



SENTENCIA 52

Radicación 631904089002202300030-00

Circasia Quindío, veinticuatro de abril de dos mil veinticuatro.

Dentro del proceso declarativo sobre terminación de contrato de arrendamiento por incumplimiento, promovido por DEISY CAROLINA CHAPARRO SUÁREZ en contra de MARÍA DINER GAVIRIA RUÍZ, procede el Despacho a dictar Sentencia de Única Instancia dentro del asunto de la referencia, de conformidad con lo ordenado en el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, toda vez que no se observa causal alguna de nulidad que invalide lo actuado.

PRETENSIONES

Se contrae la parte demandante a solicitar que esta judicatura declare la terminación del contrato de arrendamiento verbal, celebrado entre la señora MARÍA DINER GAVIRIA RUIZ, en calidad de arrendadora y la señora CAROLINA CHAPARRO SUAREZ, en calidad de arrendataria, sobre el predio denominado Finca Hotel Mi Refugio, el cual se ubica en la vía Montenegro – Circasia, Vereda la Siria a 5 Kilómetros del casco urbano del Municipio de Montenegro, Quindío, y cuya matrícula inmobiliaria corresponde a la numero 280-123254, por la causal descrita en el Artículo 1990 del Código Civil a partir del día Treinta y Uno (31) de Enero de 2023:

Igualmente, Que, en ocasión a la declaratoria de terminación de contrato, se condene a la aquí demandada MARÍA DINER GAVIRIA RUIZ a realizar la devolución a mi cliente, CAROLINA CHAPARRO SUAREZ, de la suma de TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$36.000.000) M/Cte., por concepto de los cánones de arrendamiento adicionales, por los meses que no se ejecutó el contrato, debido a su incumplimiento por parte de la demandada.

Teniendo en consideración, la negativa, injustificada, de la arrendadora, en recibir el inmueble y realizar la devolución de dinero, anteriormente relacionada, comedidamente solicito, se condene a la aquí demandada al pago de intereses moratorios sobre esta suma, desde el día Primero (1) de Febrero de 2023, fecha en la cual se solicitó realizar la entrega del inmueble a lo cual no se obtuvo respuesta, de conformidad con lo establecido en el Artículo 884 del Código de Comercio de la República, el cual indica que, “(...) si las partes no han estipulado el interés moratorio, será equivalente a una y media veces del bancario corriente (...)

Que, a título de daño emergente, en ocasión a la negativa de realizar las reparaciones necesarias en el inmueble, que imposibilitaron el desarrollo del objeto contractual y por concepto de las turbaciones que tuvo que soportar mi prohijada en el goce del inmueble, se condene a la aquí demandada MARIA DINER GAVIRIA RUIZ al pago de la suma de TRES MILLONES QUINIENTOS

TREINTA Y DOS MIL PESOS (\$3.532.000) M/Cte. a título de indemnización por los perjuicios económicos ocasionados a mi mandante CAROLINA CHAPARRO SUAREZ. Que en ocasión a los gastos en que ha tenido que incurrir mi prohijada en el proceso, se condene a la aquí demandada MARIA DINER GAVIRIA RUIZ al pago de costas judiciales en favor de mi representada CAROLINA CHAPARRO SUAREZ.

HECHOS DE LA DEMANDA

Indica el apoderado judicial de la parte demandante que, el mencionado negocio, consistía en que, la señora MARÍA DINER GAVIRIA en calidad de propietaria, entregaría a mi cliente, en calidad de arrendataria, un predio rural denominado “Finca Hotel Mi Refugio” el cual se ubica en la vía Montenegro – Circasia, Vereda la Siria, jurisdicción del Municipio de Circasia, Departamento del Quindío y cuya matrícula inmobiliaria corresponde a la numero 280-123254.

