

JUZGADO DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD

Medellín, veinticinco (25) de abril de dos mil veintidós (2022)

Sentencia Nro. 007

Proceso	Verbal de responsabilidad civil contractual
Demandante	Jesús Evelio Garcés Franco
Demandados	Alberto Álvarez S.A.S y otros
Radicado	No. 05001-40-03-008-2017-00378-03
Decisión	Confirma sentencia

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia proferida por el Juzgado Octavo Civil Municipal de Oralidad de esta ciudad, el día **16 de marzo de 2021**, dentro del proceso verbal de incumplimiento de contrato de arrendamiento, instaurado por Jesús Evelio Garcés Franco contra la sociedad Alberto Álvarez S.A.S y los señores Mariela Correa de Vargas, Jaime Alberto de Jesús, Carlos Alberto de Jesús y María Isabel Vargas Correa.

Antecedentes:

Mediante escrito presentado el 27 de abril de 2017, el señor Jesús Evelio Garcés Franco, quien actúa en causa propia, solicita se declare que los demandados incumplieron el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, celebrado el día 1 de marzo de 2013, sobre el inmueble ubicado en la calle 37 #63 b 72 de la ciudad.

Como consecuencia de lo anterior, se condene a los demandados a pagar las siguientes sumas de dinero; a) \$10.680.000 equivalente a seis cánones de arrendamiento, por la omisión de constitución de caución a favor del arrendatario; b) \$5.340.000 por incumplimiento del contrato de arrendamiento, conforme a la cláusula décima del mismo., c) \$5.000.000 por daño emergente, derivado de los gastos de transporte de la mudanza, electricista, instalación de televisores y lavadora.

Como perjuicios morales solicitó se condene a los demandados a la suma de 20 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Como fundamento de su pedido expone lo siguiente;

El señor Jesús Evelio Garcés Franco, en calidad de arrendatario, suscribió contrato de arrendamiento de vivienda urbana, con la sociedad Alberto Álvarez S.A.S, el 1 de marzo de 2017, sobre el inmueble ubicado en la calle 37 #63 b 72, interior 201 del barrio conquistadores de Medellín, con un canon inicial de \$1.500.000 y final de \$1.780.000.

Los titulares del derecho real de dominio sobre el referido bien, son los codemandados Mariela Correa de Vargas, Jaime Alonso de Jesús, Carlos Alberto de Jesús y María Isabel Vargas Correa.

El día 29 de agosto de 2016, la empresa Alberto Álvarez S.A.S, en su calidad de arrendador envió al domicilio del demandante comunicación de “*terminación del contrato de arrendamiento*”, en virtud del cual se informa que no se dará la prórroga o renovación del mismo, pues debe hacerse entrega del bien, toda vez que el propietario, lo requiere para su propia habitación.

Afirma que la sociedad arrendadora, incumplió el contrato al actuar de manera ilegal, en tanto que no prestó la caución en dinero, bancaria u otorgada por Compañía de seguros, a favor del arrendatario, equivalente a seis meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada, dentro de los 6 meses siguientes a la fecha de restitución. Advierte que las personas naturales demandadas, mintieron al manifestarle a la sociedad arrendadora que requerían el bien para su propia habitación.

El 31 de octubre de 2016, hizo entrega voluntaria del bien objeto del contrato. Sin embargo, este nunca fue ocupado por los propietarios del mismo, es más, luego se ofreció nuevamente en arrendamiento para vivienda urbana.

El 18 de mayo de 2017, se admitió la demanda, se ordenó la notificación de los demandados y se fijó la caución correspondiente para el decreto de la medida cautelar solicitada (ver fls 69 cuaderno principal). El día 16 de junio de 2017, se ordenó la inscripción de la demanda sobre el bien identificado con el FMI 001-146491.

El demandado Jaime Alonso de Jesús Vargas Correa, el 23 de agosto de 2017, contestó la demanda, y para el efecto expuso que se solicitó en debida forma la terminación del contrato de arrendamiento, con seis meses de anticipación, incluso la misma inmobiliaria le ofreció al demandante la reubicación en otro predio.

Manifiesta que lo que los motivó a solicitar le entrega del bien, fue el estado de salud de la señora María Correa de Vargas, quien cuenta con 90 años de edad y diagnóstico de cáncer de vejiga.

Como excepciones de fondo, formuló las que denominó de la siguiente forma;

- 1. Fuerza mayor o caso fortuito:** A la fecha de celebración del contrato, la codemandada Mariela Correa de Vargas, de 90 años de edad, era la única persona que tenía verdadero arraigo sobre el inmueble, pues era la

vivienda que compartía con su cónyuge. Como consecuencia de lo anterior, quiso regresar a su casa, sin embargo, debido al agravamiento de la enfermedad por ella padecida, y la absoluta dependencia que requiere para los cuidados más básicos, debió quedarse a vivir con su hija María Isabel Vargas Correa, en el municipio de Envigado.

2. **Causa eximiente de responsabilidad:** La no ocupación del inmueble, es consecuencia directa del lamentable estado de salud de la señora Mariela Correa de Vargas, a la que no se puede atribuir ningún grado de culpa, o decir que dicha circunstancia era previsible o irresistible.
3. **Enriquecimiento sin causa:** Manifiesta el demandado que no pueden pedirse perjuicios materiales por la mudanza, pues es un hecho notorio que al realizarse una mudanza se incurre en gastos que son de cuenta del arrendatario, como la adecuación del bien a habitar. Con respecto a los perjuicios morales, no se entiende el fundamento, argumento o explicación de donde surge la aflicción o el daño moral, por el simple traslado de vivienda.
4. **Mala fé:** la buena fé, se constituye en uno de los principios más reconocidos en la responsabilidad civil contractual y ello conlleva que todas las personas celebren sus negocios con lealtad y conciencia honesta. En el caso concreto, sin existir ningún negocio de por medio, con el bien desocupado y bajo una situación de calamidad doméstica, el demandante trata de sacar ventaja de las dificultades relacionadas a la enfermedad de la demandante.
5. **Derecho fundamental a la vida:** Como se indicó en precedencia, el arraigo, apego e interés de vivir en el mencionado apartamento, centro de discusión del presente asunto, se vio afectado por la enfermedad grave padecida por la señora Mariela Correa de Vargas

A folios 232, la apoderada de Alberto Álvarez S.A.S, contestó la demanda, solicitando, en síntesis, la no prosperidad de las pretensiones invocadas, para el efecto expuso las siguientes excepciones de mérito:

1. **Inexistencia del incumplimiento del contrato de arrendamiento de vivienda urbana:** El arrendador no incurrió en ninguna de las causales de incumplimiento del contrato, según disponen los artículos 2 y 8 de la ley 820 de 2003, de igual manera, se solicitó conforme a derecho la restitución del bien. El contrato de arrendamiento se terminó por una causal contemplada en la ley 820 de 2003 y no es dable endilgar un incumplimiento contractual en cabeza del deudor.
2. **Falta de legitimación en la causa en la petición del perjuicio:** Se notificó al arrendatario respecto de la terminación del contrato, por la necesidad de ocupación del inmueble por parte de los propietarios, situación frente a la

cual el arrendatario procedió a dar cumplimiento y entregar anticipadamente el inmueble sin manifestación alguna.

