



República de Colombia
Juzgado Primero Promiscuo Municipal
Alvarado – Tolima

Alvarado – Tolima, seis (6) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

I.- Descripción del Proceso

Proceso	Verbal - Restitución de Inmueble Arrendado
Radicación	7302640890012022-00140-00
Demandante	Celio Morales Varón
Demandado	José Javier Galindo Sánchez y Marina Pinilla González
Objeto del Pronunciamiento	Sentencia

II.- Asunto por Tratar

No observándose causal de nulidad alguna que invalide la presente actuación, procede el Despacho a emitir la sentencia que en derecho corresponda en el proceso de restitución de inmueble arrendado que Celio Morales Varón, a través de apoderado, promovió contra José Javier Galindo Sánchez y Marina Pinilla González, al tenor de lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso.

III.- Antecedentes y Actuación Procesal

3.1. Por la demanda introductoria solicitó la parte actora, que se declare terminado el contrato de arrendamiento que Celio Morales Varón, como arrendador, y José Javier Galindo Sánchez y Marina Pinilla González, como arrendatarios, celebraron el día 15 de mayo de 2007. Como consecuencia de lo anterior, se ordene, en favor del demandante, la restitución del bien inmueble arrendado, conocido como Campoalegre Uno, fracción de la Tebaida, jurisdicción del municipio de Alvarado. Finalmente, que se condene a los demandados al pago de las costas y perjuicios, en caso de oposición.

3.2. Los hechos descritos en la demanda, en lo esencial, admiten el siguiente compendio.

3.2.1. Celio Morales Varón, obrando como arrendador, y José Javier Galindo Sánchez y Marina Pinilla González, en calidad de arrendatarios, celebraron un contrato de arrendamiento desde el año 2007, de la casa de habitación que se encuentra en el predio denominado Campoalegre Uno, fracción de la Tebaida, jurisdicción del municipio de Alvarado, cuya renta se pactó en el equivalente al pago del servicio público de energía eléctrica.

3.2.2. Los demandados, han sido renuentes a entregar el inmueble arrendado, a pesar de que desde el año 2021 fueron requeridos para ello. Lo anterior, por cuanto comparten la vivienda con el señor Celio Morales Varón; el inmueble presenta daños en sus cimientos, fachadas y techos, que representa un peligro inminente para sus moradores; y, se hace necesario el desalojo del bien arrendado para intervenir y reparar el inmueble.

3.2.3. El señor Celio Morales Varón realizó la compra de los materiales de construcción necesarios para reparar la casa de habitación, pero no ha sido posible adelantar las obras por la negativa de los arrendatarios en realizar su entrega.

3.2.4. Todo lo anterior, se aseguró, puede verificarse en la diligencia de interrogatorio de parte extraprocesal que los demandados absolvieron, el 24 de agosto de 2022, en este juzgado.

3.3. A la demanda se adjuntó el poder para actuar; certificado de tradición del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 350-171663 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué; fotografías del estado del inmueble y los materiales de construcción; y de la diligencia de interrogatorio de parte extraprocesal realizada el 24 de agosto de 2022.

3.4. El libelo inicial fue admitido a trámite mediante auto del 25 de octubre de 2022, providencia en la cual se ordenó, entre otras cuestiones, la vinculación de los demandados y el traslado del caso.

3.5. Mediante correo electrónico del 14 de abril de 2023, el apoderado de la demandante aportó la actuación seguida con el fin de enterar a los demandados del proceso, el cual fue complementado en comunicación del 9 de mayo del año en curso. Así, se incorporaron oficios del 8 de mayo de 2023, con nota manuscrita del señor Luis E. González como Presidente de la Junta de Acción Comunal, en el cual informó que entregó la comunicación a José Javier Galindo Sánchez y Marina Piñilla González, quienes rehusaron firmar el recibido.

3.6. Los convocados al pleito no contestaron la demanda.

IV.- Consideraciones

Desde este momento ha de destacarse, que en el presente asunto se encuentran satisfechos los denominados presupuestos procesales, indispensables para considerar válidamente establecido el contradictorio, como quiera que le asiste competencia a este Juez para conocer del proceso; las personas vinculadas ostentan capacidad procesal y para ser parte; y finalmente, la demanda reúne los requisitos mínimos de Ley. Adicionalmente, como se indicó al inicio de esta providencia, no se hacen patentes vicios o irregularidades que afecten la actuación.

De esta forma, el problema jurídico consiste en determinar si es procedente decretar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y ordenar la restitución del inmueble arrendado, ante la

necesidad de adelantar reparaciones importantes en el bien arrendado; el requerimiento previo que realizó el arrendador; y la negativa de los arrendatarios en entregarlo.