Ya en el mes de agosto de 2022, mi Cliente, con la intención de verificar la viabilidad del negocio propuesto, se desplazó en compañía de la señora GAVIRIA RUIZ, al mencionado predio, para verificar las condiciones físicas del mismo, la infraestructura hotelera con la que disponía, la ubicación geográfica del mismo, los enseres que se entregarían para la ejecución de la actividad comercial y demás elementos propios del negocio a celebrar. Desde el primer momento en que ingreso al predio, mi cliente evidencio que existían algunos inconvenientes sobre el mismo, pues en determinadas partes de la vivienda destinada al hospedaje de los usuarios, se presentaban humedades en las paredes, defectos de pintura y acabados; sin embargo, la propietaria del inmueble manifestó que estos defectos, única y exclusivamente requerían de pintura para ser solucionados, ante lo cual mi mandante decidió seguir adelante con el negocio. Una vez se decido tomar el predio en arrendamiento, para la explotación comercial del mismo, por parte de mi cliente, en la etapa precontractual, se indicó que, el precio del canon de arrendamiento tendría un valor equivalente, mensual, a la suma de CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$4.500.000) M/Cte., adicionalmente, la aquí convocada, exigió el pago de un deposito por valor de CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$4.500.000) M/Cte., así como la constitución de una póliza contrato todo riesgo que amparara las contingencias acaecidas sobre el inmueble, la cual sería asumida por mitades entre la arrendadora y la arrendataria.

La propietaria del predio indico que, como se había llegado a un negocio entre las partes, procedería a trasladar sus pertenencias personales hacia una vivienda aledaña que se encuentra dentro de la propiedad, abandonando la casa principal, donde se desarrollaría la actividad comercial, con el fin de que mi representada, pudiera desarrollar su actividad comercial allí. Sumado a lo anterior, expresamente se indicó, por ambas partes, la necesidad de proceder a la elaboración y suscripción del respectivo contrato de arrendamiento, la cotización y constitución de la póliza de seguro y la entrega mediante inventario, donde se especificaría, el estado actual de todos y cada uno de los elementos muebles, así como también del estado del inmueble.

El día Once (11) de Noviembre de 2022, la señora MARÍA DINER GAVIRIA, se comunicó vía telefónica con mi cliente, informándole que la entrega del predio, se había realizado desde el día Ocho (8) de Noviembre de 2022, por lo que, desde esa fecha había comenzado a contabilizarse el término del canon de arrendamiento como consecuencia de lo anterior, mi prohijada CAROLINA

CHAPARRO SUAREZ procedió, el Día Veinticuatro (24) de Noviembre de 2022, a consignar la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000) M/Cte. a la cuenta bancaria suministrada por la arrendadora, y posteriormente, el día Veintinueve (29) de Noviembre de 2022, realizo un segundo pago por valor de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$2.500.000) M/Cte. completando así la suma de CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$4.500.000) M/Cte. los cuales fueron recibidos a satisfacción por la señora GAVIRIA RUIZ por concepto del primer mes de arrendamiento, es decir, el mes de Noviembre de 2022.

Posteriormente, aunque no se había presentado, por parte de la arrendadora, el contrato de arrendamiento para su revisión y suscripción, la misma le solicito a mi cliente las siguientes condiciones adicionales, en primera medida se requirió un pago equivalente a Nueve (9) meses de arriendo en depósito, los cuales debían cancelarse de manera anticipada.

En vista de ello, mi mandante procedió el día Trece (13) de diciembre de 2022, a consignar a la cuenta bancaria de la arrendadora, la suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$45.000.000) M/Cte., por concepto de los Nueve (9) cánones más el deposito, los cuales nuevamente fueron recibidos a satisfacción. Así pues, el día Once (11) de noviembre de 2023, cuando mi cliente ingreso por primera vez al inmueble, ya en calidad de arrendataria, observo el mal estado material en el que se encontraba el inmueble, el cual no era el mejor, por lo cual, se hacía imposible la ejecución de la actividad comercial, para la cual se realizó el contrato de arrendamiento sobre el inmueble.

