REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO OCHENTA Y DOS CIVIL MUNICIPAL
(Transitoriamente Juzgado 64 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá - Acuerdo PCSJA-18-11127 del 12 de octubre de 2018 del C.S.J)
Carrera 10 No.14-30, Piso 9, Telefax. 2838645 Edificio Jaramillo Montoya
Email: cmpl82bt@cendoj.ramajudicial.gov

RAD. 110014003082-2021-00935-00

Bogotá D.C., 11 de marzo de 2024

ASUNTO: PROCESO VERBAL SUMARIO DE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PROMOVIDO POR LA SEÑORA WENDY CATHERINE CASTAÑEDA FIERRO EN CONTRA DE LA INMOBILIARIA BOGOTÁ S.A.S.

Procede el despacho a proferir sentencia escrita de conformidad con lo previsto en el artículo 278 del C. G. del P., dentro del proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES

1.1.- La señora Wendy Catherine Castañeda Fierro actuando a través de apoderado judicial promovió demanda verbal sumaria de terminación unilateral de contrato de arrendamiento en contra de la Inmobiliaria Bogotá SAS., con el fin de que se efectúen las siguientes declaraciones:

i) El incumplimiento del contrato de arrendamiento No. 23433 por parte de la Inmobiliaria Bogotá SAS., y que, en virtud de lo anterior declaración,

ii) La terminación del contrato de arrendamiento No. 23433 suscrito entre ambos extremos del litigio.

iii) Que se condene en costas a la parte demandada.

1.2. Como pretensiones subsidiarias, se solicitó que se condene al demandado al pago efectivo de la indemnización por los perjuicios causados por el incumplimiento al contrato de arrendamiento de vivienda urbana No. 23433., así:

a) La suma $1´500.000 por concepto de canon de arrendamiento del primer mes cancelado por la demandante correspondiente al mes de mayo del 2021.

b) La suma de $1´000.000m/cte., por concepto de daños ocasionados a los diferentes enseres de propiedad de los arrendatarios.

c) La suma de $100.000m/cte., por concepto de gastos de transporte, enseres y muebles de la nueva casa

d) La suma $1´800.000m/cte., por concepto de honorarios de abogado.

II. TRÁMITE

2.1. La demanda fue inadmitida por auto de 6 de octubre de 2021, y una vez, subsanada por la parte demandante, se admitió mediante providencia del 13 de enero de 2022, la cual se tuvo por notificada por conducta concluyente respecto de la Inmobiliaria Bogotá SAS., quien dentro del término de traslado contestó la demanda, se opuso a las pretensiones de esta y propuso como excepción de mérito la que denominó:

i) "Agenda Oculta", fundada en que, la señora Wendy Catherine Castañeda abandonó el inmueble objeto de este proceso por temas médicos prexistentes que estaba sufriendo su señora madre, quien para el periodo de inicio del contrato se contagió de COVID-19, situación que, en nada interfería la ejecución del contrato de arrendamiento o el uso habitual del inmueble arrendado.

2.2. De las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada se otorgó traslado a la contraparte, quien dentro del término de traslado se opuso a la prosperidad del medio exceptivo formulado.

Alegó que, no es cierto que, la demandante haya realizado el abandono del inmueble por hechos relevantes a diagnósticos médicos de su núcleo familiar.

Agregó que no era lógico afirmar que la arrendataria suscribió un contrato de arrendamiento ante la inmobiliaria por el término de un (1) año, para posteriormente se realizara por su parte el abandono del inmueble al mes siguiente de su firma, sin tener alguna razón de peso que soportara la decisión que tomó referente a dejar el predio en el mes de mayo de 2021.

Añadió que, la decisión de terminar anticipadamente el contrato de arrendamiento, obedeció a que su poderdante a partir del día siguiente de que le fue entregado el inmueble, presentó ante

la inmobiliaria varias peticiones escritas para que efectuará las reparaciones de humedad y goteras que el inmueble comenzó a presentar desde el mismo día que le fue entregado, comunicados que, a su vez, permiten evidenciar la angustia y la desesperación por los daños que estaba padeciendo la señora Wendy y su núcleo familiar.

Adujó que la renuencia de la inmobiliaria demandada frente a los requerimientos realizados, la obligó a tomar la decisión de desocupar el bien por ser inhabitable y solicitar la terminación del contrato por culpa exclusiva de la demandada frente al incumplimiento de sus obligaciones legales y establecidas en la Ley 820 de 2003 en su calidad de arrendador.

Finalmente, recalco que la señora Wendy Catherine Castañeda en su calidad de arrendataria, siempre se encontró en una posición de desventaja frente a la condición contractual y dominante de la inmobiliaria demandada, pues a pesar de haberse suscrito un contrato de arrendamiento objeto de este proceso. el cual generó derechos y obligaciones reciprocas para ambas partes, la arrendadora de manera reiterada incumplió con sus obligaciones legales -Ley 820 de 2003-, más específicamente la relacionada con hacer la entrega del bien inmueble en buen estado con el fin de que sirviera para el fin convenido en el contrato, situación que además afectó en gran medida a la demandante, debido a su posición de desventaja, por cuanto la inmobiliaria siempre decidió manejar a su arbitrio el cumplimiento de esta obligación, sin que se evidenciara de su parte alguna propuesta formal, cierta y rápida que le diera a la señora Castañeda la seguridad de que los daños advertidos al inmueble iban a ser reparados oportunamente, pues la inmobiliaria siempre se excusó en el hecho de que, dichas reparaciones debían ser realizadas por la propietaria del bien, a pesar de que dicha carga por disposición de la ley, se encuentra a cargo del arrendador.

2.3. Seguidamente por auto 16 de septiembre de 2022, se decretaron las pruebas solicitadas por cada una de las partes, las cuales se practicaron y recaudaron en su oportunidad procesal pertinente, una vez se llevó a cabo la audiencia inicial de que tratan los artículos 372 y 392 del C.G.P.

En dicha audiencia llevada a cabo el día 2 de febrero de 2023, se intentó llevar a cabo la conciliación de que trata el numeral 6° del artículo 372 del C.G.P., la cual se declaró fracasada por no llegar a ningún acuerdo entre las partes, así mismo, se recepcionó cada uno de los interrogatorios de parte solicitados.

En esta misma audiencia, se efectúo el control de legalidad previsto en los artículos 132 y 372 del C.G.P., se fijó el litigio y se procedió al decreto de algunas pruebas de oficio a cargo de ambas partes, las cuales se allegaron oportunamente al expediente.

