendian:

Que el día 01 de mayo de 2013, las partes celebraron contrato de arrendamiento para vivienda urbana, cuyo término de duración sería por 06 meses. Asimismo, se plasmó que el canon de arrendamiento correspondía a la suma de \$450.000, pagaderos los tres primeros días de cada mes, y con los incrementos de ley, actualmente ha ascendido a la suma de \$594.000.

Que desde el día 15 de febrero de 2019, se notificó al demandado –mediante correo certificado con número de guía 991605755- la decisión de no prorrogar el contrato de arrendamiento, toda vez que la demandante lo requiere para habitarlo y hacerle reparaciones, sin embargo, no ha sido posible que el arrendatario entregue el inmueble voluntariamente.

Que la arrendadora citó al arrendatario a la Personería de Medellín para que, por medio de conciliación, el demandado procediera a realizar la entrega del bien inmueble arrendado, audiencia que se llevó a cabo el día 13 de febrero de 2019, en la cual el arrendatario se negó a dicha entrega. En consecuencia, considera que el demandado se encuentra suficientemente notificado para entregar el bien inmueble.

ACTUACIÓN PROCESAL

Admitida la demanda, se ordenó la notificación del demandado, siendo notificado por conducta concluyente el día 14 de marzo de 2022, según se indicó en auto del 19 de mayo de 2022 (ver archivo pdf 14 expediente virtual).

El demandado, representado por apoderado judicial, procedió a presentar contestación frente a la demanda, dentro del término legal para ello, en la que sostuvo que es cierta la existencia del contrato de arrendamiento entre las partes, sin embargo, indicó que la arrendadora no ha acreditado el cumplimiento de la obligación de consignar la indemnización contemplada en el artículo 22 de la Ley 820 de 2003.

Asimismo, manifestó que es cierto que la demandante lo citó a audiencia de conciliación ante la Personería, sin embargo, considera que no está obligado

a conciliar y que la citación a dicha audiencia no constituye notificación para dar por terminado el contrato de arrendamiento.

Así las cosas, como excepciones de mérito, propuso las que denominó “*falta de legitimación en la causa por activa*” y “*falta de causa para pedir*”, aduciendo que la demandante no cumple los requisitos del literal d) del numeral 8° del artículo 22 de la Ley 820 de 2003 para la terminación del contrato de arrendamiento.

De las excepciones de mérito propuestas, se corrió traslado a la contraparte quien, dentro del término otorgado para ello presentó pronunciamiento en el que sostuvo que se encuentra legitimada en la causa, en tanto fue ella quien suscribió el contrato de arrendamiento y, además, es la propietaria registrada del bien inmueble.

Adicionalmente, indicó que le asiste la causa para pedir, teniendo en cuenta que desde el 13 de febrero de 2019 citó a audiencia de conciliación al demandado, en la que se le notificó formalmente la decisión de no prorrogar el contrato de arrendamiento, con la debida antelación; asimismo, el día 15 de febrero de 2019 se le notificó, mediante correo certificado, la no prórroga del contrato de arrendamiento.

Teniendo en cuenta que la prueba solicitada por la parte demandante, relativa al interrogatorio de parte, no es necesaria para proferir la correspondiente decisión de fondo, y, en tal sentido, dicho medio de prueba resulta inútil, por auto del 30 de agosto de 2022 fue rechazada la misma.

PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico a resolver en este asunto se contrae a determinar si, tal como lo asegura la parte demandante, le asiste causa para solicitar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y la consecuente restitución del bien inmueble objeto del mismo, por cumplir los requisitos legales para dicha terminación.

CONSIDERACIONES:

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El arrendamiento es un contrato por el cual las partes, denominadas arrendador y arrendatario, contraen obligaciones recíprocas; así, el primero se compromete a conceder el goce de una cosa mueble o inmueble, mientras que el segundo contrae la obligación de pagar por el goce del bien un precio determinado. Dicho contrato, al no ser solemne, puede ser celebrado de forma escrita o verbal.

Así, constituyen elementos de la esencia del contrato de arrendamiento, en primer lugar, una cosa o bien cuyo uso o goce concede una de las partes a la otra parte y, en segundo lugar, el precio que el arrendatario debe pagar como contraprestación por el uso y goce de la cosa que el arrendador entrega.

Tal como se ha venido indicando, el contrato de arrendamiento genera obligaciones para ambas partes y, en tal sentido, en términos generales el arrendador se obliga principalmente a entregar al arrendatario el bien arrendado, a mantenerlo en las condiciones adecuadas para que sirva para el fin para el cual ha sido arrendado y a mantener al arrendatario libre de cualquier perturbación en el goce de la cosa arrendada. Por su parte, el arrendatario se obliga a utilizar el bien únicamente para los fines pactados en el contrato, a conservarlo y, de ser el caso, restituirlo en el estado en que le fue entregado y a pagar dentro del término acordado en el contrato el canon pactado.

TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El régimen de arrendamiento de vivienda urbana se encuentra consagrado en la Ley 820 de 2003, la cual dispone las causales específicas bajo las cuales puede darse por terminado el contrato de arrendamiento.

Así las cosas, en primer lugar, en su artículo 21, consagra que las partes pueden dar por terminado el contrato de arrendamiento por mutuo acuerdo, caso en el cual no se exige ningún requisito o formalidad, más allá de la mera voluntad de las partes.

En el mismo sentido, los artículos 22 a 25 de la misma normatividad, consagran las causales para dar por terminado el contrato de arrendamiento de manera unilateral, ya sea por parte del arrendador o por parte del arrendatario, estableciendo los requisitos y formalidades que se deben cumplir en cada caso, dependiendo de la causal que se invoque para dar por terminado el contrato.

CASO CONCRETO

Conforme se precisó en las consideraciones anteriores, la pretensión que se formula por la parte demandante se concreta en que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y, consecuentemente, se ordene la restitución del bien inmueble objeto de dicho contrato.

Centrado en estos términos el tema del debate, el análisis probatorio habrá de orientarse a establecer si se encuentran acreditados los elementos que estructuran el contrato de arrendamiento para determinar la existencia del mismo, la calidad que le asiste a cada una de las partes dentro de dicho contrato y la configuración de alguna de las causales para dar por terminado el contrato de arrendamiento por parte de la arrendadora, en aras de verificar si es procedente conceder las pretensiones esgrimidas por la parte actora.

Así, en el caso a estudio se tiene que la parte actora aportó, como prueba de la relación tenencial, copia del contrato de arrendamiento suscrito entre MARIA NIDIA VÁSQUEZ DE NOREÑA, como arrendadora, y ÓMAR ALBEIRO GARCÍA BERMÚDEZ, como arrendatario, el cual se constituye en plena prueba de la relación tenencial existente entre las partes y de la calidad que le asiste a cada uno, lo que desemboca en la legitimación en la causa

que tiene la demandante por activa y la legitimación en la causa que tiene el demandado por pasiva.

Así las cosas, advierte el despacho que se cumple con los presupuestos de legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva.

Ahora bien, teniendo en cuenta que la causal que invoca la demandante para solicitar la terminación del contrato de arrendamiento es la necesidad que tiene de habitar el inmueble y hacer reparaciones en el mismo, el análisis probatorio habrá de centrarse en establecer la concurrencia de los requisitos para dar por terminado el contrato por dicha causal.

Al respecto, ha de tenerse en cuenta lo consagrado en el artículo 22 de la Ley 820 de 2003, que dispone lo siguiente:

Artículo 22. Terminación por parte del arrendador. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.
2. La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario.
3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador.
4. La incursión reiterada del arrendatario en procederes que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva.
5. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario.
6. La violación por el arrendatario a las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a ese régimen.
7. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario 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 arrendatario estará obligado a restituir el inmueble.

8. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución,

previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento:

a) Cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor de un (1) año;

b) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación;

c) Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa;

d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliera como mínimo cuatro (4) años de ejecución. El arrendador deberá indemnizar al arrendatario con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento.

Cuando se trate de las causales previstas en los literales a), b) y c), el arrendador acompañará al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor del arrendatario por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de la restitución.

Cuando se trate de la causal prevista en el literal d), el pago de la indemnización se realizará mediante el mismo procedimiento establecido en el artículo 23 de esta ley.

De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.

Así las cosas, se advierte que para dar por terminado el contrato de arrendamiento, la arrendadora podía apelar a cualquiera de las causales consagradas en los numerales 7 y 8 -literales a) y d)- de la normatividad referida.

En tal sentido, se advierte que para hacer uso del numeral 7° debió la demandante enviar aviso al demandado con una antelación no menor de 3 meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de 3 meses de arrendamiento; sin embargo, no se advierte en ninguna de las pruebas allegadas que la arrendadora haya consignado la indemnización de que trata la norma, en los términos indicados en el artículo 23 *ibídem*, es decir, consignando *“a favor del arrendatario y a órdenes de la autoridad competente, la indemnización de que trata el artículo anterior de la presente ley, dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha señalada para la terminación unilateral del contrato. La consignación se efectuará en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional para tal efecto y la*

autoridad competente allegará copia del título respectivo al arrendatario o le enviará comunicación en que se haga constar tal circunstancia, inmediatamente tenga conocimiento de la misma”.

