



REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE
MEDELLÍN

Medellín, cinco de octubre de dos mil veinte (2020)

Providencia	Sentencia
Proceso	Verbal sumario
Demandante	Juliana Rodha Thompson y Víctor Augusto Pardo Quiroz
Accionado	Bemsa S.A.S
Radicado	05-001-40-03-018- 2019-00648-00
Decisión	Niega pretensiones

Procede el despacho a dictar sentencia escrita de conformidad con el artículo 373 numeral 5 inciso 3 del CGP, en este proceso verbal sumario promovido por Juliana Rodha Thompson y Víctor Augusto Pardo Quiroz contra Bemsa S.A.S

ANTECEDENTES

Expuso la parte demandante que el día 10 de junio del 2016 la sociedad Bemsa S.A.S., les entregó a título de arrendamiento el bien inmueble ubicado en la calle 25A N° 56ª-83, casa lote N° 13 de la Manzana D Etapa V, Urbanización Pietrasanta, Rionegro-Antioquia. Agregan, que dicho contrato fue renovado durante dos periodos consecutivos hasta el 10 de junio del 2019, con un aumento del canon de arrendamiento a la suma total de \$1.651.128.

Sin embargo, explican que durante la segunda prórroga, el día 24 de octubre de 2018 el arrendador envió comunicación a los actores manifestándoles la necesidad de efectuar reparaciones sobre el inmueble en razón a problemas de asentamiento, señalando, que dicha solicitud fue posteriormente reiterada mediante comunicación del 9 de noviembre de dicho año, iterando en los riesgos que presentaba el inmueble para los arrendatarios y sus vecinos. No obstante, aclaran que se requirió a la agencia de arrendamiento para que los acomodara en otro inmueble, o para que les otorgará información sobre la necesidad de desocupar el bien raíz, sin obtener respuesta alguna.

Conforme a lo anterior, ponen en conocimiento del Despacho que se vieron en la obligación de desocupar la vivienda el 15 de diciembre del 2018, ocurriendo de tal forma una terminación **unilateral del contrato por parte del arrendador**, sin el pago de las indemnizaciones prescritas por ley, lo cual les generó graves perjuicios en atención a que aún faltaban cerca de seis meses para la terminación del contrato.

Por lo expuesto, solicitan al Despacho se declare: (I) la existencia de un contrato de arrendamiento entre las partes demandantes y demandada; (II) su prórroga hasta el 10 de junio del 2019; (III) la terminación unilateral del mismo por parte del arrendador previo a su fecha de vencimiento, y (IV) se condene a la entidad Bemsá S.A.S. a pagar a los demandantes la suma de \$4.953.384, la cual deberá ser indexada desde el 15 de diciembre del 2018 hasta el pago total.

La parte demandada fue notificada personalmente de la demanda el día 26 de julio del 2019.

Con su contestación se opuso a la prosperidad de las pretensiones de la demanda alegando la ausencia de responsabilidad por parte de la arrendadora Bemsá S.A.S., toda vez que los daños que se aducen se originaron de una interpretación errónea por parte de la demandante de las comunicaciones que le fueron remitidas para efectuar mejoras sobre el inmueble, pero en ningún momento su intención era la de terminar unilateralmente dicho contrato. Al respecto, resalta que expresamente nunca se dio por terminada dicha relación contractual, explicando que las comunicaciones enviadas únicamente tenían por propósito la realización de reparaciones necesarias.

En igual sentido, propuso las excepciones de: (I) actuación conforme a la ley; (II) inexistencia del daño e (III) inexistencia del pago por concepto de indemnizaciones, expresando que fue realmente la demandante quien dio por terminado de forma unilateral y anticipada el contrato de arrendamiento, al no permitir que se realizaran las reparaciones que requería el inmueble, y abandonándolo posteriormente de forma voluntaria.

Finaliza, señalando que no hay lugar al pago de la indemnización exigida por cuanto no se prevé el supuesto de hecho regulado en el literal B del artículo 22 de la ley 820 de 2003 con relación a la indemnización al arrendatario, pues ella solo aplicaría cuando el contrato termina por la voluntad unilateral del arrendador, situación que, en su parecer, no se concretaría en el presente caso, advirtiendo que la arrendataria de forma no concertada autocalifico las calificaciones que requería el inmueble, la intensidad de la misma y la consecuente afectación para su disfrute.

