

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

**JUZGADO SETENTA Y DOS CIVIL MUNICIPAL transformado
transitoriamente por el Acuerdo PCSJA18-11127 de 2018 en
JUZGADO CINCUENTA Y CUATRO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ
Carrera 10 No. 14 – 33, Piso 13.**

Bogotá D.C., diecisiete (17) de abril de dos mil veintitrés (2023)

REF: VERBAL SUMARIO No. 110014003 072 2022 00083 00.

DEMANDANTE: MAURICIO SOLER RONDÓN

DEMANDADOS: JUAN CARLOS MALAGÓN SILVA

SENTENCIA No. 010

Agotado en legal forma el trámite pertinente procede el despacho a proferir la decisión de fondo que le ponga fin a la instancia.

I.- ANTECEDENTES

El señor MAURICIO SOLER RONDÓN, a través de apoderado judicial, presentó demanda en contra de JUAN CARLOS MALAGÓN SILVA para que, previo trámite del proceso verbal se concediesen las siguientes pretensiones;

1. “Se declare la existencia del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL en el periodo comprendido entre el primero (1°) de julio y el treinta (30) noviembre de 2020, entre JUAN CARLOS MALAGÓN SILVA en calidad de arrendatario y MAURICIO SOLER RONDÓN en calidad de arrendador.”.

2. “Que se declare el incumplimiento por parte del demandado del pago de los cánones de arrendamiento del inmueble conforme lo dispuesto en el contrato de arrendamiento que reza: incluyendo entre sus OBLIGACIONES COMO ARRENDATARIO: (...) Entregar el inmueble al arrendador en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, cuando el contrato se termine por cualquiera de las causales establecidas en el mismo.”

3.- “Que, como consecuencia de la declaración de la existencia del contrato de arrendamiento, el incumplimiento del demandado en su obligación contractual de entregar el inmueble al arrendador en buen estado de servicio, seguridad y sanidad.

Así como los demás conceptos consecuencia de los arreglos efectuados al inmueble”.

La parte actora soporta sus pretensiones en los hechos que a continuación se resumen:

1.- Que entre el demandante MAURICIO SOLER RONDÓN como arrendador y el señor JUAN CARLOS MALAGÓN SILVA, se pactó verbalmente el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 81 No. 78-60 y/o calle 80 No. 80 A-63 BARRIO LA GRANJA de esta capital, estableciéndose entre otros, la obligación del arrendatario de “Entregar el inmueble al arrendador al día respecto de los cánones de arrendamiento, en buen estado de servicios, seguridad y sanidad, cuando el contrato se termine por cualquiera de las causales establecidas por los mismos”.

2.- Que el día 30 de noviembre de 2020, cuando se entregó el inmueble arrendado, no se recibió consignación o pago alguno por los daños dejados en el inmueble por parte del arrendatario, mismos que fueron reparados por el propietario, como constan en las facturas aportadas como prueba.

3.- Indicó que pese a ser citado para conciliar el pago de los cánones y arreglos efectuados ante la Procuraduría General de la Nación el día 14 de diciembre de 2021, el señor MALAGÓN SILVA no compareció, dejándose constancia de la inasistencia del demandado.

4.- Afirmó que a la fecha el demandado adeuda el valor que se solicita en las pretensiones.

II.- ACTUACIÓN PROCESAL

1.- Repartida la demanda el día 26 de enero de 2022 este despacho judicial, admitió la demanda de referencia, por auto de 13 de junio del mismo año, ordenándose la integración del contradictorio con la notificación personal al demandado.

2.- Dicha providencia se notificó al demandado por aviso (de conformidad con el artículo 291 y 292 del C. G. del P.), sin que dentro del término legal realizaran pronunciamiento alguno sobre la acción y/o formulara medios exceptivos.

3.- Estando legalmente integrado el contradictorio, se emitió auto teniéndolo por notificado y sin pruebas que practicar se dispuso el ingreso del expediente para continuar con lo que corresponde.

5.- Superada la etapa probatoria y conforme lo establecido en inciso 3° del numeral 5° del artículo 373 del C.G.P., se dictaría sentencia de manera escrita.

III PROBLEMA JURÍDICO

Se contrae el Despacho a definir si entre las partes existió o no un contrato de arrendamiento de local comercial y como consecuencia de ello nace la obligación del extremo pasivo de salir a sufragar los gastos en que tenía a su cargo y los que tuvo que incurrir el extremo actor a efectos de realizar las reparaciones locativas del inmueble luego de su entrega por el incumplimiento de sus obligaciones contractuales, si aquellas fueron debidamente probadas.

Surtido el trámite indicado, se entra a decidir, previas las siguientes:

IV. CONSIDERACIONES:

Presupuestos procesales:

Como la demanda reúne las exigencias de forma que la ley impone a ella, tanto el demandante como la demandada ostentan la capacidad para conformar los extremos de la Litis actuando ambos a través de su respectivo mandatario judicial, lo que conlleva a que revisados los diferentes factores que se tiene para conocer del asunto, resulta este despacho competente (Art.20 C.G. del P. y demás normas concordantes y complementarias), concluyese entonces la satisfacción de los presupuestos procesales y, por ende, aunada tal circunstancia a la inoperancia de nulidades por no contemplar vicios que den cuenta de presunta estructuración que puedan afectar la idoneidad procesal, procedencia de este fallo y naturaleza meritoria para el mismo.