Además de lo anterior, la señora MARÍA DINER GAVIRIA todavía tenía sus objetos personales, en la vivienda que supuestamente había entregado a la arrendataria a título de arrendamiento, situación que claramente, no solo va en contravía de la naturaleza del negocio celebrado, sino que también constituía un detrimento patrimonial a mi cliente, en vista de que las habitaciones que ocupaba la arrendadora, no podían ser puestas a disposición de los clientes de la finca hotel.

Ante los daños en el inmueble que se evidenciaron, mi cliente requirió a la arrendadora, de manera verbal, con el fin de que esta, realizara las reparaciones necesarias sobre el inmueble, con el fin de poder ejecutar las actividades comerciales que la llevaron a arrendar el inmueble; sin embargo, la respuesta de esta fue que, teniendo en consideración que mi mandante, era quien estaba usufructuando el inmueble, era quien debería realizar las reparaciones.

ACTUACIÓN PROCESAL.

Mediante auto de 29 de marzo del 2023, este despacho judicial resolvió admitir la presente demanda y se ordena la inscripción de la demanda en el folio de matrícula mercantil número de 174.112 de la Cámara de Comercio de Armenia y del Departamento del Quindío.

La notificación personal de la demandada se realizó el 20 de abril del 2023, de conformidad con el Decreto 806 del 2020, y se evidencia que no contestó la demanda ni propuso excepciones dentro del término de ley.

Es menester aclarar por parte de este despacho judicial que la presente actuación tendiente a las notificaciones de la demandada fue realizada de manera correcta y conforma a la legislación vigente.

Mediante auto del 20 de marzo del 2024 niega petición de Amparo de Pobreza y resuelve nulidad.

El 8 de abril del 2024 se resuelve re curso de reposición de manera negativa.

CONSIDERACIONES

En materia de arrendamiento de inmuebles, el Código Civil en su artículo 1973 expresa que el arrendamiento es un contrato en el 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.

COMPETENCIA: El despacho es competente en razón a la cuantía y a la ubicación del bien inmueble objeto de restituir.

PLANTEAMIENTO DEL CASO: La parte demandante pretende que se declare la terminación del contrato de arrendamiento, por mal estado del inmueble de conformidad con lo establecido en Art.1990 Del Código Civil (Terminación del contrato por mal estado o calidad de la cosa) en consecuencia, que se ordene al arrendador a recibir el inmueble o en su defecto se ordene la práctica de la diligencia de entrega.

DEL PROBLEMA JURIDICO: Determinar si se debe declarar terminado el contrato de arrendamiento del inmueble suscrito entre las partes. De otro lado determinar si la demandada tiene la obligación de hacer la devolución del excedente de los cánones de arrendamiento cancelados anticipadamente.

HECHOS PROBADOS: De conformidad con los elementos válidamente allegados al proceso, se tiene probados los siguientes hechos particularmente relevantes: Que el Día Veinticuatro (24) de Noviembre de 2022, se consignó la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000) M/Cte. a la cuenta bancaria suministrada por la arrendadora, y posteriormente, el día Veintinueve (29) de Noviembre de 2022, realizó un segundo pago por valor de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$2.500.000) M/Cte. completando así la suma de CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$4.500.000) M/Cte. los cuales fueron recibidos a satisfacción por la señora GAVIRIA RUIZ por concepto del primer mes de arrendamiento, es decir, el mes de Noviembre de 2022.

El día Trece (13) de diciembre de 2022, se consignó a la cuenta bancaria de la arrendadora, la suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$45.000.000) M/Cte., por concepto de los Nueve (9) cánones más el depósito, los cuales nuevamente fueron recibidos a satisfacción.

También se evidencia que fue remitido oficio dirigido a la señora MARÍA DINER GAVIRIA RUIZ, fechado 25 de enero del 2023, mediante el cual notifican la entrega del inmueble.