2.4. Finalmente, por auto del 16 de agosto de 2023, se incorporó al proceso los documentos requeridos en la audiencia y se puso en conocimiento de ambas partes para que se pronunciara en lo que estimara pertinente.

A su vez, en dicha oportunidad se corrió traslado a ambas partes para que formularan sus alegatos de conclusión, los cuales fueron presentados por ambos extremos del litigio.

2.5. Tramitado entonces el proceso en cada una de sus etapas propias y no advirtiéndose causal de nulidad que pueda afectar lo actuado, y estando cumplidos los presupuestos procesales que son requisitos necesarios, es del caso proferir sentencia escrita en los términos del artículo 278 del C. G. del P.

III. CONSIDERACIONES

3.1. PRESUPUESTOS PROCESALES:

Sea lo primero, advertir la presencia de los presupuestos procesales necesarios para considerar válidamente trabada la relación jurídico-procesal. En efecto, le asiste competencia a este Juez para conocer del proceso; las personas enfrentadas en la litis ostentan capacidad para ser parte, dada su condición de personas naturales en ejercicio de sus derechos; por último, la demanda reúne los requisitos mínimos de ley. Por lo demás, no se vislumbra vicio de nulidad que afecte la tramitación, que por no haberse saneado haga perentoria su declaratoria, supuestos estos que permiten decidir de mérito.

La legitimación en la causa, tanto activa como pasiva se encuentra acreditada con la documental acompañada con la demanda en la medida en que la demandante Wendy Catherine Castañeda Fierro aparece como arrendataria del contrato de arrendamiento suscrito el 1 de mayo de 2021. A su vez por la demandada Inmobiliaria Bogotá SAS., quien figura en su calidad de arrendadora del inmueble localizo en la Carrera 96 G Bis No. 23G-50 de la ciudad de Bogotá.

3.2. EL CONTRATO DE ARRIENDAMIENTO

Se ha definido por la doctrina y la jurisprudencia que el arrendamiento es el contrato en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionarle a otra el uso y goce de una cosa, durante cierto tiempo, y ésta a pagar, como contraprestación, un precio determinado. En este sentido, se tiene que los elementos del contrato de arrendamiento son los mismos de todo contrato, capacidad, consentimiento, objeto y causa licita, tal como lo establece el artículo 1502 del C.C.

Así, como ya se expresó, el arrendamiento genera obligaciones para el arrendador y para el arrendatario por el carácter bilateral que encierra. Unas y otras se encaminan a que las relaciones contractuales se coloquen en un pie de igualdad jurídica, mientras el Código Civil y la Ley 820 de 2003 se encarga se señalar las obligaciones del arrendador de manera expresa, las del arrendatario las consagra sin sistema.

El artículo 1982 del C.C., establece que son obligaciones del arrendador: a) Entregar al arrendatario la cosa arrendada, b) Mantenerla en estado de servir para el fin que ha sido arrendado, c) c) Librar al arrendatario de toda perturbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

Obligaciones que, a su vez, se ratificaron en el artículo 8° de la Ley 820 de 2003, el cual dispone como obligaciones del arrendador, entre otras, las siguientes: "*a) Entregar al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos, b) Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato*".

3.2.1. LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Como ya se dijo, el arrendamiento genera obligaciones para el arrendador y para el arrendatario por el carácter bilateral que encierra. Unas y otras se encaminan a que las relaciones contractuales se coloquen en un pie de igualdad jurídica.

En este sentido, si bien el Código Civil nada dice frente al estado en que el arrendador debe entregar la cosa arrendada, hay que entender que el arrendador debe hacer la entrega de la cosa arrendada en buen estado, que permita al arrendatario obtener un uso o goce normales, de ahí que el arrendador, antes de entregar la cosa arrendada, deba realizar las mejoras indispensables para que el arrendatario pueda aprovechar convenientemente el bien arrendado.

Carga que a su vez se normativizó en el numeral 1° de la Ley 820 de 2003., el cual define que es obligación del arrendador "*Entregar al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos*"

Por otro lado, el artículo 1985 del C.C., también establece que, como obligación del arrendador mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario, obligación que, a su vez, se ratificó en numeral 2° de la Ley 820 de 2003, por cuanto se indicó como

obligación a su cargo "*Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato*".

3.2.2. DE LOS VICIOS REDHIBITORIOS Y OCULTOS DE LA COSA ARRENDADA COMO CAUSALES PARA LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO.

Al respecto, la doctrina establece que en los contratos de arrendamiento, puede presentarse la configuración de algunos vicios frente a la cosa que se arrendado y que imposibiliten la perfecta ejecución del contrato, por cuanto puede afectar parcial o totalmente el uso y goce del bien que se arrendo, entendiendo, previamente que para que los vicios se configuren, se requiere que: *"a) Que existan al tiempo de celebrarse el contrato o que aparezcan posteriormente(…); c) No haberlos manifestado el arrendador o tales que el arrendatario haya podido ignorarlos sin negligencia de su parte, o no los haya podido conocer en razón de su profesión u oficio*"[1]

Así las cosas, siendo el arrendamiento un contrato de tracto sucesivo, este vicio puede presentarse con posterioridad al momento del perfeccionamiento del contrato y a la entrega de la cosa, y por ello, afecte el interés del arrendatario frente al uso y goce de la cosa, derecho que, debe ser protegido o garantizado por parte del arrendador.

Por eso, el artículo 1990 del C.C., confiere al arrendatario el derecho o la facultad para pedir la terminación unilateral del arrendamiento y aún la recisión del contrato, pues establece que: "*si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; y aún en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario*".

En consecuencia, le correspondería establecer al Juez, previa demanda, considerar si en virtud de los vicios presentados frente a la cosa que se arrendó, se puede dar por terminado el contrato frente a la existencia de un vicio anterior al contrato sobre el bien entregado para su tenencia.