Para la solución de la cuestión se harán unas breves precisiones acerca del contrato de arrendamiento, para luego abordar la situación concreta.

El Contrato de Arrendamiento de Cosas.

En líneas generales, por el contrato de arrendamiento una de las partes se obliga a proporcionar a la otra el goce de una cosa durante cierto tiempo, y ésta a pagar por dicho goce un precio determinado. Las partes son, entonces, arrendador y arrendatario.

Lo anterior, sin desconocer que en la definición del artículo 1973 del Código Civil se incluyen figuras que en la actualidad gozan de autonomía, como el contrato de obra o el contrato de prestación de servicios. Con todo, la legislación civil regla el arrendamiento de cosas, el contrato de confección de una obra material, el arrendamiento de servicios inmateriales y el arrendamiento de transporte. Adicionalmente, existe el contrato de arrendamiento de vivienda urbana (Ley 820 de 2003) y el contrato de arrendamiento de local comercial, que aun cuando no fue definido en la Ley mercantil, fue tratado en el libro correspondiente a los bienes mercantiles, específicamente en las normas dedicadas al establecimiento de comercio. (Art. 518 al 524 del Código de Comercio)

Indudablemente, se trata de un contrato bilateral, consensual, de tracto sucesivo, oneroso, principal y conmutativo.

De acuerdo con el artículo 2008 del Código Civil, el contrato de arrendamiento expira, especialmente, (i) por la destrucción de la cosa arrendada; (ii) por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo; (iii) por la extinción del derecho del arrendador; (iv) y, por la sentencia de juez, en los casos previstos en la Ley. No obstante, debe aclararse, existen otras hipótesis de terminación del contrato, como las previstas en los artículos 2023, 2024, 2026 y 2027 ídem; en los artículos 21, 22 y 24 de la Ley 820 de 2003; entre otras¹.

Para lo que interesa, el artículo 2024 del Código Civil enseña que *"...Podrá el arrendador hacer cesar el arrendamiento en todo o parte, cuando la cosa arrendada necesita de reparaciones que en todo o parte impidan su goce, y el arrendatario tendrá entonces los derechos que le conceden las reglas dadas en el artículo 1986²."*

¹ Las dispuestas en el artículo 518 del Código de Comercio pueden llegar a considerarse como causales de terminación del contrato de arrendamiento de local comercial.

² Artículo 1986. <Límites a las reparaciones>. El arrendador, en virtud de la obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo, no podrá, sin el consentimiento del arrendatario, mudar la forma de la cosa arrendada, ni hacer en ella obras o trabajos algunos que puedan turbarle o embarazarle el goce de ella.

Con todo, si se trata de reparaciones que no pueden sin grave inconveniente diferirse, será el arrendatario obligado a sufrirlas, aun cuando le priven del goce de una parte de la cosa arrendada; pero tendrá derecho a que se le rebaje entre tanto el precio o renta, a proporción de la parte que fuere.

Y si estas reparaciones recaen sobre tan gran parte de la cosa, que el resto no aparezca suficiente para el objeto con que se tomó en arriendo, podrá el arrendatario dar por terminado el arrendamiento. El arrendatario tendrá,

Una regla similar puede encontrarse en el literal c), numeral 8º, del artículo 22 de la Ley 820 del año 2003. En este caso, el arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, a la fecha de vencimiento inicial o de sus prórrogas, previo aviso escrito al arrendatario con una antelación no menor a tres (3) meses, 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.

En sentido análogo, el artículo 518 del Código de Comercio dispone, que no procederá el derecho de renovación en el contrato de arrendamiento de local comercial cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

De las anteriores normas emerge con claridad, que el arrendador está facultado para terminar el contrato de arrendamiento, con justa causa, cuando el bien arrendado deba ser reparado y tales obras impidan el goce efectivo de la cosa arrendada.

El Caso Concreto.

En el asunto bajo estudio, los elementos de convicción enseñan que Celio Morales Varón, como arrendador, y José Javier Galindo Sánchez y Marina Pinilla González, en calidad de arrendatarios, celebraron un contrato de arrendamiento desde el año 2007, cuyo objeto fue la casa de habitación que se encuentra en el predio rural denominado Campoalegre Uno, fracción de la Tebaida, jurisdicción del municipio de Alvarado, cuya renta se pactó en el equivalente al pago del servicio público de energía eléctrica.

Existe prueba, que los demandados fueron requeridos por el arrendador, en el año 2021, para terminar el contrato de arrendamiento y devolver el bien, pues era necesario adelantar obras de reparación y conservación de la heredad, que no podían avanzar con el inmueble ocupado; a pesar de lo anterior, la evidencia demuestra que los arrendatarios fueron renuentes a restituir el bien arrendado.