Los documentos, aportados por la parte demandante se valorarán de conformidad con lo establecido en el artículo 246 del CGP.

La parte demandada, pese a haber sido notificada en legal forma, no presentó contestación de demanda ni excepciones dentro del término de ley, por lo que corresponde dictar la condigna sentencia.

Ahora un aspecto fundamental del presente litigio tiene que ver con las condiciones del bien inmueble al iniciar el contrato de arrendamiento, de donde se tiene que; las zonas verdes estaban con el pasto alto y los jardines completamente llenos de maleza. El BBQ tenía dañado el asador por el óxido y se notaba basura por todas partes, así mismo, debajo del BBQ se encontraban varias matas de maleza, producto del descuido, que podrían dañar el trampolín. En el quiosco hay una nevera que no sirve. Se evidencian múltiples piezas mecánicas de vehículo tiradas en el piso y un sin número adicional de objetos, los cuales, supuestamente, serían recogidos por la propietaria. En el segundo piso del kiosco, se evidencio una gotera que cae directamente sobre la mesa de billar, la cual, pese a que la mesa tiene una protección impermeable está dañando el paño.

La zona de la piscina, la escalera para subir al deslizador, esta desprendida de un punto. En cuanto a las habitaciones, de las 9 habitaciones con las que cuenta la propiedad, 8 tienen hongos por Humedades en las paredes, el olor a humedad es la constante en ellas. En el segundo piso, se notaba fácilmente un agujero en el techo de aproximadamente, Veinte (20) Centímetros de radio en el Drywal que va bajo las tejas. El pasillo del segundo piso, cuenta con un interruptor de luz colgado del cable que le suministra energía. Los inodoros están desprendidos del piso, por falta de mantenimiento. En la habitación 6 del segundo piso, el agua de la ducha, por un defecto en la tubería, cae directamente en la habitación de abajo sobre los turistas que la estuvieran ocupando.

En la habitación número 3 del primer piso, la chapa del baño estaba totalmente podrida, por lo cual tan pronto se tocaba la misma, se caía al suelo. La habitación del jacuzzi, en el segundo piso, presento falla en el codo, el cual produce que, cuando se desocupa el mismo, el agua que se está drenando, invada toda la habitación, generando múltiples molestias en los huéspedes, cuando la señora MARIA DINER GAVIRIA RUIZ, en cumplimiento de su obligación entrego el inmueble a la arrendataria DEISY CAROLINA CHAPARRO SUAREZ, con una serie de arreglos locativos pendientes los cuales no había efectuado, trasladando esta responsabilidad a la arrendataria por cuanto era la que se beneficiaba del inmueble. Aspectos que conlleva a solicitar la terminación del contrato de arrendamiento, aunado a este tipo de inconvenientes se tiene que la arrendadora siguió ejerciendo labores en dicho inmueble pues además de tener enseres en la casa que arrienda tiene semovientes en los jardines de la casa, además el empleado a cargo de estas labores no aceptaba ordenes de la demandante al respecto.

En este orden de ideas, estando acreditada la existencia del contrato de arrendamiento, a que se hace alusión en la demanda, pese a no haber sido firmado y no existiendo oposición de la parte demandada, se ordenará la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del inmueble arrendado; y se condenará a la parte demandada en costas, como además de hacer devolución de los cánones de arrendamiento que no se causaron y que habían sido cancelados con anterioridad, tal como se desprende de la consignación efectuada el 13 de diciembre del 2022, a partir del mes febrero del 2023 y hasta el mes de septiembre del 2023, por valor de TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS MCTE (\$ 36.000.000.00), más los respectivos intereses que se causen desde la fecha de terminación del contrato, más no como los solicito el apoderado demandante.