- 3. Inexistencia de la indemnización por incumplimiento del contrato de arrendamiento de vivienda urbana:** Pretende el demandante a título de indemnización, el equivalente a tres cánones de arrendamiento, con fundamento en la cláusula décima del mismo. En la referida pretensión, se observa una afirmación no probada, y se quiere confundir al despacho, pues una cosa es el incumplimiento del contrato de arrendamiento y otra es la terminación del mismo, cuando se invocan una de las tres causales consagradas en el artículo 22 de la ley 820 de 2003. Se resalta además que la comunicación remitida al arrendatario, se envió dentro del término estipulado en la ley, aduciendo la causal específica de terminación, frente a la cual el arrendatario aceptó dicha notificación y procedió a realizar la entrega anticipada del inmueble.
- 4. Ineptitud de la acción propuesta por falta de legitimación en la causa por pasiva:** La acción debió dirigirse contra la propietaria del inmueble arrendado, de conformidad con lo estipulado en la cláusula segunda literal f) del contrato de administración.

A folios 291 del cuaderno principal, reposa contestación de la demanda por parte del apoderado de los demandados María Isabel Vargas Correa, Mariela Correa de Vargas, y Carlos Alberto de Jesús Vargas Correa.

Surfido el trámite procesal de notificaciones y traslados, se llevó a cabo audiencia prevista en los arts. 372 y 373 del C. General del Proceso el 28 de junio de 2018 y se dictó sentencia. Una vez saneada la nulidad ordenada por este despacho; el 16 de marzo de 2021, se dictó sentencia, en la cual se declaró la prosperidad de la excepción de inexistencia de incumplimiento de contrato de arrendamiento de vivienda urbana y se concedió la apelación en el efecto suspensivo.

Frente a tal decisión, el demandante, quien actúa en causa propia presenta recurso de apelación, con base en los argumentos relacionados en el (archivo 02, carpeta 02. Segundo Ingreso)

CONSIDERACIONES:

Del contrato de arrendamiento de vivienda urbana

El contrato de arrendamiento está definido en el art. 1973 del Código Civil, este lo podemos entender como un contrato bilateral en la que ambas partes se obligan, una a entregar el uso y goce de una cosa y la segunda a pagar un precio por él; es consensual, pues su celebración no está sujeta a formalidades especiales; oneroso por cuanto cada una de las partes se

grava en beneficio de la otra; de tracto sucesivo, mientras perdure el arrendamiento y principal, por tener una existencia propia.

Ahora bien, el legislador en el Código Civil solo se limitó a definir qué tipo de cosas son susceptibles de ser arrendadas, art 1974 y plasma unas reglas generales en cuanto al contrato de arrendamiento en los artículos siguientes, sin embargo, esté observó que era necesario plantear una normatividad específica para determinados casos.

Posteriormente, con la expedición de la Ley 820 de 2003 se regulan los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles destinados a vivienda urbana.

Se puede observar entonces que el legislador da un trato específico a cada tipo de contrato, promulga una legislación especial y tal como se entiende en nuestro ordenamiento jurídico la ley especial prima sobre la general, por tanto, al encontramos frente a dos normas especiales, debemos atender aquella que está caracterizando el contrato aportado, en este caso el de vivienda urbana, el cual se rigen con la Ley 820 de 2003, y no por el código de comercio.

La ley 820 de 2003, en su artículo 22, regula las causales de terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana por parte del arrendador, y en el numeral 8, se dispone:

“Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

8. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento:

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Del cumplimiento o resolución del contrato

De conformidad con lo establecido en los artículos 1602 y 1603, todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales y, en atención al principio de buena fe que debe regir en su ejecución, obliga no solo a lo que en ellos se expresa sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por ley pertenecen a ella.

La citada norma, guarda relación con el artículo 1546 del Código Civil, en el cual, sin embargo, se hace referencia a la indemnización de perjuicios en general, esto es, sin especificar, como lo hace la norma del estatuto mercantil, cuándo proceden los perjuicios compensatorios y cuándo los moratorios; diferencia que, en todo caso, no es substancial por cuanto en materia civil los perjuicios compensatorios proceden por equivalencia cuando se demanda la resolución del contrato, dado que son los que reemplazan la prestación incumplida en tanto que los perjuicios moratorios proceden cuando se demanda el cumplimiento de la obligación pactada, puesto que ya el cumplimiento será extemporáneo, lo cual es presupuesto de la mora, y por ende los perjuicios moratorios, como su nombre lo indica, serán los que corresponden.

De ello se deriva, en forma muy general, que la doctrina y la jurisprudencia sobre las acciones de resolución o de cumplimiento en materia civil, y su viabilidad y procedencia, está condicionada a la concurrencia de tres presupuestos axiológicos a saber:

- a) Existencia de un contrato bilateral válido;

- b) Incumplimiento total o parcial de las obligaciones que para el demandado generó el pacto, porque en eso consiste la realización de la condición tácita; incumplimiento que según se ha venido sosteniendo modernamente debe ser de importancia y en relación con la obligación principal; y

Los citados presupuestos ponen en evidencia, que la acción alternativa prevista en el artículo 1546 del Código Civil, solo se confiere al contratante cumplido o que se allanó a cumplir. Así se ha pronunciado la jurisprudencia cuando sostiene:

“3. Análogamente, el Tribunal, estuvo acertado, en torno a la legitimación exigible para incoar la acción alternativa consagrada en el artículo 1546 del Código Civil, circunscrita al contratante cumplido o dispuesto al cumplimiento.