Resulta preciso señalar que, en el presente caso, la acción que invoca el sujeto activo como de responsabilidad civil es la que se genera por el incumplimiento de un contrato válidamente celebrado, o por el cumplimiento defectuoso o tardío de las condiciones allí pactadas.

En el caso concreto, el presunto daño cuyo resarcimiento se persigue dentro de este proceso, radica en un supuesto cumplimiento defectuoso del contrato de arrendamiento celebrado entre los extremos de la litis, por el incumplimiento de la obligación de pagar los cánones pactados y cuidar el inmueble objeto del negocio jurídico materia de controversia. Situación que conduce a señalar que, los hechos y las pretensiones formuladas, deben analizarse a la luz de la responsabilidad civil contractual, toda vez que los mismos se originan en un contrato válidamente celebrado entre las partes.

La doctrina y la jurisprudencia han expresado que *"La necesidad jurídica de reparar un daño en que una persona se coloca frente a otra puede tener varias causas. Unas veces es la mora o el simple incumplimiento de las obligaciones previamente adquiridas, evento que supone que las personas involucradas estaban atadas por un vínculo obligacional, normalmente, aunque no siempre un contrato, razón por la cual la nueva obligación, se denomina genéricamente como responsabilidad contractual. Otras veces hay lugar al nacimiento de la obligación de indemnizar perjuicios cuando sin vínculo obligacional previo una persona le causa a otra un perjuicio. La ausencia del previo vínculo determina que a esta especie se le denomine responsabilidad extracontractual."*¹

En consecuencia, se procederá a verificar si en el caso concreto se halla demostrada la existencia de un contrato de arrendamiento válidamente celebrado, y de acuerdo con ello, establecer si el demandado incumplió el mencionado contrato, o alguna normatividad superior que rige la celebración y existencia del mismo.

Para el caso concreto la Ley 820 de 2003 regula lo concerniente al contrato de arrendamiento de vivienda Urbana y así lo define: *"El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es 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."* En él se distinguen dos personas. Una de ellas, el arrendador, quien es la persona que entrega el uso y goce del bien raíz. La otra parte es el arrendatario, quien se obliga a pagar por el uso del inmueble.

Entonces si son las partes quienes, en ejercicio de su autonomía de la voluntad privada, acuerdan la forma del cumplimiento, deben tener en cuenta lo previsto en el artículo 1602 del Código Civil, el cual prescribe que *"todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales"*. Esto significa que el legislador delega en la autonomía de la voluntad privada la potestad ordenadora de las relaciones jurídicas entre particulares, y por tal razón, lo que las partes pacten adquiere carácter obligatorio, siempre y cuando se ajuste a los preceptos legales.

Si no se cumple con lo pactado en el contrato, el mismo ordenamiento legal, particularmente el artículo 1996 del Código Civil, dispone que habrá lugar a reclamación de perjuicios, según las reglas generales de los contratos, cuando el arrendatario no usa la cosa en los términos del contrato por su parte el art. 1997 ibidem preceptúa: *"El arrendatario empleara en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia."*

"Faltando a esta obligación, responderá de los perjuicios, y tendrá derecho el arrendador a poner fin al arrendamiento en el caso de un grave y culpable deterioro." siempre que por una o por otra parte no se haya ejecutado lo convenido, o se haya retardado su ejecución."

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 21 de mayo de 1983.

En el caso materia de examen, se advierte la existencia de un contrato de arrendamiento válidamente celebrado entre las partes, y que, por tal razón, lo allí estipulado adquiere un carácter obligatorio para las partes.

En efecto, respecto al contrato que se reclama se advierte que el mismo se creó de forma verbal, convocando inclusive a la demandada a centro de conciliación de la Procuraduría General de la Nación, para llegar a un acuerdo conciliatorio, sin que la parte pasiva pese a haber sido cita compareciera, mismo quien dentro de la oportunidad prevista en la ley no lo tachó de falso ni impugnó su contenido. Lo cual implica que su autenticidad no fue desvirtuada por la pasiva, y en consecuencia ostenta mérito para dirimir de fondo la litis.

El elemento demostrativo antes mencionado, se difiere un clausulado del contrato de arrendamiento celebrado en esta ciudad, el día 1 de julio del año 2020, mediante el cual se entregó el uso y goce el bien raíz descrito en el que el arrendatario se obligó a:

1. *Mantener el inmueble en las mismas condiciones en las que le fue entregado por el arrendador, además entregar el inmueble al arrendador en buen estado de servicio, seguridad, sanidad cuando el contrato se termine por cualquiera de las causales establecidas en el mismo.* Sumado a ello, los demás documentos aportados con la demanda, que también se allegaron en copia, dan cuenta de la ejecución del contrato, durante el tiempo comprendido entre el 1 de julio de 2020 y el 31 de diciembre de 2021.