Agotado el trámite procesal es procedente entrar a tomar una decisión de fondo previas las siguientes,

CONSIDERACIONES:

1.- Se advierte que la sentencia a proferir será de mérito pues se reúnen los presupuestos procesales que indican que la relación jurídica procesal ha quedado legalmente establecida.

2.- Como problema jurídico es necesario determinar si se probó el incumplimiento de la obligación contractual que se le endilga a la parte demandada, específicamente si la misma tiene la obligación legal y contractual de pagar la indemnización a la que alude el artículo 22 numeral 7 de la ley 820 de 2003, al haber solicitado a la arrendataria la restitución unilateral del inmueble antes del vencimiento del contrato de arrendamiento. Igualmente, se analizarán si las excepciones de mérito son aptas para enervar las pretensiones de la demanda en el caso que sea procedente su análisis.

3.- El artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento de cosas, como aquel en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de la cosa y la otra a pagar por ese goce un canon o renta.

Tratándose de arrendamiento de vivienda urbana el artículo 2 de la Ley 820, lo define como *"aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado"*.

Como en el contrato de arrendamiento regulado en el Código Civil, en el de vivienda urbana, son sus elementos esenciales la fijación de un canon de arrendamiento y la cosa que se arrienda, los demás elementos son de la naturaleza o accidentales, siempre que sea permitido su inclusión o no esté prohibido por ser normas de orden público.

En cuanto a las causales de terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana por parte del arrendador, le ley antes advertida en su artículo 22 numeral 7, regula una modalidad particular de terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador mediante el pago de una indemnización equivalente al precio de tres meses, previo aviso dado con tres meses de anticipación, siempre y cuando se dé en la prórroga del contrato, y si el arrendatario cumple con la obligación de entregar el inmueble en la fecha correspondiente, recibirá el pago de la indemnización, pero si el arrendatario no entrega el inmueble, el acreedor podrá exigir que se le devuelva la indemnización consignada, sin perjuicio que pueda iniciar el proceso de restitución.

De otro lado, el artículo 22 en su numeral 8 ibídem, prevé como otra de las causales para la terminación unilateral por parte del arrendador a la fecha de terminación del contrato inicial o sus prórrogas, previo aviso escrito al arrendatario a través de servicio postal autorizado con una antelación no menor de 3 meses a la referida fecha de vencimiento, cuando el propietario lo necesite para su habitación, **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** o cuando haya que entregarse en cumplimiento de las obligaciones contractuales originadas en un contrato de compraventa.

En estos casos, el arrendador deberá acompañar al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero a favor del arrendatario por un valor equivalente a 6 meses de arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los 6 meses siguientes a la fecha de la restitución y si el arrendatario no restituye el inmueble, puede acudir al proceso de restitución.

Y, por último, el numeral 8 literal d) del artículo 22 incluye esta otra causal de terminación del arrendador: *"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"*.

De otro lado, en lo que atañe a las obligaciones de las partes del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, si bien la Ley 820 de 2003 las regula, también remite a las demás obligaciones contenidas en el Código Civil.

Son obligaciones del arrendador entre otras, 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 (Art 8 numeral 2 Ley 820 de 2003).

Igualmente, esta es una obligación que está contenida en el artículo 1982 del CC y que el artículo 1985 la desarrolla al disponer: *"La obligación de 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. (...)"*.

Entonces, la ley impone al arrendador la obligación de hacer las reparaciones necesarias, o sea, **aquellas sin las cuales la cosa desaparece o se destruye, o no sirve para el uso a quien se destina.**

Dichas así las cosas, el incumplimiento de las obligaciones señaladas en la Ley 820 de 2003, en su artículo 8, entre las que se encuentra la numero 2 a que se ha hecho referencia y que está desarrollada en los artículos 1982 y 1985 del CC, deja abierta la puerta para que el **arrendatario pueda pedir la terminación del contrato de forma unilateral.**

Por otra parte, el **arrendador** también tiene la obligación de saneamiento o de liberar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada de conformidad con lo expuesto por el artículo 1982 numeral 3 del CC; obligación que se refiere incluso, **a los actos de perturbación**

provenientes del mismo arrendador, pues no puede este perturbar o embarazar el uso o goce que la ley le otorga al arrendatario.