“Justamente, el contrato, rectius, acuerdo dispositivo de dos o más partes o sujetos contractuales para constituir, modificar o extinguir relaciones jurídicas (arts. 864 Código de Comercio y 1495 Código Civil), obliga a su cumplimiento de buena fe, en todo cuanto le pertenece por definición (essentialia negotia), ley, uso, costumbre o equidad (naturalia negotia) o expresamente pactado (accidentalia negotia), en la totalidad de la prestación, forma y oportunidad debida, constituye un precepto contractual o norma obligatoria (pacta sunt servanda, lex privata, lex contractus, artículos 1501, 1602, 1603 y 1623, Código Civil; 871 Código de Comercio), y su observancia vincula a los contratantes.

“Más exactamente, en presencia de un contrato válido, “bilateral” o de prestaciones correlativas, el incumplimiento o renuencia a cumplir de una de las partes y el cumplimiento o disposición a cumplir de la otra, otorga al contratante cumplido o presto al cumplimiento, la acción alternativa para exigir su cumplimiento o su resolución con indemnización de perjuicios, es decir, la obligación misma (prestación in natura) o su equivalente pecuniario (subrogado, aestimatio pecunia) con la plena reparación de daños comprensiva del damnun emergens y el lucrum cessans (artículos 1613 y 1614 del Código Civil, 871 Código de Comercio), ya de manera principal (artículos 1610 y 1612 del Código Civil) ora accesoria y consecuencial (artículos 1546 y 1818 del Código Civil), bien en forma autónoma e independiente de la resolución, por tratarse de responsabilidad contractual, consecuencia legal del incumplimiento de la obligación, o sea, de un deber de conducta, referido “a la desatención por parte del deudor de sus deberes de prestación, que tiene como consecuencia la insatisfacción del interés del acreedor” (sentencia sustitutiva de 18 de diciembre de 2009, exp. 41001-3103-004-1996-09616-01).

“Para ser más precisos, un contratante incumplido o renuente a cumplir, por regla general, carece de legitimación e interés para exigir el cumplimiento o resolución del contrato con indemnización de perjuicios frente a la parte cumplida o presta a su deber negocial, y por ende, con interés para invocar la excepción de contrato no cumplido (exceptio non adimpletis contractus, artículo 1609, Código Civil), y si bien “en atención a lo establecido en los artículos 1602 y 1603 del Código Civil, en concordancia con el artículo 871 del Código de Comercio, mientras el contrato no se haya extinguido por las causas legales o por el consentimiento de las partes, los deberes de prestación que del mismo hayan surgido conservan vigencia y exigibilidad, y deben ser ejecutados de buena fe” (sentencia sustitutiva de 18 de diciembre de 2009, exp. 41001-3103-004-1996-09616-01), tampoco el contratante incumplido podrá exigir el simple cumplimiento sin resarcimiento de daños, mientras no cumpla o se allane a cumplir sus obligaciones”¹.

El fin del remedio contra el incumplimiento del deudor, en su alternativa cumplimiento, se materializa en coaccionar judicialmente al solvens a que ejecute la prestación a la cual se obligó y que según afirma el accipiens no se ha ejecutado o se ejecutó, en los casos de prestaciones de no hacer.

Procederá asimismo, el pago de los perjuicios que con el incumplimiento del contrato se hubieren causado al contratante cumplido o que estuvo presto a cumplir, y que comprenden tanto el daño emergente como el lucro cesante; pago, que como acontece en la generalidad de los casos relacionados con daños y perjuicios, exige la demostración tanto de su existencia cierta y actual como de su cuantía, en el entendido de que se trata de la lesión a un interés determinado, es decir, el detrimento, menoscabo, pérdida o incluso la disminución que padece la persona en su integridad personal, síquica, emocional o en sus bienes patrimoniales.

CASO CONCRETO

Solicita el apelante mediante el recurso de alzada, se revoque la sentencia de primera instancia proferida por el ad quo y en consecuencia se declare que los demandados incumplieron el contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado el 1 de marzo de 2013, sobre el inmueble ubicado en la calle 37#63 B 72 interior 201 de la ciudad.

Como pruebas documentales, con el escrito de demanda, se allegaron entre otras, las siguientes:

- Contrato de arrendamiento de vivienda urbana (ver fls 20 cuaderno principal)

¹ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – SALA DE CASACION CIVIL. Sentencia del 31 de mayo de 2010. M.P. Dr. William Namén Vargas.

- Aviso de terminación del contrato del 29 de agosto de 2016 (fls 24 y 25 *eiusdem*)
- Oficio del 21 de marzo de 2017, en virtud del cual la agencia de arrendamientos Alberto Álvarez y CIA SAS, da respuesta al escrito del 1 de marzo de 2017, mediante el cual el arrendatario solicita conciliar (fls 43)

Ahora bien, con la contestación a la demanda, se allegaron:

- Historia clínica de la señora Mariela de Jesús Vargas Correa de Vargas (fls 131)
- Contrato de arrendamiento (fls 196)
- Certificado de tradición y libertad del inmueble objeto del contrato
- Contrato de administración suscrito por Alberto Álvarez SAS y la señora María Isabel Vargas Correa, quien actúa en nombre y representación de Jaime Hernán Vargas y Mariela de Jesús Correa Vargas.

Procederá este despacho a resolver cada uno de los reparos elevados por el apelante:

1. La sentencia recurrida vulneró el debido proceso, al no estudiar los presupuestos procesales para la sentencia de mérito de fondo: No obstante que el Juez de primera instancia realizó dicho análisis; procede este despacho a realizar el mismo nuevamente,

Los presupuestos procesales, son aquellos necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, y que se concretan en la competencia, que para este caso y, atendiendo a la naturaleza del asunto y cuantía, se radica en el Juez Civil Municipal; la capacidad para ser parte referida a la existencia de la persona natural o jurídica y la capacidad procesal que se relaciona con el tema de la representación legal o voluntaria, toda vez que las partes obran por conducto de apoderado judicial.