3.3. CASO CONCRETO

3.3.1. Puntualizado lo anterior y descendiendo al estudio del caso en particular, se encuentran demostrados los siguientes hechos con relevancia para la determinación que está por adoptarse:

[1] Los Principales Contrato Civiles y su paralelo con los Comerciales. Décima Tercera Edición. Tomo I. Autor. José Alejandro Bonivento Fernández. Pág. 361.

a) Entre la Inmobiliaria Bogotá SAS -arrendador- y la señora Wendy Catherine Castañeda Fierro., se suscribió el día 1 de mayo de 2021 un contrato de arrendamiento de vivienda urbana respecto del inmueble localizado en la Carreta 96 G Bis No. 23 G – 50 de la ciudad de Bogotá, cuyo periodo de duración se estipuló por doce (12) meses contados a partir del 1 de mayo de 2021.

b) El 1 de mayo de 2021, la Inmobiliaria Bogotá SAS., realizó a la señora Catherine Castañeda Fierro la entrega formal y material del inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

c) En dicha fecha, la partes suscribieron un (1) inventario inicial sobre el inmueble localizado en la Carreta 96 G Bis No. 23 G – 50 de la ciudad de Bogotá, documento a través del cual, se pudo observar que la arrendataria realizó varias observaciones sobre el estado en que recibió el inmueble, entre otras, tales como: i) pisos del comedor: *"marchado, picado, faltan baldosas*", ii) Baño social – Techos "*Pintura irregular, húmedo*", Roseta "*Suelta*", iii) Hall de Alcobas – Techo "*Goteras en el momento de la entrega*", iv) Cuarta Alcoba o Cuarto de Estudio- Techo: "*Grietas o soplado*".

d) La demandante remitió un primer correo electrónico a la Inmobiliaria demandada el día 3 de mayo de 2021, comunicado a través del cual, puso de presente que el inmueble estaba presentando una serie de anomalías físicas las cuales ya habían sido relacionadas en el inventario de entrega, a su vez, refirió que dichas contingencias se habían agravado por las lluvias presentadas los días anteriores, las cuales refirió así: "*gotera por la luz de aplique de la concina, gotera por vidrio de la teja saliendo del baño, gotera en el segundo cuarto en el techo, dos (2) goteras en los canales del pasillo, goteras por ventana de la cocina, entrada de agua por la puerta principal*"

Adicionalmente, indicó que: "*las puertas de los cuartos solo cerraban una, ventanearías de los cuartos descuadradas, duras y no cierran unas porque están trancadas y otras por no presentar la que las asegura*"

En consecuencia, solicitó a la inmobiliaria la revisión de dichos arreglos y su reparación correspondiente, anexando a dicho comunicado varias fotografías del inmueble con los daños advertidos por la demandante.

e) La inmobiliaria acuso el recibido de la solicitud el día 4 de mayo de 2021., manifestado que, la petición había sido trasladada al área correspondiente, asignándose el caso No. 227664.

f) Posteriormente, la demandada por comunicación del 5 de mayo de 2021 informó a la señora Wendy Castañeda que, con el propósito de solucionar lo antes posible los inconvenientes presentados sobre el inmueble entregado en arriendo, la empresa contratista asignada se comunicaría con el fin de coordinar una visita de inspección y validación del requerimiento, para lo cual, se le asignó el caso No. 5690.

g) Que el contratista Arley Mauricio Artunduaga realizó el día 10 de mayo de 2021, la visita técnica para la verificación de los reportes de

filtraciones de agua comunicados por la demandante a la Inmobiliaria Bogotá SAS, quien, elaboro el reporte técnico y el acta de reparaciones para el caso No. 5690, concluyendo que el inmueble presentaba "*filtraciones de agua en la canal y filtración de agua en la ventana de la fachada y puerta en el momento en que llueve ya que no tiene un volado*".

A su vez, refirió como reparaciones se debían realizarse las siguientes actividades: "*la instalación de mando en filtraciones y pintar en partes afectadas, realizan manto y sika por la filtración del canal, además de realizar el mantenimiento de desagües de ventanas para que abran*", para lo cual, efectúo una relación y cotización de los materiales a utilizar, los cuales estimo por un valor total de $1´201.750m/cte., lo anterior, según la prueba documental allegada por la sociedad demandada.

h) El 10 de mayo de 2021, la arrendataria remitió un segundo correo electrónico a la inmobiliaria manifestado "*su preocupación por el tema locativo que tengo arrendado (…) según el contrato No. 23433, ya que el día viernes se acercó al predio un representante del área de mantenimiento de nombre Oscar donde el evidenció todas las readecuaciones y fallas que tiene el predio en mención y quedamos a la espera de una respuesta ya que en las condiciones actuales es imposible habitar uno algunos cuartos del predio por la cantidad de goteras que tiene el mismo y otras faltantes que el técnico evidencio. Por esta razón, pido el favor de una solución o respuesta urgente ya que todos estos problemas están comenzado a ocasionar bastantes dificultades en cuanto a nuestra acomodación final en el predio.*

Por otra les informó que debido a nuevas goteras que se presentaron en los tejados se efecto materialmente una mesa de madera el cual se mojó bastante ocasionando daños irreparables en este, también se mojaron dos controles remotos de un televisor y un equipo de sonido que estaba encima de una mesa de uno de los cuartos", comunicación a la cual incorporó las fotografías de los daños presentados.

En consecuencia, solicitó que se le informará de forma concreta la persona que iba a responder por los enseres afectados y además de ello, requería recibir respuesta de fondo frente a los inconvenientes presentados respecto del inmueble que le fue entregado en arriendo, anexando nuevamente, varias fotografías tomadas al predio.

i) En respuesta, el 11 de mayo de 2021, la inmobiliaria le comunicó que en seguimiento de caso No. 5690, la propietaria realizaría la intervención de mantenimiento con su personal de confianza, por lo cual, se le indagó si la propietaria del bien podía realizar la inspección del inmueble el próximo sábado 15 de mayo de 2021, con miras a establecer el mantenimiento a realizar.

j) Posteriormente, la señora Wendy Castañeda mediante correo electrónico remitido a la inmobiliaria el día 14 de mayo de 2021, presentó petición solicitando la cancelación definitiva del contrato de arrendamiento.

k) La Inmobiliaria Bogotá SAS., en esa misma fecha procedió a brindar respuesta a la demandante, haciendo hincapié en que, las observaciones realizadas por la señora Wendy Catherine se encontraban

siendo manejadas como un caso de mantenimiento, el cual tenía un procedimiento de apertura, seguimiento, ejecución y cierre, y por tal razón, el hecho de que la arrendataria solicitara la terminación unilateral del contrato de manera anticipada, le generaría a su cargo el pago de una penalidad a título de incumplimiento del contrato.

Agregándole que, sería viable por parte de la inmobiliaria entrar a estudiar la solicitud de terminación anticipada del contrato, siempre que se allegara con la petición un reporte técnico expedido por parte del personal autorizado, el cual indicara que el inmueble es inhabitable.