Es por lo dicho que, sin el consentimiento del arrendatario no se puede mudar la forma de la cosa arrendada, **ni hacer obras o trabajos que compliquen el goce de ella**, con todo, **el artículo 1986 del CC**, permite al arrendador hacer reparaciones **que no puedan diferirse en el tiempo**, **obligándose el arrendatario a sufrirlas siempre y cuando no lo priven del uso y goce de gran parte de la cosa arrendada**, en cuyo caso tendrá derecho a que **se le rebaje el precio** o renta proporcionalmente a la parte afectada con las reparaciones.

Y cuando las reparaciones **afecten gran parte de la cosa**, el artículo 1986 incisos 2 y 3 fija los siguientes efectos: *"Y si estas reparaciones recaen sobre tan gran parte de la cosa, que el resto no aparezca suficiente para el objeto con que se tomó en arriendo, **podrá el arrendatario dar por terminado el arrendamiento**. El arrendatario tendrá, además, derecho para que se le abonen los perjuicios, si las reparaciones procedieren de causa que existía ya al tiempo del contrato y no era entonces conocida por el arrendatario, pero lo era por el arrendador, o era tal que el arrendador tuviese antecedentes para temerla, o debiese por su profesión conocerla".*

Lo mismo será cuando las reparaciones **hayan de embarazar el goce de la cosa demasiado tiempo**, de manera que no pueda subsistir el arrendamiento sin grave molestia o perjuicio del arrendatario.

Como puede observarse, son múltiples las causas de terminación del contrato de arrendamiento, unas provenientes de forma unilateral del arrendador y otras por parte del arrendatario.

Tratándose de la Ley 820 de 2003, es decir, de arrendamiento de vivienda urbana, la ley faculta al arrendador a dar por terminado el contrato unilateralmente, para lo cual debe pagar una indemnización correspondiente a 3 cánones de arrendamiento, previo cumplimiento de las formalidades descritas en la norma. Ahora, en el caso de que el arrendador de por terminado el contrato sin el cumplimiento de las formalidades, el arrendatario podrá entablar

acción judicial para lograr el resarcimiento de perjuicios y obtener las indemnizaciones a que haya lugar.

Pero, de otro lado, la ley también faculta al arrendatario a dar por terminado el contrato de arrendamiento cuando medien las circunstancias previstas en la ley, dentro de las que encontramos el incumplimiento del numeral 2 del artículo 8 de la Ley 820 de 2003 (desarrollados por los artículos 1982 y 1985 del CC) y la situación descrita en el artículo 1986 del CC, que parte de 2 supuestos a saber:

"(i) si reparaciones recaen sobre tan gran parte de la cosa, que el resto no aparezca suficiente para el objeto con que se tomó en arriendo y (ii) si las reparaciones procedieren de causa que existía ya al tiempo del contrato y no era entonces conocida por el arrendatario, pero lo era por el arrendador, o era tal que el arrendador tuviese antecedentes para temerla, o debiese por su profesión conocerla".

4.- En el caso que se analiza, no hay duda de la existencia del contrato. El problema objeto de análisis es determinar si se probó que la sociedad que actuó como arrendadora del inmueble objeto de restitución, terminó unilateralmente el contrato y, por ende, hay lugar a indemnizar a la arrendataria de la forma solicitada.

Es de advertir que, en su defensa, la sociedad demandada adujo que en ningún momento terminó unilateralmente el contrato de arrendamiento, sino que le solicitó a la actora que dejara efectuar unas reparaciones necesarias inmediatas y la arrendataria no permitió la intervención del inmueble y dio por terminado el contrato.

Es importante explicar que los hechos de la demanda fueron claros cuando parten del supuesto que el incumplimiento contractual endilgado a la arrendadora es por la causal descrita en el artículo 22 numeral 7 de la Ley 820 de 2003. En el hecho quince se indicó de forma expresa que *"ocurrió una terminación del contrato de forma unilateral por parte del arrendador (...)"* y el hecho dieciséis *"Como quiera que la terminación del contrato ocurrió de forma unilateral por parte del arrendador cuando informó que debía desocupar la casa para efectuar las reparaciones necesarias, y como quiera que faltaron más de seis meses para el vencimiento, Bemsá debe a mis defendidos la indemnización prescrita por el numeral 7 del artículo 22 de la Ley 820"*.