En relación con la legitimación en la causa que, conjuntamente con el interés para obrar y la tutela de la norma sustancial, constituyen presupuestos o condiciones necesarias para una decisión de mérito, ha de acudirse al entendimiento que, acorde con la definición de Chiovenda, tiene la Corte Suprema de Justicia, al afirmar que la legitimación es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, por cuanto alude a la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste, lo cual pone en evidencia, que tal presupuesto, constituye una exigencia de la sentencia estimatoria

o desestimatoria, según quien pretende y frente a quien se reclama el derecho sea o no su titular.²

De tal modo que si el debate judicial se ha desatado entre quienes fueron partes en dicho contrato, esto es, quienes concurren a su celebración, debe advertirse que acorde con este entendimiento, la legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva, no resiste cuestionamiento alguno, pues quien demanda es el arrendatario en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado sobre el inmueble ubicado en la calle 37# 63 B 72, interior 201 y garaje, esto es el señor JESUS EVELIO GARCES FRANCO y la misma se dirige contra el arrendador ALBERTO ALVAREZ SAS. El interés jurídico y la tutela sustancial para obrar, tampoco resiste reparo, pues el demandante como contratante tiene facultad de demandar al argumentar que los demandados, desconocieron las obligaciones derivadas de dicho contrato.

2. La sentencia recurrida desconoció que el contrato de vivienda urbana contiene no solo obligaciones convencionales de las partes sino también obligaciones legales: “El A Quo en su sentencia desconoció las obligaciones que la ley 820-2003 les impone a las partes del contrato de vivienda urbana, específicamente en relación a la terminación unilateral de dicho contrato, invocando la causal de requerir el inmueble para habitarlo sus dueños”.

Para analizar si se incurrió en el incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento urbana, se advierte una inejecución del contrato celebrado, el artículo 1982 del Código civil define que las obligaciones del arrendador en el contrato de arrendamiento son las siguientes:

“El arrendador es obligado:

1.) A entregar al arrendatario la cosa arrendada

2.) A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.

3.) A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada”

Por su parte, el artículo 1996, *eiusdem* dispone que son obligaciones del arrendatario, las siguientes:

²Cas. Civ. Sentencia de 14 de agosto de 1995 exp. 4268, citada en la del 13 de octubre de 2011, con ponencia del Mag. William Namén Vargas y sentencia de julio 1 de 2008.

“El arrendatario es obligado a usar de la cosa según los términos o el espíritu del contrato y no podrá, en consecuencia, hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o a falta de convención expresa, a aquellos que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país”.

“si el arrendatario contraviene a esta regla, podrá el arrendador reclamar la terminación del contrato con indemnización de perjuicios o limitarse a esta indemnización, dejando subsistir el arriendo”.

En este sentido, la ley 820 de 2003, dispone en sus artículos 8 y 9:



“Son obligaciones del arrendador, las siguientes:

- 1. 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.*
- 2. 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. Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales. Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato.*
- 4. Cuando se trate de viviendas sometidas a régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá entregar al arrendatario una copia de la parte normativa del mismo.*

En el caso de vivienda compartida, el arrendador tiene además, la obligación de mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas o servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a los arrendatarios, y de garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda;

- 5. Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capítulo II, Título XXVI, Libro 4 del Código Civil.*

PARÁGRAFO. El incumplimiento del numeral tercero del presente artículo será sancionado, a petición de parte, por la autoridad competente, con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento.



“Artículo 9: Son obligaciones del arrendatario:

1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido.
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.
3. Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el contrato.
4. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal y las que expida el gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos.
En caso de vivienda compartida y de pensión, el arrendatario está obligado además a cuidar las zonas y servicios de uso común y a efectuar por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias, cuando sean atribuibles a su propia culpa o, a la de sus dependientes, y
5. Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en el Capítulo III, Título XXVI, libro 4 del Código Civil”.

De conformidad con lo expuesto, es claro que las obligaciones del contrato de arrendamiento se refieren principalmente a permitir el uso y goce de la cosa por parte del arrendador y poner ella en condiciones para su pleno disfrute y el pago del canon por parte del arrendatario. Obligaciones que según el demandante no fueron desconocidas en la ejecución del contrato.

Ahora bien, expresa el demandante que los demandados incumplieron el contrato de arrendamiento, toda vez que la sociedad Alberto Álvarez S.A.S, solicitó el inmueble para la propia habitación del arrendador, y los codemandados no ocuparon el mismo. Y que la ley 820 de 2003, no le impone al arrendatario la obligación de exigir al arrendador la póliza que garantice el cumplimiento de la causal de terminación. La obligación se le impone es al arrendador, para garantizar el cumplimiento de la causal de terminación.

El artículo 22, de la ley 820 de 2003, regula las causales de terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana por parte del arrendador, y en el numeral 8, se dispone:

“Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

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

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

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

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

La cláusula décimo octava del contrato de arrendamiento es del siguiente tenor:

“Este contrato termina también por las causales de terminación previstas en la ley 820 de 2003 y el arrendador podrá solicitar la restitución del inmueble en los casos y por las causas previstas en la misma ley”

Descendiendo al caso concreto, reposa en el plenario comunicado del 29 de agosto de 2016, en virtud del cual la agencia de arrendamientos Alberto Álvarez SAS, le informa al arrendatario que se recibió una comunicación de los propietarios, mediante el cual solicitan la terminación del contrato ya que el inmueble se requiere para su propia habitación. Por lo tanto, no habrá prórroga o renovación del contrato de arrendamiento para marzo 01 de 2017 y en consecuencia se requiere la entrega material del inmueble a la fecha de vencimiento del contrato.

De conformidad con lo expuesto, es claro para este despacho como lo indicó el juez de primera instancia, qué si bien no se cumplió con la constitución de la garantía, pudo el demandante abstenerse de entregar el inmueble, **pero él se allanó e hizo entrega del mismo, el día 31 de octubre de 2016. Es decir, aceptó la causal de terminación del contrato invocada sin exigir la caución prevista en el artículo 22 numeral 8, ejusdem.**

En este orden de ideas, no hubo incumplimiento del contrato de arrendamiento como tal, sino que faltó el cumplimiento de requisitos relativos a la terminación del contrato por la causal invocada, previstos en la ley 820 de 2003. Sin embargo, el arrendatario aceptó la falta del requisito previsto en la norma, aún cuando pudo oponerse a la entrega del mismo, hasta tanto se constituyera la caución y es sabido que nadie

puede beneficiarse de su propia culpa. Así las cosas, como no se probó el incumplimiento no hay lugar a analizar si se probó el daño, su cuantificación.