En este sentido, en el interrogatorio de parte que fue apartado con la demanda, José Javier Galindo Sánchez y Marina Pinilla González reconocieron al señor Celio Morales Varón como propietario del inmueble objeto del contrato, es decir, el conocido como Campoalegre Uno, fracción la Tebaida, del municipio de Alvarado. También, que llegaron al bien en el año 2007 y que en ese lugar conviven con su familia y el señor Celio Morales Varón.

además, derecho para que se le abonen los perjuicios, si las reparaciones procedieren de causa que existía ya al tiempo del contrato y no era entonces conocida por el arrendatario, pero lo era por el arrendador, o era tal que el arrendador tuviese antecedentes para temerla, o debiese por su profesión conocerla. Lo mismo será cuando las reparaciones hayan de embarazar el goce de la cosa demasiado tiempo, de manera que no pueda subsistir el arrendamiento sin grave molestia o perjuicio del arrendatario.

Los interrogados señalaron que, aun cuando no celebraron un contrato de arrendamiento por escrito, pagaban un precio equivalente al valor del recibo de la energía eléctrica, como contraprestación por vivir ahí y gozar de las habitaciones ocupadas.

También reconocieron, que el señor Celio Morales Varón les pidió el bien arrendado, porque era preciso realizar unas reparaciones ante el mal estado del inmueble. Asimismo, aceptaron que la casa se encuentra en pésimo estado; que el señor Celio Morales Varón compró unos materiales para las labores de conservación; y, que no han desocupado el predio.

A la demanda también se adjuntó, registro fotográfico de la vivienda y los materiales de construcción adquiridos. En las imágenes se percibe, que se trata de una casa en deficiente estado, con pisos quebrados, paredes agrietadas y parte del techo caído; además, unos ladrillos apilados y tubería amontonada.

Por lo demás, es claro que los llamados al pleito no contestaron la demanda, con lo cual aceptaron como ciertos aquellos hechos susceptibles de prueba de confesión, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 97 del Código General del Proceso.

En este orden de ideas, confrontadas las premisas normativas citadas en esta decisión, con los hechos probados en el proceso, es patente que el señor Celio Morales Varón estaba facultado para finalizar el contrato de arrendamiento y solicitar la restitución del bien arrendado, al concurrir una justa causa de terminación de la relación comercial y la obligación que radica en cabeza de los arrendatarios al tenor del artículo 2005 del Código Civil.

Así las cosas, probada la existencia, vigencia y términos del contrato de arrendamiento; acreditada la justa causa de terminación de la convención por parte del arrendador; la negativa de los arrendatarios a restituir la cosa arrendada; y la falta de contestación de la demanda, no le queda otra alternativa a este estrado judicial que dictar el correspondiente fallo de restitución y condenar en costas a los demandados, tal y como ordena el artículo 384 del Código General del Proceso.

V.- Decisión

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO PROMISCO** **MUNICIPAL DE ALVARADO – TOLIMA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

Resuelve:

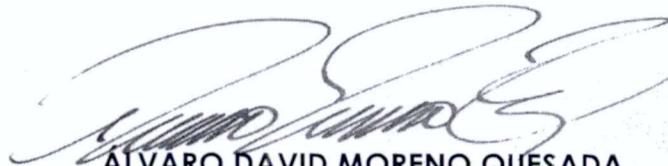
Primero: Decretar la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre Celio Morales Varón, como arrendador, y José Javier Galindo Sánchez y Marina Pinilla González, en calidad de arrendatarios, cuyo objeto fue la casa de habitación que se encuentra en el predio rural denominado Campoalegre Uno, fracción de la Tebaida, jurisdicción del municipio de Alvarado, de acuerdo con lo expuesto en esta sentencia.

Segundo: Ordenar la restitución del inmueble relacionado en el punto primero de este proveído al demandante Celio Morales Varón y a cargo de los demandados José Javier Galindo Sánchez y Marina Pinilla González, en el término de diez (10) días, contados a partir del día siguiente de la ejecutoria de esta sentencia, so pena de hacerse por la fuerza. En caso de que la entrega no se haga de manera voluntaria, por Secretaría libérese el Despacho Comisorio al Alcalde Municipal de Alvarado-Tolima, con facultades para sub-comisionar, para que proceda a la entrega, una vez la parte actora informe del incumplimiento.

Tercero: Condenar en costas a la parte demandada. Tásense.

Cópiese, notifíquese y cúmplase.

El Juez,



ALVARO DAVID MORENO QUESADA