Entonces se analizará la prueba recaudada para determinar si efectivamente, la parte actora terminó el contrato de arrendamiento de forma unilateral y no indemnizó por vía extrajudicial a la arrendataria como lo prevé la Ley 820 de 2003 artículo 22 numeral 7.

Al expediente se anexaron una serie de documentos que fueron cruzados entre las partes:

El 24 de octubre de 2018, la empresa arrendadora remitió a los arrendatarios una comunicación en la que en lo relevante se consignó: *"el inmueble antes citado está presentando problemas de asentamiento, lo que ha generado grietas en la estructura del inmueble. Estos problemas deben ser atendidos de manera inmediata debido al riesgo que generan para la estabilidad no solo del mismo inmueble sino para los vecinos.*

Es por lo anterior que le solicitamos comedidamente nos informe una fecha próxima para que el personal designado por la constructora responsable del inmueble pueda dar inicio a las reparaciones".

El 2 de noviembre de 2018, se reiteró la anterior solicitud en el siguiente sentido: *"Continuamos a la espera de que nos informen una fecha en la que se pueda intervenir el inmueble antes citado, debido a los asentamientos que está presentando la estructura, tal y como se solicitó en la comunicación enviada en el mes de octubre.*

Les recordamos que es de suma importancia permitir la intervención lo más pronto posible, ya que no se trata de un daño estético, sino estructural que puede generar un riesgo, no solo para quienes ocupan el inmueble sino para las personas y elementos que se encuentran a su alrededor (...)".

Con posterioridad los arrendatarios remitieron escrito a la arrendadora en la que luego de narrar lo consignado en las comunicaciones anteriores afirman: *"Estas reparaciones estructurales, propuestas por el arrendador, traen como lógica consecuencia la suspensión de los servicios y la invasión de todos los espacios que ocupa el arrendatario, lo que implica una desocupación del inmueble, porque con la falta de servicios y espacio, es imposible que pueda ser habitado"*, luego de hacer referencia al artículo 22 de la Ley 820 de 2003, para luego concluir: *"Entendido el*

mal estado del inmueble que lo hace invivible generando, además, riesgo para la integridad de los ocupantes, el mismo Código Civil protege al arrendatario, como se puede ver en los Art 1990 y el Art 1982. (...) Entendemos entonces que el llamado en sus comunicaciones, es una solicitud del desalojo del inmueble, en lo cual tiene razón, conforme a lo expuesto. (...) Como entenderán, teniendo en cuenta lo apremiante de la desocupación, no es fácil para el arrendatario, cumplido apenas la mitad de la duración del contrato salir en busca de una nueva vivienda. Con todo, por petición de ustedes, pese al perjuicio que se causa al inquilino y por el riesgo que asumen las personas que lo habiten, es necesaria la búsqueda de un lugar que el inquilino pueda vivir sin asumir riesgos en su integridad física”.

El 18 de diciembre de 2018, 9:17 a.m., existe una comunicación de parte de Juliana Rhoda Thompson en la que se refiere para una cita para entregar el inmueble en la que además se consigna por parte de la arrendataria: *"Bemnsa canceló mi contrato (...) pagué más de un millón de pesos para dejar la casa. Por lo tanto, dije a Gloria Gonzalez que no voy a pagar renta en diciembre (...) Estaría muy contento(sic) de pagar la factura cuando reciba un cheque por 3 meses de alquiler de Bemsa. Esta es la multa por cancelación del contrato (...) La casa está lista para Bemsa y los constructores. Tengo las llaves y la llave electrónica para el garaje. Voy a dejarlos en tu oficina de Llano Grande"*

El 18 de diciembre 12:28 pm, Bemsa SAS, responde como debe proceder a entregar el inmueble y hace referencia a que no hay lugar al pago solicitado porque fue decisión de la arrendataria entregar el inmueble.

El 18 de diciembre 9:43 p.m, responde: *"(...) muy gracioso. Fue mi decisión por terminado el contrato! Muy gracioso"*.