En ese sentido, le indicó que la inmobiliaria se encontraba a la espera del reporte y evaluación del caso de parte del área encargada para así determinar cómo proceder respecto de la petición de mantenimiento presentada.

l) Posteriormente, la inmobiliaria mediante comunicado del 15 de mayo de 2021, reitero su contestación inicial, indicándole que el departamento de mantenimiento se estaba encargando de resolver sus observaciones puestas en conocimiento sobre el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, y, en consecuencia, se debía esperar el reporte del área encargada, quien se pondría en contacto con la señora Wendy para obtener una respuesta de fondo.

m) El 18 de mayo de 2021, la demandante mediante un nuevo correo electrónico, le insistió a la inmobiliaria su intención de obtener la cancelación anticipada del contrato, ya que, en su condición de arrendataria, no podía soportar la situación de olor a alcantarilla que presentaba el inmueble pues se tornaba insoportable, adicional a ello, refirió que, la luz de la segunda habitación presentaba una falla eléctrica y el techo se desprendió en una parte, para lo cual, remitió varias fotografías de los daños advertidos, los cuales, a esa fecha no habían sido objeto de mantenimiento, a pesar de haber sido informados desde comienzos del mes de mayo.

Igualmente, realizó un listado de los bienes muebles afectados por las goteras obrantes en el inmueble, requiriendo igualmente, la reparación de sus enseres, para lo cual, anexó un soporte fotográfico de los mismos.

n) El 19 de mayo de 2021, la arrendataria presentó una comunicación formal ante la Inmobiliaria Bogotá SAS., solicitando la terminación anticipada y de manera unilateral del contrato de arrendamiento suscrito entre ambas partes a partir del 20 de mayo de 2021, atendiendo para ello, lo previsto en los artículos 1982 y siguientes del C.C., luego de hacer un recuento de las circunstancias de tiempo, modo y lugar que conllevaron al incumplimiento de las obligaciones de la inmobiliaria en su condición de arrendador.

o) La inmobiliaria acuso el recibido de la solicitud el día 20 de mayo de 2021, manifestado que, las peticiones habían sido trasladadas al área correspondiente, asignándoseles los casos Nos. 229521 y 2296448, para emitirse respuesta en los próximos días.

p) Seguidamente, en esa misma fecha, la relatada inmobiliaria en respuesta al radicado PQR No. 229648, le reiteró a la señora Wendy Castañeda que la propietaria del bien había aprobado "*la cotización por el personal contratista que se acercó al inmueble en dos oportunidades*", y, por consiguiente, la inmobiliaria agradecería que la arrendataria brinde de su disposición para iniciar la intervención de mantenimiento sobre el inmueble (tiempo estimado de siete días). (…), quedando entonces a la espera de una respuesta.

q) Ante lo precedente, el 20 de mayo de 2021, la señora Wendy Castañeda reitero su intención de dar por terminado de forma unilateral el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, argumentando que, el bien desde la fecha de su entrega presentó malas condiciones como consecuencia de las filtraciones de agua y goteras del mismo, lo cual, lo hacía inhabitable, situaciones que, a pesar de haber sido comunicadas de manera oportuna a la inmobiliaria, a esa fecha -20 días después del inicio del contrato-., no habían sido reparadas, ni objeto de ningún mantenimiento, ante lo cual, presentó una serie de fotografía en aras de probar la situación del predio.

r) El 20 de mayo de 2021, la inmobiliaria le insistió a la arrendataria que las reparaciones solicitadas, ya había sido autorizadas de acuerdo con la visita técnica que se había realizado, así que, la empresa contratista Arley Mauricio Artunduaga se comunicaría con la arrendataria con el fin de coordinar la visita para las reparaciones requeridas sobre el inmueble, las cuales afirmó "***garantizaran el uso y goce del inmueble condiciones normales***".

s) El 24 de mayo de 2021, la arrendataria remitió a la Inmobiliaria Bogotá SAS., comunicado a través del cual, reiteró su intención de dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento No. 23433, invocando como causal los daños locativos que presentó el inmueble desde el primer día de ejecución del contrato, agregando que, el inmueble sería entregado el día 26 de mayo de 2021 a las 12 del mediodía, para lo cual, se requería de la presencia de un representante de la inmobiliaria para realizar la entrega del predio y con esto terminar la relación contractual.

t) Frente a tal comunicación, el 25 de mayo siguiente, la Inmobiliaria Bogotá SAS., le solicitó a la arrendataria la disponibilidad de alguna fecha para realizar la intervención del mantenimiento, por cuanto los trabajos ya habían sido autorizados por la propietaria, por lo cual, y en vista que las reparaciones del inmueble serían ejecutadas para subsanar los inconvenientes presentados, la arrendadora ratificó que el contrato de arrendamiento suscrito el 1 de mayo de 2021, continuaría aún vigente hasta su fecha de vencimiento, es decir, hasta el 30 de mayo de 2022.

u) El 26 de mayo de 2021, la Inmobiliaria Bogotá SAS mediante un nuevo comunicado remitido a la señora Wendy Castañeda., negó la petición de terminación unilateral del contrato por parte de la arrendataria, arguyendo que las reparaciones locativas requeridas, serían ejecutada para subsanar los inconvenientes presentados, por lo cual, el contrato de arrendamiento suscrito el 1 de mayo de 2021, continuaría aún vigente hasta su fecha de vencimiento, es decir, hasta el 30 de mayo de 2022.

A su vez, le puntualizó a la arrendataria que en el caso de que desee realizar la entrega anticipada del bien antes de la fecha de vencimiento del contrato, deberá, por un lado, notificar su decisión por escrito, por otro, cancelar la cláusula penal estipulada en la suma de $4´500.000m/cte., junto con un valor estimativo de los servicios públicos causados, y finalmente, efectuar la entrega formal del inmueble, teniendo en cuenta las recomendaciones de la inmobiliaria.

v) El 27 de mayo de 2021, la Inmobiliaria Bogotá SAS., insistió a la señora Wendy Catherine Castañeda su intención en que la arrendataria brindará su disponibilidad con el fin de realizar las obras de mantenimiento sobre el inmueble entregado en tenencia, ya que la propietaria había aprobado la reparación de este con el personal de la empresa contratista.

w) En respuesta a tal comunicación, en esa misma fecha, la señora Wendy Catherine Castañeda, le indicó que el inmueble se encontraba desocupado desde el 21 de mayo de 2021, encontrándose a la espera de que Inmobiliaria procediera a recibir el predio, junto con las llaves de este, por cuanto dicha situación, ya se le había notificado reiteradamente a la arrendadora.

x) La inmobiliaria Bogotá SAS., recuperó el día 21 de octubre de 2021, la tenencia formal del inmueble localizado en la Carreta 96 G Bis No. 23 G – 50 de la ciudad de Bogotá.