3. La sentencia recurrida ilegalmente dio prosperidad a la excepción: “inexistencia de incumplimiento del contrato de arrendamiento de vivienda urbana”:

La sociedad demandada Alberto Álvarez S.A.S, al contestar la demanda, formuló la siguiente excepción de mérito o fondo: “*inexistencia de incumplimiento de contrato de vivienda urbana*” y para el efecto indicó que el contrato se extinguió por una causal legalmente contemplada en la ley 820 de 2003

Como se precisó en el aparte anterior, el arrendador cumplió las obligaciones generales del contrato de arrendamiento previstas en el código civil, referidas esencialmente al uso y goce del bien objeto del contrato y conforme dispone el artículo 22 de la ley 820 de 2003, procedió a notificar con la debida antelación, la terminación del contrato de arrendamiento porque el propietario lo necesitaba para su habitación, es así que reposa en el plenario comunicación del 29 de agosto de 2016, en virtud de la cual se pone en conocimiento del demandante la causal de terminación.

Así las cosas, se reitera que se incumplió la exigencia dispuesta en el artículo 22 de la ley 820, es decir se omitió el cumplimiento de un deber legal, más no se incumplió por parte del arrendador, el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, suscrito por las partes como tal.

4. La sentencia del a quo, es contraria a la ley, porque se invocó una causal legal de terminación, sin el cumplimiento de los requisitos legales de ella, y a pesar de eso decidió que no hubo incumplimiento contractual:

Expone que la sociedad demandada se sometió a la ley para invocar la terminación del contrato, pero al no cumplir con la constitución de la caución, se reveló contra ella:

El inciso final del literal d), artículo 22 numeral 8 de la ley 820 de 2003, dispone: “**Cuando se trate de las causales previstas en los literales a), b) y c), el arrendador acompañará al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor del arrendatario por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de la restitución**

Del tenor literal de la norma, se precisa que al momento de comunicar al arrendatario la terminación del contrato de arrendamiento, se debió

acompañar la constancia de constitución de caución bancaria. En este orden de ideas, se reitera, el arrendador y/o demandado, incumplió con este deber legal, pero a pesar de ello el arrendatario entregó el inmueble, aceptando con dicho acto, el comportamiento del demandado; es decir, tácitamente ha renunciado a ese derecho de garantía en su favor, que efectivamente el inmueble sería ocupado en las condiciones que se le estaban avisando; pues como se advierte atrás; ante la remisión del aviso sin las condiciones señaladas por la ley, contaba con todo el derecho de rechazar tal pedimento; pero sin embargo así no lo hizo; por tanto mal puede ahora, cuando ya ha entregado el inmueble, reclamar tal garantía.

5.Omision de las solemnidades en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos:

Expone el apelante que se Incurrió en error de hecho, al dar por probada sin estarlo, la consignación y el aviso de la caución establecida en el artículo 22 numeral 8 de la ley 820-2003.

Se insiste en que, en el caso concreto, se tiene probado que el demandante entregó el bien, sin exigir antes la caución que de acuerdo con la norma mencionada debe prestar el arrendador; por lo que, con dicho acto aceptó el requerimiento en esas condiciones, renunciado tácitamente a tales derechos (ver fls 25 y 27 cuaderno principal)

6. El ad quo había perdido competencia para continuar con el proceso y dictar sentencia:

El artículo 120 del Código General del Proceso dispone:

“Salvo interrupción del proceso, por causa legal no podrá transcurrir un lapso superior a un (1) año para dictar sentencia de primera o única instancia, contado a partir de la notificación del auto admisorio de la demanda o mandamiento ejecutivo a la parte demandada o ejecutada. Del mismo modo, el plazo para resolver la segunda instancia, no podrá ser superior a seis (6) meses, contados a partir de la recepción del expediente en la secretaría del juzgado o tribunal.

Vencido el respectivo término previsto en el inciso anterior sin haberse dictado la providencia correspondiente, el funcionario perderá automáticamente competencia para conocer del proceso, por lo cual, al día siguiente, deberá informarlo a la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura y remitir el expediente al juez o magistrado que le sigue en turno, quien asumirá competencia y proferirá la providencia dentro del término máximo de seis (6) meses. La remisión del expediente se hará directamente, sin necesidad de reparto ni participación de las oficinas de apoyo judicial. El juez o magistrado que recibe el proceso deberá informar a la Sala

Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura sobre la recepción del expediente y la emisión de la sentencia.

La Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, por razones de congestión, podrá previamente indicar a los jueces de determinados municipios o circuitos judiciales que la remisión de expedientes deba efectuarse al propio Consejo Superior de la Judicatura, o a un juez determinado.

Cuando en el lugar no haya otro juez de la misma categoría y especialidad, el proceso pasará al juez que designe la sala de gobierno del tribunal superior respectivo.

Excepcionalmente el juez o magistrado podrá prorrogar por una sola vez el término para resolver la instancia respectiva, hasta por seis (6) meses más, con explicación de la necesidad de hacerlo, mediante auto que no admite recurso.

Será nula de pleno derecho la actuación posterior que realice el juez que haya perdido competencia para emitir la respectiva providencia.

Para la observancia de los términos señalados en el presente artículo, el juez o magistrado ejercerá los poderes de ordenación e instrucción, disciplinarios y correccionales establecidos en la ley.

El vencimiento de los términos a que se refiere este artículo, deberá ser tenido en cuenta como criterio obligatorio de calificación de desempeño de los distintos funcionarios judiciales.

PARÁGRAFO. Lo previsto en este artículo también se aplicará a las autoridades administrativas cuando ejerzan funciones jurisdiccionales. Cuando la autoridad administrativa pierda competencia, deberá remitirlo inmediatamente a la autoridad judicial desplazada”.

Advierte este despacho que, ante tal solicitud, el juez de primera instancia dejó claro que el término para dictar sentencia se interrumpió cuando el proceso fue repartido a este Despacho en segunda instancia, en diversas ocasiones; la primera vez el 24 de octubre de 2019, por segunda vez, el 6 de diciembre de 2019. Y, para surtir el recurso que acá se resuelve ingresó por tercera vez, el 24 de marzo de 2021.

Aunado a lo anterior, debe tenerse en cuenta que mediante los acuerdos PCSJA20-11517, PCSJA20-11518, PCSJA20-11519, PCSJA20-11521, PCSJA20-11526, PCSJA20-11527, PCSJA20-11529, PCSJA20-11532, PCSJA20 11546, PCSJA20-11549 y PCSJA20-11556, el Consejo Superior de la Judicatura suspendió los términos judiciales de los procesos así; del 16 al 20 de marzo, del 21 de marzo al 3 de abril, del 4 al 12 de abril, del 13 al 26 de abril. Del 27

de abril al 10 de mayo, del 11 al 24 de mayo, 25 de mayo al 8 de junio, del 9 al 30 de junio, 6 al 13, de agosto, 16 al 30 de septiembre de 2020.