El 20 de diciembre de 2018, 1:10 pm., existe una comunicación elaborada por el coarrendatario Víctor A Pardo, que en lo pertinente consigna que *"protesta como niegan la solicitud de desocupar el inmueble de parte de esa firma, sabiendo que estaba en peligro la vida de la inquilina... Están las cartas donde ustedes están pidiendo a la inquilina despreocupar(sic) muy a pesar de ella. (...) Sus cartas pidieron la desocupación por la inminencia del riesgo contra la seguridad e integridad personal. Nunca la inquilina tuvo la intención de desocupar por su propia iniciativa (...). Es cierto que de manera engañosa buscaron que desocupara para que pareciera que había sido por su propia iniciativa pero fue forzada a ello, primero, porque sabían el peligro y el riesgo que para ella significaba permanecer allí; segundo, porque fueron ustedes*

quienes decidieron administrar un inmueble que generaba un riesgo para el inquilino (...)”.

Valorada la prueba documental allegada y la testimonial practicada en el proceso, el despacho puede colegir que contrario a lo afirmado por la parte actora, la sociedad demandada no dio por terminado el contrato de arrendamiento de forma unilateral ni expresa ni tácitamente. Según se infiere de las comunicaciones a que se hizo referencia, únicamente se le estaba solicitando a la arrendataria acceso al inmueble para una reparación que se debía efectuar de manera inmediata, esto es, que no da espera.

Los arrendatarios dan la respuesta a los escritos del octubre y noviembre de 2018, sin embargo, de ese documento tampoco se infiere que solicitaron explicación de si debían o no desalojar el inmueble para la inminente reparación o si la agencia estaba dando por terminado el contrato. Lo que hicieron fue deducir por su propia cuenta que les estaban solicitando la entrega del bien y que ello daba lugar a la indemnización de que trata el artículo 22 de la Ley 820 de 2003.

Incluso hacen referencia al artículo 1990 del CC, que se refiere a la potestad del arrendatario de dar por terminado el contrato ***"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"***. Luego la comunicación es confusa; en primer lugar; porque no están preguntando nada y, en segundo término, dado que parece que están solicitando la indemnización del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, pero luego invocan el artículo 1900 del CC, que se refiere a una de las formas de dar por terminado el contrato por parte del arrendatario.

En este aspecto es importante advertir que igualmente de los interrogatorios y testimonios escuchados en el proceso, tampoco es posible dar por probado que efectivamente la empresa arrendadora de una manera expresa, tácita o indirecta provocó la terminación unilateral del contrato.

Obsérvese que las declaraciones de los demandantes lo único que se infiere es que efectivamente la señora Juliana no permitió que comenzaran las reparaciones porque comprendía gran parte del mismo y debido a que pretendían que se fuera unos meses para el arreglo lo que no iba a permitir. Por lo demás, se concluye que subjetivamente entendió que le estaban solicitando el inmueble, lo que dedujo de las comunicaciones que le enviaron y por lo que le decía la dueña del inmueble Gloria González, dado que indicó que ella no maneja el idioma y que Gloria si habla muy bien inglés y era la que le transmitía la información de la agencia de arriendos. La misma señaló que no se contactó de forma directa con la empresa por la barrera del idioma y todo lo que dedujo lo hizo por lo que Gloria González le contó. Es de anotar, que efectivamente la señora Juliana no tiene un nivel avanzado del idioma español.

Lo mismo se puede desprender de la declaración del señor Víctor Augusto Pardo Quiroz, quien señaló que la interpretación que le dio a las comunicaciones era que debían entregar el inmueble a pesar de que no lo decían de forma expresa. Lo cierto es que tal conclusión la dedujo unilateralmente, pues se probó que nunca se comunicó con la empresa ni ningún empleado de la misma le solicitó la entrega. Y si bien indicó que se dio cuenta que hostigaban a Juliana, lo cierto es que ello no le consta personalmente, sino por información de la dueña del inmueble y de lo que dedujo de las comunicaciones a las que se hizo referencia.

Respecto de los testimonios es especialmente relevante el de la señora Gloria Gonzalez, pues la misma Juliana señaló que era la persona encargada de llevarle la información proveniente de la empresa arrendadora, además que es la propietaria del inmueble en cuestión y mandante de la arrendadora en el contrato de administración del inmueble.

Con relación al testimonio de la suscrita es de advertir que el despacho observa que existe un conflicto de intereses dado que en última instancia, sería eventualmente la persona llamada a responder por la condena ante la empresa arrendadora-en virtud del contrato de mandato-, a la par, que insistentemente recalcó que la inmobiliaria debía pagar porque tenían pólizas de seguros y está en conflicto con la sociedad demandante por la reparación de su inmueble en

etapa preprocesal –conciliación prejudicial–; aspectos que no le permite al despacho aseverar cien por ciento su imparcialidad.