3.3.2. Además, se considera que surgen los siguientes indicios para respaldar la afirmación realizada por la parte demandante frente a los defectos físicos que presentaba el inmueble para la fecha en que le fue entregado en arriendo a la señora Wendy Catherine Castañeda, es decir, desde el mismo inicio de la ejecución del contrato, circunstancias de hecho, sobre las cuales, se sustentó el petitum de la demanda, conforme se procede a explicar:

a) Inicialmente encontramos en la declaración del representante legal de la Inmobiliaria Bogotá SAS., al absolver el interrogatorio de parte que se le formuló, refirió que: "(…) principalmente correspondían al desmonte de la canal, había que hacer un desmonte completo del área del canal, de todo el frente del inmueble, remplazar una de las tejas para que cerrara bien con la canal, y pues hacer el trabajo de mampostería en los muros que había al interior del inmueble". (9:01 a 9:02 – 2° Video – Audiencia del 2 de febrero de 2023).

b) A su vez, en dicha oportunidad el representante legal aceptó que se presentaba una gotera en una de las habitaciones del inmueble, al momento de responder el interrogante que le planteo el Despacho al respecto. (10:15 – 2° Video – Audiencia del 2 de febrero de 2023).

c) Posteriormente, al resolver el interrogante que se planteó por parte del apoderado judicial de la parte demandante respecto a indicar, si la inmobiliaria en su actividad económica al momento de recibir un inmueble en administración, y por ende, colocarlo a disposición de un tercero para que sea tomado en arriendo, se hace algún tipo de inspección o

verificación técnica con respecto a su estado de habitabilidad, refirió que, "*no se realiza una visita de inspección técnica, ya que dentro de la promoción del inmueble se toma el registro fotográfico inicial, y previo a la visita que hace el arrendatario o el candidato en su momento, es quien inspecciona el inmueble de acuerdo a su necesidad".* (19:06 – 2° Video – Audiencia del 2 de febrero de 2023).

d) Declaraciones que se ratificaron por parte de la señora Wendy Catherine Castañeda, quien, al responder el interrogante planteado por el Despacho al inicio de su declaración, manifestó que: En el momento en que le mostraron el inmueble lo estaban pintando y aparentemente no presentaba ningún inconveniente, no obstante, indicó que al momento de finalizar la mudanza el día 1 de mayo de 2021, empezó a llover muy duro e inmediatamente se comenzaron a notar la goteras en el inmueble, las cuales fueron puestas en conocimiento a la señorita Alejandra desde ese mismo día, ya que fue la persona con quien se llevó todo el proceso de arriendo y a través de las comunicaciones remitidas vía correo electrónico, a su vez, relató que el predio presentaba goteras en la zona del lavadero, una filtración de agua en la esquina del baño y varias goteras en el pasillo, adicional a ello, afirmó que había una humedad en la habitación del medio donde se iba localizar el cuarto de sus padres, en el techo y paredes del mismo, circunstancias que, conllevaron a que los enseres de su propiedad no pudieran ser desempacados en su totalidad y acomodados de la manera que se deseaba por parte de los habitante del bien, porque el predio presentaba varias goteras en diferentes partes del bien. (26:47 a 30:56 – 2° Video – Audiencia del 2 de febrero de 2023).

3.3.3. Bien no se disputa, que toda pretensión de terminación unilateral del contrato demanda la prueba de la inobservancia del acuerdo suscrito por parte del contratante incumplido.

Así por ejemplo lo dijo la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 30 de agosto de 2011, puntualizando que además de hacer una detallada referencia a los casos en los que el legislador ha admitido la posibilidad de terminación unilateral del contrato, consideró viable pactar una cláusula que la prevea.

Sobre la cláusula que prevé la terminación unilateral, la Corte señaló: "*(…) En cuanto respecta al pacto de terminación unilateral del contrato cuando la ley, costumbre o los usos y prácticas negociales no la establecen, de antaño suele cuestionarse, ya por oponerse a la noción o fuerza normativa del contrato (artículos 1494, 1535, 1602 y 1603, Código Civil; 864 y 871, Código de Comercio), ora por invalidez e ilicitud al someterlo a la condición potestativa consistente en el simple arbitrio o mera voluntad de un contratante (artículo 1535, Código Civil), bien al no enunciarse dentro de las causas legales extintivas, formarse y terminar por acuerdo mutuo de las partes, nunca por decisión de una (artículo 1602, in fine, Código Civil).*

En estrictez, la terminación unilateral presupone la existencia, validez y eficacia del contrato, en nada contradice su noción, fuerza normativa, ni encarna condición potestativa.

El contrato a partir de su existencia genera efectos vinculantes para las partes, atadas u obligadas al cumplimiento, sea espontáneo, sea forzado, y

fenece por decisión exclusiva de una porque la ley concede el derecho o se pacta accidentalia negotii, como las cláusulas resolutorias expresas, con o sin preaviso e, incluso, casos hay, donde la común negativa se ha tomado como dissensus o distrato o concluye en este (Cas. Civ. sentencia de 12 de marzo de 2004). El contrato existe ex ante, engendra efectos, termina ex post sin eficacia retroactiva y solo hacia el futuro. Además, cumplimiento y terminación son distintos. Aquel no queda al simple arbitrio o mera voluntad de una parte, la última se produce por decisión unilateral de una u otra sin afectar las obligaciones cumplidas.

La falta de enunciación expresa en el Código Civil dentro de los modos extintivos, no es escollo ni argumentación plausible para descartar la terminación unilateral, por cuanto como quedó sentado, la ley la consagra en numerosas hipótesis y contratos de derecho privado, la figura existe en el derecho privado, antes de su plasmación en la contratación estatal, y no es extraña la locución, pues utiliza el vocablo 'terminación' (artículo 870, C. de Co), 'dar por terminado el contrato' (art. 973, C. de Co), justas causas 'para dar por terminado unilateralmente el contrato de agencia comercial' (art. 1325, C. de Co)"[2].

En consecuencia, todo el soporte normativo de estos casos está dado por los artículos 1546 y 1602 del Código Civil, en la medida en que, como todos lo sabemos si una de las partes incumple un negocio jurídico se expone a que el contratante cumplido demande, bien sea la resolución del contrato o el cumplimiento, pues al fin y al cabo los contratos son ley para las partes y deben ser respetados.