En concordancia con lo expuesto, se advierte al apelante que el proceso se repartió al juzgado de origen, el 27 de abril de 2017; los codemandados Mariela Correa de Vargas y Carlos Alberto de Jesús Correa, quedaron notificados por conducta concluyente desde el 30 de noviembre de 2017 y se dictó sentencia de fondo el 28 de junio de 2018, en término oportuno.

Lo que ocurrió es que dentro del trámite de la segunda instancia ante este despacho, según se explica en la correspondiente providencia, se declaró la nulidad de lo actuado, el 7 de mayo de 2019, por este Despacho (ver fls 289, 445 y 470).

En este sentido, se precisa que el término previsto en el artículo 121 del C.G.P, para dictar sentencia, se cuenta a partir de la notificación del auto admisorio de la demanda a los demandados, y en el caso concreto el último demandado, se notificó el 30 de noviembre de 2017 (fls 289, expediente 01) y la sentencia de primera instancia se dictó el 28 de junio de 2018, mucho antes que se cumpliera dicho término (ver fls 225).

7. La sentencia del ad quo omitió el estudio de la solidaridad y la culpa:

“En La demanda inicial se afirmó que los solidariamente demandados incurrieron en culpa y actuaron en connivencia y se pidió que se los condenara solidariamente, pero el A Quo en su sentencia no realizó estudio alguno sobre la culpa ni sobre la solidaridad ni tampoco las admitió o las denegó, En otras palabras, la sentencia del A Quo adolece de incongruencias”.

El artículo 7 de la ley 820 de 2003, dispone:

“Los derechos y las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento son solidarias, tanto entre arrendadores como entre arrendatarios. En consecuencia, la restitución del inmueble y las obligaciones económicas derivadas del contrato, pueden ser exigidas o cumplidas por todos o cualquiera de los arrendadores a todos o cualquiera de los arrendatarios, o viceversa.

Los arrendadores que no hayan demandado y los arrendatarios que no hayan sido demandados, podrán ser tenidos en cuenta como intervinientes litisconsorciales, en los términos del inciso tercero del artículo [52](#) del Código de Procedimiento Civil.”

Ahora bien, los artículos 1602, 1604 y 1609 del Código Civil, son del siguiente tenor:

“Artículo 1602: Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”.

“Artículo 1604: El deudor no es responsable sino de la culpa en los contratos que por su naturaleza son útiles al acreedor, es responsable de la leve en los contratos que se hacen para beneficio recíproco de las partes y de la levísima en los contratos en que el deudor es el único que reporta beneficio”.[...]

“artículo 1609: En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes esta en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no de allana a cumplirlos en la forma y tiempo debidos”

Ya ha quedado claro que no se logró probar la responsabilidad civil contractual de los demandados, pues la parte actora no demostró el incumplimiento del contrato de arrendamiento allegado con la demanda. Así pues, al no haber responsabilidad civil, no se hace necesario analizar la culpa contractual, ni mucho menos la solidaridad derivada del incumplimiento.

En ese sentido, debe señalarse al impugnante que, según las circunstancias de la decisión que se vislumbraba en la sentencia, se hace entonces innecesario analizar la eventual solidaridad de los accionados en una posible condena; pues, si la decisión no va en ese sentido, se muestra innecesario analizar tal institución, como sucede en esta nueva instancia; por tanto, no puede acoger este despacho los reparos que hace el apelante en tal sentido.

8. La sentencia del ad quo carece de motivación y congruencia

La sentencia proferida por el Juez de primera instancia, el día 16 de marzo pasado por el Juzgado Octavo Civil Municipal de Oralidad de la ciudad, cumple con las exigencias de los artículos 280 y 281 del C.G.P (ver minuto 0:35:05, video 1). En dicha exposición comienza el Juez analizando el problema jurídico, en primer lugar, analizando si se cumplen o no los presupuestos procesales para decidir de fondo; requisitos y/o presupuestos de la responsabilidad civil contractual, obligaciones de cada una de las partes, entre otros.

Luego, se refiere a la existencia del contrato de arrendamiento, y analiza la causal de terminación invocada por el demandado; para concluir que las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento no se han incumplido

No es cierto que la providencia adolezca de incongruencia, se solicitan una pretensiones que como se puede constatar, fueron resueltas conforme

se plantean las mismas, lo cual hace con los argumentos que de acuerdo con la norma del artículo 280 Código General del Proceso, se hacen necesarios en la providencia por medio de la cual se decide la instancia.

9. La sentencia no apreció las pruebas en conjunto ni individualmente 10. La sentencia de ad quo desconoció que las afirmaciones y negaciones indefinidas no requieren prueba, porque invierten dicha carga: Al momento de exponer las consideraciones de la sentencia proferida en audiencia del 16 de marzo pasado, el ad quo realiza el análisis requerido, analizando la prueba de cada uno de los presupuestos de la responsabilidad civil contractual; a continuación verifica la existencia del contrato fuente de las obligaciones, si el mismo se incumplió o no y la valoración probatoria de las pruebas obtenidas y aportadas dentro del proceso, interrogatorios, testimonios, etc (ver a partir del minuto 0:46:00 y el minuto 00:49:36). En síntesis se valoran las pruebas practicadas en el proceso para concluir que no se lograron probar los presupuestos de la pretensión pretendida en la demanda.

11 . La sentencia del a quo tergiversa los hechos, pruebas y pretensiones de la demanda y su contestación, al afirmar que en el caso concreto existen dos contratos uno de arrendamiento y otro de mandato. Se precisa que, como negocio jurídico fuente de las obligaciones aquí debatidas, se tiene el contrato de arrendamiento para vivienda urbana, celebrado sobre el inmueble ubicado en la calle 37 #63 b 72 interior 201 y garaje, suscrito entre el demandante y el demandado. Sin embargo, con la prueba documental allegada se aportó “contrato de administración respondiendo por los arrendamientos y las expensas comunes necesarias de carácter ordinario”, en virtud del cual, *“el propietario entrega a la administradora para que esta a nombre propio, pero por cuenta y riesgo del propietario, administre y arriende el inmueble ubicado en la calle 37#63 b 72, interior 201 de la ciudad”*, celebrado entre la señora Maria Isabel Vargas Correa y el representante legal de Alberto Álvarez S.A.S (ver fls 20 y 228 expediente 1).