No obstante, del testimonio de la citada, el despacho extrae que al igual de lo que ocurrió con los demandantes, la citada entendió de forma subjetiva que la señora Juliana debía desocupar el inmueble. En el testimonio cuando se le preguntó por el conocimiento de los hechos aseguró que la arrendadora le había dicho que la inquilina debía dejar la residencia para las reparaciones, pero luego indicó que eso lo dedujo de la forma como se comportó la empresa y que, si bien no expresaron que se tenían que ir, para ella era obvio, que se lo imaginó, y que eso era lo que pretendían porque por la magnitud de la reparación no podía estar en la casa. Señaló que si bien nunca le indicaron expresamente que Juliana tenía que dejar la residencia y que daban por terminado el contrato para las reparaciones y que nunca se lo manifestaron ni pidieron autorización para ello como mandante en el contrato de administración del inmueble; eso se podía inferir de la presión de la inmobiliaria. Sin embargo, ello no deja de ser una apreciación personal de la testigo que, asimismo, y al parecer, transmitió a la inquilina.

Ahora, tampoco se puede afirmar que efectivamente la arrendadora terminó el contrato de una forma tácita y a través de presiones con el testimonio de Luz Stella Giraldo, lo dicho porque ella tampoco pudo dar fe que escuchó de parte de los empleados de Bemsá SAS, que habían terminado el contrato y lo que sabe es por lo que le contaba la señora Juliana. Lo único que atinó a decir es que un empleado de la constructora le dijo que para las reparaciones necesitaban que la inquilina desocupara, de lo que **no** se puede deducir que era la intención de la empresa terminar el contrato, ya que como se dijo en la parte normativa de la sentencia, de conformidad con el artículo 1986 del CC, el arrendatario está obligado a **sufrir las reparaciones**, de lo contrario puede dar por terminado el contrato.

Con relación al interrogatorio de la representante legal de la demandante, aunque fue evasiva en algunas respuestas y no tenía conocimiento pormenorizado de los hechos que dieron origen al proceso, lo cierto es que no se puede inferir por ese solo hecho que la intención de la arrendadora era dar por terminado el contrato de forma unilateral y evadir el pago de indemnización

solicitada; lo dicho dado el análisis de todo el caudal probatorio valorado en su conjunto.

Sin embargo, lo que sí se probó del interrogatorio es que la señora Juliana sólo permitió visitar el inmueble en una sola oportunidad y se negó a que comenzaran las reparaciones y así establecer cuál era la magnitud de las mismas, hecho que fue reconocido por la misma demandante. Es que la empresa no podía de antemano establecer si se tenía o no que retirar de la residencia porque eso dependía del inicio de la obra. Pero independientemente de lo anterior, se insiste, esto no es razón para afirmar que la empresa terminó el contrato de arrendamiento, ya que por ley el arrendatario está obligado a sufrir las reparaciones.

Dicho lo anterior, el despacho solo tiene certeza que la señora Juliana entregó el inmueble a raíz de la incomodidad por las inminentes reparaciones que debían efectuarse al inmueble de forma urgente, de manera que fue la misma la que terminó de forma unilateral el contrato tal y como lo regula el artículo 1986 del CC, a lo que tenía derecho y, eventualmente, sí se estructuraban las circunstancias previstas en la norma podía optar por la indemnización de perjuicios.

De otro lado, aunque la Ley 80 de 2003, en su artículo 22 en su numeral 8 previó la posibilidad de que el **arrendador** pueda dar por terminado el contrato sin lugar a indemnización alguna sí se cumplen los requisitos formales previstos, lo cierto es que este evento es diferente al previsto en el artículo 1986 del CC. Obsérvese que en el primer supuesto sólo se permite hacerlo si se le comunica al arrendatario antes de 6 meses de que venza el contrato, lo que quiere decir que no son reparaciones de carácter urgente o que puedan diferirse en el tiempo, en cambio, el evento previsto en el art del 1986 del CC, parte de que la reparación no pueda diferirse en el tiempo y el arrendatario está obligado a sufrirlas.