Además de, como dice el artículo 1603 del Civil, ejecutados de buena fe, por consiguiente, obliga no solo a lo que las partes acordaron, sino a todo lo que es inherente al negocio jurídico y a lo que se deriva de ese postulado de buena fe, que es transversal incluso desde la fase precontractual hasta la fase de ejecución del contrato.

Ciertamente el artículo 1602 del Código Civil prescribe que los contratos solo pueden invalidarse por causas legales o el mutuo acuerdo de las partes. En el mismo sentido, el artículo 1625 ibídem prescribe que la extinción de las obligaciones debe darse por la convención de los interesados o por las diez causales allí consagradas.

Sin embargo, tal enumeración resulta insuficiente, pues el mismo Código reconoce causales adicionales en otras disposiciones, como la declaración unilateral de terminación, como sucede con el desahucio, la cesación, la renuncia o la revocación, o por el mal estado o calidad de la cosa que se encuentran reconocidas en artículos tales como, 1990, 2009, 2011, 2056, 2189 y 2193 de C.C.

3.3.4. Puntualizado lo anterior, corresponde establecer, si fue legitima la petición de terminación unilateral del contrato de arrendamiento invocada por la parte demandante a su favor, como consecuencia del mal estado de calidad de uso y de servicio del bien inmueble que le fue entregado en calidad de arrendamiento.

---

[2] Cfr. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, 30 de agosto de 2011, magistrado ponente William Namén-Vargas, ref. 11001-3103-012-1999-01957-01.

Así del examen del proceso, se advierte que la parte actora incorporó como prueba, copia del contrato de arrendamiento celebrado el día 1 de mayo de 2021 entre la Inmobiliaria Bogotá SAS –arrendadora- y la señora Wendy Catherine Castañeda Fierro como arrendataria., respecto del inmueble localizado en la Carreta 96 G Bis No. 23 G – 50 de la ciudad de Bogotá, cuyo periodo de duración se estipuló por doce (12) meses contados a partir del 1 de mayo de 2021, fecha en la cual, la Inmobiliaria Bogotá SAS., realizó la entrega formal y material del inmueble objeto del contrato de arrendamiento a la parte demandante, circunstancias de hecho sobre el negoció jurídico que se celebró, que no fueron debatidas por ningún extremo del litigio, y por ello, han de tenerse por ciertas.

A su vez, es un hecho probado que la Inmobiliaria Bogotá SAS realizó la entrega formal y material del inmueble objeto del contrato de arrendamiento el día 1 de mayo de 2021.

Ahora bien, según la carta que la arrendataria le envió a la inmobiliaria el 19 de junio de 2021, en la que reiteró su petición de dar por terminado de manera unilateral el contrato de arrendamiento No. 23433 por el incumplimiento del arrendador frente a su obligación de haber entregado en buen estado de servicio y sanidad el inmueble dado en tenencia, puesto que, desde el inicio de la ejecución del contrato éste comenzó a presentar varias goteras, humedades y filtraciones de agua, irregularidades que impidieron que la señora Wendy Catherine Castañeda hiciera el uso normal del mismo para lo fue destinado, solicitud que fundamentó en la facultad prevista en la cláusula 12 del contrato de arrendamiento y en las previsiones legales establecidas en el artículo 8° de la Ley 820 de 2003, concordante con los artículos 1982, 1985, 1986, 1987 y 1990 del C.C-.

En consecuencia, más allá de insistir, si existía o no un documento que recogiera esa posibilidad de terminación unilateral a favor del arrendatario, lo cierto es que, nuestra legislación en todo contrato escrito o verbal faculta al contratante que estime su contraparte no ha cumplido con sus obligaciones a invocar la terminación anticipada y unilateral con fundamento en ese incumplimiento, porque así lo autorizan los artículos 1546 y 1990[3] del Código Civil, este último más aplicable por tratase de un contrato de arrendamiento de bien inmueble en donde el arrendatario fundamentó como causal de la terminación unilateral el mal estado de la inmueble que le fue entregado en tenencia y que imposibilitó su habitabilidad en calidad de arrendataria.

---

[3] **ARTICULO 1990. <TERMINACION O RESCISION POR MAL ESTADO O CALIDAD DE LA COSA>.** El arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento y aún a la rescisión del contrato, según los casos, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; y aún en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario.

Si el impedimento para el goce de la cosa es parcial, o si la cosa se destruye en parte, el juez o prefecto decidirá, según las circunstancias, si debe tener lugar la terminación del arrendamiento, o concederse una rebaja del precio o renta.

Y en este caso, se considera que estos supuestos de hecho y de derecho, si fueron demostrados efectivamente por la parte demandante, ya que en efecto se comprobó que la Inmobiliaria Bogotá SAS., incumplió desde el mismo inicio de la ejecución del contrato con su obligación legal de haber entregado a la señora Wendy Catherine Castañeda el inmueble dado en arrendamiento en buenas condiciones de mantenimiento, servicio y sanidad, vicios que le impidieron a la demandante hacer el uso normal del inmueble para lo que fue destinado, como lo revelan la trazabilidad de correos electrónicos y de comunicaciones que fueron sostenidas por ambas partes desde el 3 de mayo de 2021, fecha desde la cual el inmueble comenzó a presentar varias filtraciones de agua en su interior.

Incluso como se deduce de lo aducido por el representante legal de la inmobiliaria demandada al momento de absolver el interrogante que le planteo el Despacho, en donde específicamente, se le cuestionó que si era cierto que, al tercer o cuarto día de la iniciación del contrato, el inmueble empezó a presentar humedades y goteras desde el inicio de la ejecución del contrato, ante lo cual, manifestó que en efecto, la inmobiliaria había recibido el reporte de los daños del inmueble desde el 4 de mayo de 2021, en donde se creó por parte de su representada el caso de mantenimiento No. 5690, asignándosele a la firma contratista Arley Artuluaga la revisión del física del mismo (5:15 – 2° Video – Audiencia del 2 de febrero de 2023).

A su vez refirió que los arreglos que debían realizarse al inmueble según la visita técnica realizada por el contratista correspondían "(…) *principalmente al desmonte de la canal, había que hacer un desmonte completo del área del canal, de todo el frente del inmueble, remplazar una de las tejas para que cerrara bien con la canal, y pues hacer el trabajo de mampostería en los muros que había al interior del inmueble*". (9:01 a 9:02 – 2° Video – Audiencia del 2 de febrero de 2023).