En relación con el incumplimiento de la obligación del demandado se allegó con la demanda además del "acta del acta de conciliación por terminación de contrato de arrendamiento" varios recibos de caja, en donde según el dicho de la demandante se dejaron plasmados de manera expresa los daños.

Milita además en el expediente prueba documental que da cuenta de los materiales que fueron usados y sufragados por la parte demandante para

restaurar los daños que se relacionaron en la solicitud de demanda, sin que la misma fuera tachada de falsa dentro de la oportunidad procesal.

Súmese a lo esbozado, que el extremo demandado no contestó la demanda a pesar de haber sido notificado en debida forma. Por lo que en virtud de lo consagrado en el artículo 97 del C.G. del P., debe darse aplicación a la presunción allí consagrada, es decir, dar por ciertos los hechos contenidos en el escrito de la demanda, que sean susceptibles del medio probatorio de la confesión. En este sentido, debe tenerse por veraz que existió un contrato de arrendamiento, además de que el demandado incumplió lo que pactó al momento de celebrar el negocio jurídico que origina ésta controversia. Aunado al hecho de que en el plenario no figura medio probatorio que infirme la confesión presunta aquí establecida, sino que las probanzas recaudadas confirman lo aquí señalado.

Bajo ese panorama, se colige entonces que el cumplimiento imperfecto del contrato de arrendamiento celebrado entre los extremos de la litis, se halla demostrado, que existió un contrato de arrendamiento y el demandado incumplió la obligación de cuidar el inmueble y por ende los daños derivados del mal uso del mismo debieron ser reparados por el, como lo previene el art. 9 de la ley 820 de 2003 en concordancia con el artículo 1998 del C.C. que a la letra rezan:

Ley 820 de 2003

“ARTÍCULO 90. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. Son obligaciones del arrendatario:

2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.”

“ARTICULO 1998. REPARACIONES LOCATIVAS. El arrendatario es obligado a las reparaciones locativas. Se entienden por reparaciones locativas las que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc.

ARTÍCULO 2005. RESTITUCIÓN DE LA COSA ARRENDADA POR TERMINACIÓN DEL CONTRATO. El arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento.

Deberá restituir en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimo.

Si no constare el estado en que le fue entregada, se entenderá haberla recibido en regular estado de servicio, a menos que pruebe lo contrario.

En cuanto a los daños y pérdidas sobrevenidos durante su goce, deberá probar que no sobrevinieron por su culpa, ni por culpa de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios, y a falta de esta prueba será responsable.”

Contrastado lo consagrado en las normas en cita con el material probatorio aportado con la demanda, con lo afirmado bajo la gravedad del juramento por el representante de la demandante y dado el silencio guardado por el extremo pasivo ante la acción formulada, se concluye que además de los cánones que predica como adeudados, existieron los daños referidos en la demanda inicial, pues no devienen del uso normal o de la acción del tiempo, y que por tanto debe salir a su pago, por cuanto dicha obligación fue pactada por las partes al momento de adherirse a dicho acto jurídico.

Las razones anteriormente esbozadas, conducen a ésta juzgadora a declarar la existencia del contrato de arrendamiento implorado por la demandante, no obstante respecto de las demás obligaciones del demandado se deberán debatir dentro de otro tipo de proceso.

Por lo anterior, se concederán parcialmente las pretensiones de la demanda, y se condenará en costas de instancia a la parte demandada.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SETENTA Y DOS CIVIL MUNICIPAL transformado transitoriamente por el Acuerdo PCSJA18-11127 de 2018 en JUZGADO CINCUENTA Y CUATRO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

VI.- RESUELVE

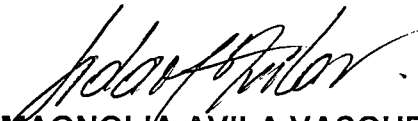
PRIMERO: DECLARAR la existencia del contrato de arrendamiento del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL suscrito por el demandante MAURICIO SOLER RONDÓN como arrendador y el señor JUAN CARLOS MALAGÓN SILVA como arrendatario, mismo que se pactó verbalmente respecto del inmueble ubicado en la carrera 81 No. 78-60 y/o calle 80 No. 80 A-63 BARRIO LA GRANJA de esta capital, estableciéndose entre otros, la obligación del arrendatario de “Entregar el inmueble al arrendador al día respecto de los cánones de arrendamiento, en buen estado de servicios, seguridad y sanidad, cuando el contrato se termine por cualquiera de las causales establecidas por los mismos”.

atendiendo a lo considerado.

SEGUNDO: NEGAR las pretensiones segunda y tercera, por las razones esbozadas en la parte motiva de este proveído.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Se señalan como agencias en derecho la suma de \$ 500. 000.oo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


LIDA MAGNOLIA AVILA VASQUEZ
JUEZA

JUZGADO 72 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ.
NOTIFICACIÓN POR ESTADO.

La anterior providencia se notifica mediante anotación en

Estado No. 027 Hoy, 18 de abril de 2023

El secretario,

HEBER YESID ROMERO CAMARGO