En este orden de ideas, en el caso la arrendadora no pretendió terminar el contrato de arrendamiento de forma unilateral como lo regula el art 22 numeral 8 de la ley 820 de 2003, sino que advirtió a la inquilina que se debían efectuar unas reparaciones estructurales de manera urgente, de ahí la consigna en las

misivas que le entregaron con la advertencia que se trataban de arreglos estructurales que debían intervenir inmediatamente porque “podrían” causar daños.

No discute el despacho que la señora Juliana estaba en el derecho de no soportar el peligro de las reparaciones o las incomodidades que las mismas le podrían ocasionar y podía dar por terminado el contrato de forma unilateral junto con la indemnización de perjuicios si había lugar a ella, sin embargo, como se ha dicho a lo largo de la sentencia, la pretensión invocada se ciñó exclusivamente a que se declarara que Bemsas SAS terminó unilateralmente el contrato de arrendamiento de conformidad con el artículo 22 de la citada Ley 820 de 2003, lo que es diferente a la terminación unilateral del arrendador en los términos del artículo 1986 y 1990 del CC.

La parte actora insiste que la terminación unilateral del contrato por parte de la arrendadora se dio debido a que no fue clara en las comunicaciones y que solicitó explicaciones sin obtener respuesta, no obstante, estima el despacho que sí la arrendadora no fue clara, como ellos lo infirieron, o incluso temía por su integridad, podía terminar el contrato de conformidad con el artículo 1986 del CC, pero no entender o sacar conclusiones subjetivas como lo hicieron.

A la par, no puede aceptarse lo que señaló el apoderado de la parte actora cuando se pronunció de las excepciones de mérito que la empresa arrendadora no fue clara en decir si los arrendatarios debían soportar habitar o no el inmueble y que *"en uno u otro caso, **hubiera tenido que pagar perjuicios a los arrendatarios, ya sea por la indemnización de los artículos 1986 y 1987 del CC o por la terminación anticipada del contrato de la Ley 820**"*.

Lo anterior, dado que ambas consecuencias jurídicas o indemnizaciones tienen fuentes diferentes; la primera es por causa de la terminación unilateral del **arrendador** mientras que la segunda del **arrendatario**. Igualmente lo que es objeto de prueba en ambas causales es disímil; en el supuesto del artículo 1986 del CC debe acreditarse que se requiera la reparación del inmueble que no da espera, que la arrendataria terminó el contrato y, para que haya lugar a la indemnización, que *"las reparaciones procedieran de causa que existía ya al tiempo del contrato y no era entonces conocida por el arrendatario, pero lo era por el*

arrendador, o era tal que el arrendador tuviese antecedentes para temerla, o debiese por su profesión conocerla". Por lo contrario, lo que debe probarse en el supuesto previsto en el artículo 22 de la Ley 820 de 2003 es que el **arrendador** terminó el contrato unilateralmente sin justa causa y sin acatar el procedimiento previo establecido en esa normatividad.

En este punto, recuérdese que el juez está obligado a mantener el principio de congruencia en la sentencia, esto es, no puede conceder más de lo pedido, menos de lo pedido o decidir sobre puntos que no han sido objeto del litigio o con apoyo en hechos diferentes a los invocados en la demanda como lo prescribe el artículo 281 del CGP. Y si tenía dudas acerca de la causal aducida bien pudo hacer uso de las pretensiones subsidiarias.

Sobre el tema ha indicado la Corte Suprema de Justicia, que la violación al principio de congruencia: *"Se trata de un error in procedendo, fundado en el desconocimiento del principio dispositivo que rige las causas civiles, según el cual, son las partes las encargadas de establecer los contornos de la controversia y, consecuentemente, la órbita de competencia del juzgador, quien no podrá alejarse de los extremos del proceso, salvo que la misma ley lo autorice.*

La incongruencia se presenta, entonces, cuando el juez decide el caso por fuera de las pretensiones o excepciones probadas (extra petita), o más allá de lo pedido (ultra petita), o cercenando lo que fue objeto de alegación y demostración (citra petita), como lo ha señalado la Corte: [Su] incumplimiento es de antaño inscrito en una de estas tres posibilidades: en primer lugar, cuando en la sentencia se otorga más de lo pedido, sin que el juzgador estuviese facultado oficiosamente para concederlo (ultra petita); en segundo lugar, cuando en la sentencia olvida el fallador decidir, así sea implícitamente, alguna de las pretensiones o de las excepciones formuladas (mínima petita); y en tercer lugar, cuando en el fallo decide sobre puntos que no han sido objeto del litigio, o, de un tiempo a esta parte, en Colombia, con apoyo en hechos diferentes a los invocados (extra petita)... (SC1806, 25 feb. 2015, rad. n° 2000-00108-01)".