En este mismo sentido el representante legal aceptó que el inmueble presentaba una gotera en una de sus habitaciones, al momento de responder el interrogante que le planteo el Despacho en concreto sobre dicho aspecto. (10:15 – 2° Video – Audiencia del 2 de febrero de 2023).

Adicionalmente, se allegó al expediente por la parte demandante el reporte técnico elaborado por el contratista Arley Mauricio Artunduaga respecto del caso de mantenimiento No. 5690 como consecuencia de la visita realizada el 10 de mayo de 2021, el cual concluyó que, el inmueble presentaba "*filtraciones de agua en la canal y filtración de agua en la ventana de la fachada y puerta en el momento en que llueve ya que no tiene un volado*", indicando que, debían realizarse las siguientes actividades: "*la instalación de mando en filtraciones y pintar en partes afectadas, realizan manto y sika por la filtración del canal, además de realizar el mantenimiento de desagües de ventanas para que abran*", para lo cual, efectúo una relación y cotización de los materiales a utilizar, los que estimo en la suma de $1´201.750m/cte.

Todo lo anterior, conlleva a concluir que, en este caso en particular, se evidenció el cumplimiento de los presupuestos de hecho y de derecho exigidos por la ley para abrir paso a las pretensiones de la demanda, porque efectivamente, se probó que hubo el incumplimiento del contrato

alegado por la parte demandante y que legitimó su petición de terminación anticipada del contrato de arrendamiento de manera unilateral ante el mal estado de la cosa entregada en arriendo a la parte señora Wendy Catherine Castañeda, con fundamento en lo previsto en el artículo 1990 del C.C., concordante con los artículos 1982, 1985, 1986 1987 ib., y artículo 8° de la Ley 820 de 2003.

En tal sentido es claro que, el contrato de arrendamiento objeto del sub-judice definitivamente termino con su ejecución el 26 de junio de 2021, toda vez que, en esa fecha, la parte demandante intentó hacer la entrega formal del inmueble arrendado a la inmobiliaria, como consecuencia de las peticiones remitidas a la arrendadora los días 19 y 24 de junio de 2021, por medio las cuales, de manera legítima invocó a su favor la terminación unilateral del contrato de arrendamiento No. 23433 por su parte, ante el incumplimiento del arrendador frente a su obligación de no haber entregado en buen estado de servicio y sanidad el inmueble dado en tenencia con fundamento en las aludidas disposiciones normativas.

Lo anterior, cobra mayor relevancia si se toma en consideración que la Inmobiliaria Bogotá al momento de contestar la demanda, no formuló ninguna excepción de mérito tendiente a alegar de su parte el cumplimiento de la arrendadora frente sus obligaciones de índole contractual en virtud del contrato de arrendamiento que se suscribió, y que, en consecuencia, permitieran desvirtuar la pretensión de incumplimiento alegada por el extremo activo del litigio como fundamento de sus pretensiones, o en su defecto la ausencia de legitimación frente a las solicitudes de terminación unilateral presentadas por la parte demandante en el mes de junio de 2021.

Bajo esta óptica, y atendiendo los preceptos del artículo 97 del C.G.P., es del caso presumir como ciertas las afirmaciones hechas en el libelo introductor, lo anterior, para tener por cierto el incumplimiento de las obligaciones contractuales que se le endilgó a la demandada, ante la ausencia de un mecanismo de defensa perentorio o dilatorio en concreto que permitiera desvirtuar la inobservancia de sus compromisos contractuales en su calidad de arrendadora, en especial, al relacionado con el no haber entregado en buen estado de uso y de conservación el inmueble objeto de arrendamiento, pues simplemente, la parte demandada se limitó a invocar en su contestación "*una agenda oculta*" de la arrendataria como consecuencia de unos antecedentes médicos prexistentes de su núcleo familiar y que según ello, conllevaron al abandono del inmueble.

Excepción que, atendiendo la naturaleza jurídica de la acción que se invocó, no puede ser considerada de mérito, pues no ataca el fondo de la acción de incumplimiento contractual que se presentó, y que, en consecuencia, conlleva a declarar infundado el medio de defensa que se presentó ante la ausencia de algún fundamento normativo que impida la prosperidad de la pretensión invocada por la actora.

3.3.5. Finalmente, con relación a los argumentos planteados en los alegatos de conclusión presentados por el apoderado judicial de la demandada, uno de ellos, relacionado a que las pruebas de oficio

requeridas a la parte demandante fueron incorporadas el proceso de manera extemporánea, es del caso poner de presente que, contrario a lo manifestado por el togado, la trazabilidad de correos electrónicos presentados, si fueron aportados oportunamente, es decir, dentro de los diez (10) días siguientes contados a partir de la realización de la audiencia que se llevó a cabo el día 2 de febrero de 2023, toda vez que, la comunicación con la que se recepciono la prueba, se recibió el día 10 de febrero de 2023, y por ello, los registros fotográficos y las cadenas de comunicaciones incorporadas al proceso, poseen plena validez probatoria.

Ahora bien, en relación al fundamento concerniente con que la demandante no acudió a las herramientas que le otorga el artículo 24 la Ley 820 de 2003, para terminar de manera anticipada el contrato de arrendamiento, esto es, no haber realizado al procedimiento para la entrega anticipada del inmueble arrendado, sobre este punto, se precisa señalar que, no es de recibo el argumento formulado, pues una cosa es la terminación jurídica del vínculo contractual que se celebró, pues tal y como se dijo, culminó el 26 de mayo de 2021, por ser legítima la petición de terminación unilateral del contrato de arrendamiento que presentó por parte de la señora Wendy Catherine Castañeda con ocasión al mal estado de calidad de uso y de servicio del bien inmueble que se le entregó en arriendo; y otra cosa es la fecha en que, la Inmobiliaria Bogotá recuperó de manera material la tenencia del inmueble -21 de octubre de 2021-.

En tal sentido, de los documentos allegados a esta actuación, se observó que la arrendataria mediante comunicación enviada a la Inmobiliaria Bogotá el día 24 de mayo de 2021, intentó poner a disposición del arrendador el inmueble objeto de este asunto, solicitándole la comparecencia de un representante de la entidad para realizar la entrega formal del predio el día 26 de mayo de esa misma anualidad a las 12 del mediodía y así poder dar por culminada la relación contractual suscrita entre ambas partes, como consecuencia de las peticiones remitidas a la arrendadora los días 19 y 24 de junio de 2021, no obstante, la inmobiliaria se rehusó a dar por terminado el contrato y condicionó la entrega del inmueble, no solo, al propósito de las adecuaciones -no reveladas expresamente por el arrendador-, sino, también, al pago de una penalidad a título de incumplimiento del contrato, pues según su decir, era la demandante quien por su intención de terminar el contrato de manera anticipada, era quien incumplía el contrato, a pesar del estado de goteras que presentaba el inmueble.