Así las cosas, es claro para este Despacho que, con ocasión del contrato de administración, suscrito por la señora Maria Isabel Vargas Correa, se facultó a la demandada Alberto Álvarez S.A.S a celebrar contratos de arrendamiento, sobre los bienes inmuebles de su propiedad, dentro de los cuales se encuentra, el contrato objeto del presente asunto. (ver fls 20 al 26 del expediente 01). Así las cosas, en ejecución del citado contrato de administración, la empresa Alberto Álvarez S.A.S, tenía la potestad de solicitar la terminación del contrato de arrendamiento por mandato de los arrendadores.

12. El juez de conocimiento en su sentencia promovió el no sometimiento a la ley sino su incumplimiento y desconocimiento: En la sentencia recurrida afirma el A Quo que “El demandante debió abstenerse de entregar el

inmueble, y que al haberlo entregado se allanó". Considera que dicha afirmación es una apología de lo ilícito: Como se indicó en precedencia, para este servidor judicial, se incumplió por parte del arrendador un deber legal consagrado en la ley 820 de 2003, consistente en allegar con el aviso de terminación, la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por compañía de seguros legalmente constituida. Aunado a lo anterior, el demandante al entregar el bien sin exigir la póliza consintió en la terminación del contrato; como se en párrafo anterior, tácitamente ha renunciado a tal derecho de garantía; pues, como se deduce de la norma, esa exigencia de la ley fue creada en favor del arrendatario que a futuro y en presencia del hecho que pretende garantizar, tendría todo el derecho de reclamar la indemnización por el no cumplimiento de la causal invocada, pero así no lo exigió, siendo inoportuno hacerlo posteriormente, como lo ha hecho el demandante.

En este sentido es importante precisar que la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento era el 28 de febrero de cada año y que en comunicación de fecha 29 de agosto de 2016 se le informó la terminación del contrato de arrendamiento pues el mismo se utilizaría para la vivienda de los propietarios. De lo anterior se evidencia que la comunicación que informaba la terminación del contrato se remitió al arrendatario con una antelación mayor a los tres meses exigidos en la norma y que en la misma fecha se ofreció al actor reubicarlo en otro bien administrado por la misma inmobiliaria (ver fls 24 y 25 expediente 1).

13. El Juez afirmó erróneamente que el inmueble no se ocupó debido a la muerte de la señora Mariela: Se probó en el plenario, quienes eran los titulares del derecho real de dominio del bien dado en arrendamiento, y era previsible, la muerte de la señora Mariela por su avanzada edad y ante su muerte, los demás hijos podían ocupar el bien para su propia vivienda:

Como se expuso en precedencia, el 29 de agosto de 2016, se informó al arrendatario la no renovación del contrato de arrendamiento cuya vigencia iba hasta el 28 de febrero de 2017, con base en la causal contenida en el literal a del numeral 8 del artículo 22 de la ley 820 de 2003. En el plenario se logró probar que la intención de los demandados es que la señora Mariela Correa de Vargas, quien contaba con 90 años de edad, viviera en su propia casa.

Sin embargo, la citada padecía un cáncer de vejiga que la dejó en un estado de salud precario que obligó a que para la época de los hechos, está tuviera que ser trasladada a la vivienda de su hija Maria Isabel quien residía en el Municipio de Envigado (ver historia clínica a folios 131). Así las cosas, la grave enfermedad padecida por la señora Mariela, se constituye en una fuerza mayor o caso fortuito que impidieron la ejecución de la causal de terminación invocada, configurándose así una causal eximente de responsabilidad civil contractual (art. 64 Código Civil). Se insiste

entonces en que la enfermedad padecida por la señora Mariela impidió la ejecución de la causal invocada para la terminación del contrato

14. El ad quo afirmó erróneamente que el demandante no exigió la póliza, lo que implica no incumplimiento del contrato sino de los requisitos previos que debió exigir el actor: La ley 820-2003 impone al arrendador constituir una caución en dinero, bancaria u otorgada por una compañía de seguros legalmente reconocida, a favor del arrendatario por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada, aunada a la comunicación de terminación del contrato invocando la causal legal de terminación. El Juez invirtió las obligaciones legales de las partes, lo cual constituye error de derecho al interpretar la ley y una vía de hecho:

Como se ha retirado al resolver cada uno de los sustentos de la apelación, los demandados no incumplieron ninguna de las obligaciones principales del contrato de arrendamiento, referidas al uso y goce del bien, pues se omitió el cumplimiento de un deber legal consagrado en la ley 820 de 2003, y que fue consentido por el apelante.

15. El ad quo decidió erróneamente “validez de los contratos, pero no se incumplió el contrato” Aduce el recurrente que en la demanda no se atacó en momento alguno la validez de los contratos, pues el tema puesto a consideración del juez, fue el incumplimiento del contrato de arrendamiento.

Expone que no existe prueba alguna de la constitución de la caución en los términos señalados en la norma:

Se reitera, no se incumplió ninguno de las obligaciones principales del contrato de arrendamiento, el demandante entregó el bien objeto del contrato, sin exigir la caución. Es así que el juez de Primera instancia declaró probada la excepción de inexistencia de incumplimiento del contrato de arrendamiento, decisión que se confirmará en esta instancia.

16. La parte solidariamente demandada faltó a la verdad en la información suministrada al juez: Existen pruebas dentro del expediente que demuestran que los demandados faltaron a la verdad en la información suministrada al H Juez, en la contestación de la demanda, en las excepciones, y en práctica de las pruebas, conducta esta que de conformidad con el artículo 86 de ley 1564-2012, trae como consecuencia una multa y una indemnización de perjuicios sin perjuicio de la compulsión de copias a otras autoridades: No especifica el demandante como los demandados “faltaron a la verdad” y el ad quo declaró probada la excepción de inexistencia de incumplimiento del contrato de arrendamiento con las pruebas legalmente aportadas al proceso

17. La sentencia del ad quo, sin el estudio previo decidió que no se incumplió el contrato: Previo a decidir que no se incumplió el contrato, el A Quo debió determinar previamente el tipo de incumplimiento contractual: Al proferir la sentencia de fondo, el juez de primera instancia se dedica a analizar cada uno de los presupuestos de la responsabilidad civil contractual y define que se entiende por incumplimiento, incumplimiento tardío o defectuoso, etc (ver minuto 00:46:00 video 1)

18. La sentencia del ad quo no tiene sentido de lógica: En el caso concreto los solidariamente demandados incumplieron las obligaciones del contrato por vulnerar la disposición legal contenida en el artículo 22 numeral 8 de ley 820-2003: Si bien el demandado omitió dar aplicación a lo dispuesto en el inciso final del numeral 8 del artículo ya referido, el demandante y/o apelante con su actuar consintió en dicha omisión, pues entregó el inmueble que ocupaba como arrendatario, aceptando la causal de terminación invocada.