Adicionalmente, esta causal se configura en los eventos que la sentencia no guarda correlación con «las afirmaciones formuladas por las partes», puesto que «es obvio que el juez no puede hacer mérito de un hecho que no haya sido afirmado por ninguna de

ellas»¹. De allí que «a la incongruencia se puede llegar porque el juzgador se aparta de los extremos fácticos del debate» (CSJ, SC, 7 mar. 1997, rad. n° 4636)»².

Sobre este punto, precisa el juzgado que no es posible hacer una interpretación extensiva de la demanda para deducir desde los hechos que lo que se pretendía era que se declarara la terminación unilateral por parte de la arrendataria con indemnización de perjuicios, dado que como ya se señaló en la sentencia, los hechos de la demanda fueron claros al igual que el petitum al consignar que se debía declarar que la arrendadora terminó de forma unilateral el contrato de arrendamiento.

Obsérvese que la parte actora solo vino a hacer alusión a la terminación de que trata el artículo 1886 del CC, cuando se refirió a la contestación de la demanda, haciendo ver que en todo caso había lugar a indemnizar perjuicios como si fuera posible declarar probada una causal de terminación del contrato de arrendamiento que no fue invocada en la demanda.

Piénsese, por ejemplo, lo incongruente que se resultaría una sentencia, digamos, cuando la causal de restitución es la mora, pero se prueba el cambio de destinación del inmueble ¿Se podría dar por terminado el contrato de arrendamiento? La respuesta es no, al igual de que no es posible dar por terminado el contrato en este caso porque eventualmente se probó que la arrendataria tenía derecho a terminar el contrato de forma unilateral de conformidad con el artículo 1986 del CC y determinar si había lugar a la indemnización de perjuicios de la que habla la norma, máxime que eso no era el objeto de prueba en el proceso.

5.- Dichas así las cosas y para concluir, de conformidad con el artículo 167 del CGP, la parte actora tenía la carga de la prueba y debía acreditar la causal aludida para dar lugar a la indemnización deprecada, lo que no ocurrió en el plenario, razón por la cual, se negarán las pretensiones de la demanda y toda vez que la prueba de la causal de terminación aludida era uno de los

¹ Lino Enrique Palacio, *Manual de Derecho Procesal Civil*, Lexis-Nexis, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2003, p. 393.

² SC15211-2017, Radicación n° 11001-31-03-019-2011-00224-01 Bogotá, D.C., veintiséis (26) de septiembre de dos mil diecisiete (2017).

presupuestos axiológicos de la pretensión no hay lugar a analizar las excepciones de mérito.

Condena en costas a cargo de la parte demandante. Como agencias en derecho se fija la suma de 1 SMLMV. Los honorarios del traductor se fijarán en auto aparte. Ofíciase a la Sala Administrativa de conformidad con el artículo 373 numeral 5 inciso 3 del CGP. Se ordena el levantamiento de las medidas cautelares.

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

FALLA:

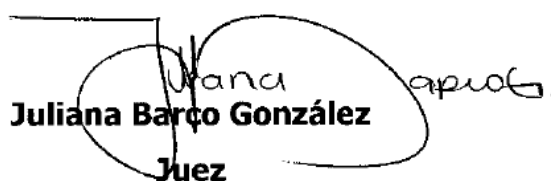
PRIMERO: Negando las pretensiones de la demanda por lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: Condenando en costas a cargo de la parte demandante. Como agencias en derecho se fija la suma de 1 SMLMV. Los honorarios del traductor se fijarán en auto aparte.

TERCERO: Se ordena el levantamiento de las medidas cautelares.

CUARTO: Ofíciase a la Sala Administrativa de conformidad con el artículo 373 numeral 5 inciso 3 del CGP.

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

LÍN

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

Código de verificación:

**5c9d4ea7cf73bbc0e834ef5a66ede194b65d6f78ae505d2f8c56f69a85c
f02bf**

Documento generado en 05/10/2020 03:02:29 p.m.