En cuanto a la Indemnización por los perjuicios económicos ocasionados a DEISY CAROLINA CHAPARRO SUAREZ, el despacho se abstiene de hacer pronunciamiento al respecto, por cuanto no se acreditaron la causación de estos. Visto y analizado todo lo anterior se concluye que la demandante logró probar las razones que le asisten para invocar la terminación del contrato de arrendamiento y su consecuente entrega a favor del arrendador.

En Razón y Merito de lo expuesto, EL JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE CIRCASIA, QUINDIO,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR la terminación del Contrato de arrendamiento celebrado entre DEISY CAROLINA CHAPARRO SUAREZ, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.836.499 e MARIA DINER GAVIRIA RUIZ, con cédula de ciudadanía número 24.486.065, del predio denominado como “Finca Hotel Mi Refugio” el cual se ubica en la vía Montenegro – Circasia, Vereda la Siria, jurisdicción del Municipio de Circasia, Departamento del Quindío y cuya matrícula inmobiliaria corresponde al número 280-123254.

SEGUNDO: ORDENAR AL ARRENDADOR señora MARIA DINER GAVIRIA RUIZ, recibir el inmueble por cuenta de DEISY CAROLINA CHAPARRO SUAREZ, dentro de los quince (15) días contados a partir de que quede en firme la presente providencia.

Si en dicho término no lo recibe, se ordenará su entrega a un secuestre para su custodia hasta la entrega de aquel, a cuyo cargo correrán los gastos del secuestre de conformidad con lo previsto en el artículo 385 del Código General del Proceso en concordancia con el 384 ibídem.

Para la práctica de la diligencia se comisiona al señor alcalde de esta localidad (en la que se encuentra el inmueble) para quien se ordena librar el Despacho comisorio con los insertos del caso.

TERCERO: DECLARAR que la parte demandada, MARIA DINER GAVIRIA RUIZ, identificada con cédula de ciudadanía número 24.486.065, adeuda la suma de TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$ 36.000.000.00), correspondiente a los cánones de arrendamiento de los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre del año 2023, durante el cual no se ejecutó el contrato, además de los intereses que se causen a partir de la fecha de terminación del contrato de arrendamiento.

CUARTO: CONDENAR a la parte demandada, MARIA DINER GAVIRIA RUIZ, identificada con cédula de ciudadanía número 24.486.065, al pago de las costas del proceso de acuerdo con el artículo 365 del C.G.P.

QUINTO: FIJAR como agencias en derecho a favor de la parte demandante y a cargo del demandado MARIA DINER GAVIRIA RUIZ, identificada con cédula de ciudadanía número 24.486.065, un salario mínimo mensual legal vigente a 2024.

SEXTO: DECRETAR el levantamiento de la medida decretada, sobre el establecimiento de comercio identificada con la matrícula mercantil número 174.112 de la Cámara de Comercio de Armenia y del Departamento del Quindío, para lo que se liblara la comunicación respectiva.

SEPTIMO: DIFERIR la aceptación de la renuncia al poder hasta que allegue constancia de la comunicación a que hace referencia el inciso 4 del artículo 75 del C.G.P, que con el escrito de renuncia no se aportó la comunicación enviada a la parte demandada poniendo en conocimiento tal decisión, pese a que en su escrito de renuncia manifiesta que se encuentra a paz y salvo, dado a MARIA DINER GAVIRIA RUIZ lo anterior se insta a la profesional del derecho a que allegue la comunicación, como establece la norma en mención.

NOTIFIQUESE,

ADRIANA GAVIRIA MARQUEZ
Jueza



Auto notificado por Estado el 26 de abril de 2024.

JACKELINE BELTRÁN SERNA-
secretaria

Firmado Por:
Adriana Gaviria Marquez
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 002 Promiscuo Municipal
Circasia - Quindío

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: **a59c9b34bbcab134e4925a7c55a4929d6529d32fcfe2d4f4e2da3bfc393004fe**
Documento generado en 25/04/2024 10:52:47 AM

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