19. Se omitió el estudio que la sociedad demandada ejerce una actividad profesional regulada en el Código de Comercio: El caso concreto involucra la actividad mercantil de una de las partes, que exige actuar con prudencia y en armonía con las costumbres de los comerciantes diligentes. Situación que debió ser estudiada y resuelta por el H. Juez de primera instancia. El contrato de arrendamiento de vivienda urbana se regula por los artículos 1973 y siguientes del Código Civil y la ley 820 de 2003. Y si bien la agencia de arrendamientos Alberto Alvarez S.A.S, ejerce una actividad comercial dedicada al arrendamiento de bienes inmuebles, ello no desconoce que la parte actora no pudo probar el incumplimiento a ella endilgado

20. Las obligaciones del demandado no son solo las de artículo 1892 del Código Civil, sino también las estipuladas en el contrato y las consagradas en la ley 820 de 2003: En el caso concreto quedó probado que se incumplió un deber legal, no una obligación del demandado, respecto del contrato de arrendamiento celebrado con el señor Jesús Evelio Garces Franco, en calidad de arrendatario.

21. La sentencia desconoció que la empresa demandada mintió al juez: En el caso concreto no solo se incumplió el contrato por no constituir una garantía en favor del arrendatario como prenda de que iban a obrar de buena fe, sino que posteriormente y dentro del proceso se demostró que efectivamente los demandados nunca ocuparon el inmueble pedido para su habitación personal por mínimo un año: Quedo demostrado en el plenario que si bien se incumplió un deber legal consagrado en el artículo 22 de la ley 820 de 2003, nadie puede beneficiarse de su propia culpa y al entregar el bien, sin exigir la caución, el demandado aceptó la causal invocada por el arrendador. Aunado a lo anterior, no logró demostrar el demandante que el inmueble se hubiese arrendado nuevamente y

quedó demostrado que una fuerza mayor impidió que los propietarios ocuparan el bien para su propia habitación.

22. La sentencia condenó en costas al actor desconociendo lo previsto en el artículo 365, numeral 8 del C.G.P: Para que proceda la condena en costas se debió probar que ellas existieron, que aparezcan en el expediente y que se causaron en la medida de su comprobación, pero este análisis ni pruebas fueron realizadas por la primera instancia, y esa omisión lo llevó a condenar en costas al demandante sin prueba alguna:

Se precisa al actor, que el numeral 1 del artículo 365 del C.G.P, dispone:

“Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja suplica, anulación o revisión que haya propuesto. Además, en los casos especiales, previstos en este código”

Por su parte, el artículo 366 del C.G.P, dispone que las costas y agencias en derecho serán liquidadas de manera concentrada en el juzgado que haya conocido del proceso, y el numeral 5 ejusdem, dispone que la liquidación de las expensas y el monto de las agencias en derecho, sólo podrán controvertirse mediante los recursos de reposición y apelación contra el auto que apruebe la liquidación de costas.

Para la fijación de las costas siempre habrá que fijar, aparte de otros gastos comprobados; las agencias en derecho, excepto en aquellos casos en que las normas de manera particular señalan que no se causan; por tanto, en cumplimiento de dichos cánones, era obligación del juez, proceder en la forma que lo hizo.

Así las cosas, por resultar vencido en el proceso, se condenó en costas a la parte demandante en la suma de \$3.500.000, estas se distribuirán en un 50% para cada uno de los demandados.

23. La sentencia del ad quo dio por probado sin estarlo el allanamiento a la notificación de la causal de terminación del contrato de arrendamiento:

Pero en el caso concreto, nunca existió dentro del proceso allanamiento alguno ni mucho menos manifestación expresa libre y voluntaria del actor de aceptar la comunicación de terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana.

Referente a este tema, debe precisarse que, no otra situación puede desprenderse de las actuaciones del mismo actor, arrendatario en el contrato de arriendo; cuando, por efectos de la comunicación, de manera voluntaria procede a entregar el inmueble arrendado; pues entre otras cosas, por parte alguna se aprecia, siquiera se mencione, que fue

desalojado de manera forzosa del bien que ocupaba; por tanto no puede haber otra conclusión, en el sentido inferido por el ad-quo, por ello no es posible darle la razón al apelante en relación con sus argumentos.

Si bien el demandante no expresó su voluntad de entregar el bien dado en arrendamiento, por medio de un documento privado, con su actuar aceptó la causal de terminación invocada, pues entregó el bien, sin que el arrendador haya constituido la caución señalada en el artículo 22 de la ley 820 de 2003.

24. La sentencia incurrió en errores de hecho y derecho: Incurrió la sentencia del A Quo en errores de hecho, al dar por probado sin estarlo que se cumplieron los requisitos legales para la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, tal como lo ordena la ley 820 de 2003; En ningún momento se incumplieron las obligaciones contraídas en las partes en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, se insiste, se incumplió con un deber legal prescrito en la ley 820 de 2003.

Forzoso es concluir que hay lugar a confirmar la sentencia proferida por el Juzgado Octavo Civil Municipal de Oralidad de Medellín, el 16 de marzo de 2021, sin condena en costas puesto que no se causaron.

Por lo expuesto, sin necesidad de otras consideraciones, EL JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

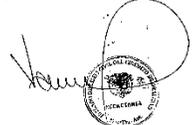
FALLA:

Primero: Confirmar la sentencia apelada

Segundo: Sin condena en costas en esta instancia, por cuanto las mismas no se causaron.

Notifíquese,


Jorge Iván Hoyos Gaviria
Juez

JUZGADO DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, 26 de abril de 2022 en la fecha, se notifica el Auto precedente por ESTADOS N° 050, fijados a las 8:00a.m.
 Verónica Tamayo Arias Secretaría

Firmado Por:

**Jorge Ivan Hoyos Gaviria
Juez Circuito
Dirección Ejecutiva De Administración Judicial
División De Sistemas De Ingeniería
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: **7d0aa3758d14e977f934398637476e658ea030d5b8cbad298e7a199dc9a22331**

Documento generado en 25/04/2022 11:52:08 PM

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