Ahora bien, en cuanto a las causales contenidas en el numeral 8° de la norma, se advierte que tampoco aportó la parte demandante las pruebas suficientes para acreditar que cumplió los presupuestos exigidos por la norma para dar por terminado el contrato de arrendamiento por dichas causales. Lo anterior, teniendo en cuenta que, pese a que se aportó un aviso dirigido al demandado ÓMAR ALBEIRO GARCÍA BERMÚDEZ, en el que la señora MARIA NIDIA VÁSQUEZ comunicó su intención de no prorrogar el contrato de arrendamiento, no se aportó constancia de remisión de dicho aviso al demandado en el término legal indicado legalmente, esto es, con una antelación no menor a tres meses a la fecha de vencimiento del contrato, si se tiene en cuenta que el mismo se encuentra únicamente con la constancia de cotejado por la empresa de mensajería, pero con la guía No. 9145446284, así:



Guía que corresponde al envío de la demanda y los anexos, como requisitos de admisibilidad de la demanda, la cual fue entregada el día 22 de enero de 2022, tal como consta en la constancia de entrega aportada con la demanda, de la siguiente manera:

 CENTRO DE SOLUCIONES		Constancia de Entrega de COMUNICADO																					
NIT 860512330-3		1718057																					
Información Envío																							
No. de Guía Envío		9145445284				Fecha de Envío		20		1		2022											
Remitente	Ciudad	SABANETA				Departamento		ANTIOQUIA															
	Nombre	GIOVANNA MARIA GUTIERREZ MUÑOZ CL 69 SUR 46 A 24 ED RENACER IN 1502																					
	Dirección	CL 69 SUR 46 A 24 ED RENACER IN 1502								Teléfono		3008051705											
Destinatario	Ciudad	ITAGUI				Departamento		ANTIOQUIA															
	Nombre	OMAR ALBERTO GARCIA BERMUDEZ CL 33 69 76 SAN GABRIEL																					
	Dirección	CL 33 69 76 SAN GABRIEL								Teléfono		111111											
Información de Entrega																							
Por manifestación de quién recibe, el destinatario reside o labora en la dirección indicada												SI											
Nombre de quien Recibe		OMAR A GARCIA - 3115308																					
Tipo de Documento:		SELLO		No Documento:		NO APLICA																	
Fecha de Entrega Envío:		Día		22		Mes		1		Año		2022		Hora de Entrega		HH		13		MM		11	

Así las cosas, al contar el aviso aportado con la demanda únicamente con el cotejo que da cuenta del envío de la demanda como requisito de procedibilidad y no con algún cotejo que dé cuenta del envío al demandado, con anterioridad a la presentación de la demanda, no es posible para este despacho verificar que el envío y la entrega se haya realizado con la antelación exigida por la ley, esto es, no es posible corroborar que el envío del aviso al demandado se haya realizado, por lo menos, 3 meses antes del vencimiento del contrato.

Adicionalmente, llama la atención que en el escrito por el cual, aparentemente, se comunicó la intención de no prorrogar el contrato de arrendamiento al arrendatario, no se haya indicado cuál es la causal que se invoca para su terminación.

Asimismo, no comparte este despacho la tesis de la demandante, según la cual la citación a audiencia de conciliación también constituyó un aviso al demandado de la intención de dar por terminado el contrato de arrendamiento, si se tiene en cuenta que es muy diferente el objeto de una

audiencia de conciliación al objeto de un aviso de terminación de contrato, teniendo en cuenta que este último tiene unas exigencias legales, de forma y de fondo, tal como se ha venido explicando.

En tal sentido, al no haber sido allegadas por la parte actora las pruebas suficientes para demostrar que cumplió con los requisitos exigidos legalmente para invocar alguna de las causales de terminación del contrato de arrendamiento, no es posible para este despacho declarar dicha terminación.

Como consecuencia de lo anterior, teniendo en cuenta que no logró la parte demandante acreditar, como era de su cargo, la concurrencia de los requisitos legalmente establecidos para dar por terminado el contrato de arrendamiento, debe declararse la excepción de falta de causa para pedir, propuesta por la parte demandada y, consecuencialmente, desestimar las pretensiones.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto El JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE ITAGÜÍ (ANTIOQUIA) administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.

FALLA

PRIMERO: DECLARAR la excepción de FALTA DE CAUSA PARA PEDIR, por las razones expuestas en la motivación.

SEGUNDO: DESESTIMAR las pretensiones formuladas por MARIA NIDIA VÁSQUEZ DE NOREÑA contra ÓMAR ALBEIRO GARCÍA BERMÚDEZ, por lo expuesto en la parte motiva.

TERCERO: Costas a cargo de la parte demandante. Líquidense por Secretaría y téngase en cuenta por concepto de agencias en derecho la suma de \$178.000.

NOTIFÍQUESE,



CAROLINA GONZALEZ RAMIREZ
JUEZ

183

LL

Firmado Por:
Carolina Gonzalez Ramirez
Juez
Juzgado Municipal
Civil 002 Oral
Itagui - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: 277d285afa8370e4176a3a282ad716472c7cd1cd375a39f07948c4910e5fef14

Documento generado en 18/10/2022 11:59:58 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>