Lo anterior, permite concluir que, si existía una disposición de la arrendataria de entregar formalmente el inmueble objeto de contrato a partir del 26 de mayo de 2021, actuación que, se plegó a nuestra legislación civil y al contrato que se celebró, que prescriben que la entrega del inmueble se realizará poniéndolo a disposición del arrendador, y en consecuencia, dicha entrega no se materializó, por cuanto dependió de la voluntad del arrendador, por cuanto era indispensable que esta parte señalará las condiciones en que debía realizarse la entrega del inmueble, circunstancias que, no se demostraron en este asunto haber sido satisfechas por la parte demandada.

De manera que, es evidente que la demandante adecuó su conducta a las estipulaciones contractuales, por cuanto fue su intención entregar

formalmente el inmueble a la arrendadora el día 26 de mayo de 2021 con ocasión a las peticiones de terminación unilateral del contrato de arrendamiento que formuló en virtud de los daños locativos que presentó el inmueble desde el primer día de ejecución del contrato, y en todo caso, si el inmueble hubiere sido recibido en esa fecha por la demandada, la Inmobiliaria Bogotá contaba con las acciones correspondientes para solicitar la restitución dineraria de lo que hubiera invertido, si consideraba que era merecedor de alguna indemnización que correspondiera.

A su turno, dicho incumplimiento frente a la manera en que debía realizarse la entrega, tampoco no se denunció dentro de las excepciones de mérito a título de incumplimiento de la obligación contractual, por lo cual, no ha de ser objeto de debate en esta instancia.

3.3.6. En conclusión, se declarará infundada la excepción de "*agenda oculta*" y, en consecuencia, se abrirá paso a las pretensiones principales de la demanda, con su consecuente, condena en costas a la parte demandada, advirtiendo que, por sustracción de materia, esta funcionaria se releva de abordar el estudio sustancial de las pretensiones subsidiarias presentadas por la parte demandante, atendiendo que su análisis y decisión se subordina a la no prosperidad de las excepciones principales de la demanda[4], circunstancia que, no aconteció en este caso en particular.

IV. DECISION

Por mérito de lo expuesto el **JUZGADO OCHENTA Y DOS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, transformado transitoriamente en **JUZGADO SESENTA Y CUATRO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE** - Acuerdo PCSJA-18-11127 del 12 de Octubre de 2018 del Consejo Superior de la Judicatura-, administrando justicia en nombre de la **REPÚBLICA DE COLOMBIA** y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

[4] "Como la pretensión, en la esfera del Derecho Procesal, implica generalmente la exigencia frente a una persona de determinada declaración judicial, tiene que deducirse mediante una demanda, o sea el escrito por el cual se pide tutela para un interés jurídico, a través de una sentencia. Es tan íntima la relación existente entre la demanda y la sentencia, que la doctrina ve en dichos dos actos los límites dentro de los cuales se desenvuelve ordinariamente todo el procedimiento. En verdad que cuando una persona quiere hacer valer un derecho suyo, en el escrito inicial debe solicitarle al juez la declaración que pretende, con invocación de una concreta situación de hecho, es decir, expresando tanto el petitum como la causa petendi de la pretensión. Dada la trascendencia que la demanda tiene en la constitución, desarrollo y culminación del proceso, dicho libelo debe ajustarse a su forma a ciertos requisitos, que en el ordenamiento procesal colombiano están determinados por los artículos 75, 76, 77, 78, 79 y 82 de la respectiva codificación. Según tal preceptiva, para que la demanda sea admisible debe determinar en forma precisa y clara "lo que se pretenda" por el demandante, o sea la nítida indicación de la pretensión incoada, o de las varias pretensiones que acumuladamente instaure; y, además, el señalamiento de los hechos que sirven de fundamento a las súplicas, "debidamente determinados, clasificados y numerados", o sea formando grupos según la materia, con la lógica separación que la relación material exige…Cuando se trata de súplicas que atañen a una dualidad de relaciones jurídicas que no pueden coexistir por ser antitéticas, la ley posibilita su acumulación pero solamente en forma eventual o subsidiaria, pues en tal hipótesis el demandante subordina la estimación de una de ellas a la desestimación de la otra. En este acontecer nada impide, y antes bien la naturaleza de las cosas así lo requiere, que el demandante determine en su demanda hechos o fundamentos generalmente contradictorios o excluyentes…" (G.J., t. CLXXII, pág.234,235-Corte Suprema de Justicia).

PRIMERO: DECLARAR INFUNDADA la excepción que formuló la parte demandada y que denominó “agenda oculta”., teniendo en cuenta para ello las razones esbozadas en la parte considerativa de esta determinación.

SEGUNDO: DECLARAR el incumplimiento del contrato de arrendamiento No 23433 suscrito el día 1 de mayo de 2021, por parte de la INMOBILIARIA BOGOTÁ SAS., por las razones esbozadas en la parte motiva de esta decisión.

TERCERO: En consecuencia, **DECLARAR** la terminación del contrato de arrendamiento No 23433 suscrito el día 1 de mayo de 2021 entre la INMOBILIARIA BOGOTÁ SAS., -arrendadora-., y la señora Wendy Catherine Castañeda Fierro-., respecto del inmueble localizado en la Carreta 96 G Bis No. 23 G – 50 de la ciudad de Bogotá, a partir del 26 de junio de 2021, acorde con los fundamentos expuestos en esta providencia.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada a favor de la demandante. INCLUIR como agencias en derecho la suma de $1´000.000m/cte.

QUINTO: Declarar terminado el presente proceso.

SEXTO: Archivar el expediente en oportunidad, cumplido lo anterior.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

GRETHA CAMELA CAMACHO TORRES
JUEZ

Juzgado Ochenta y Dos Civil Municipal de Bogotá[1]

Bogotá D.C., el día 12 de marzo de 2024

Por anotación en estado Nº 31 de esta fecha fue notificado el auto anterior. Fijado a las 8:00 a.m.

FLOR ALBA ROMERO CAMARGO
Secretaria

Firmado Por:

Gretha Camela Camacho Torres

Juez

Juzgado Municipal

Civil 082

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **72bd1c69174a45921a12e7a88cf2ae21134e5ea5624299332929d97b017dcd5d**

Documento generado en 11/03/2024 01:03:38 PM

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