



JUZGADO PROMISCO MU MUNICIPAL DE BUENAVISTA SUCRE, septiembre veintidós (22) de dos mil veinte (2020).

Rad. 2018-00079-00

Agotado el trámite de rigor, procede el despacho a proferir sentencia dentro del proceso de Restitución de Inmueble Arrendado promovido por la UNIDAD PARA LA ATENCION Y REPARACION INTEGRAL A LAS VICTIMAS, por conducto de su apoderado judicial Dra. LUZ MARY APONTE CASTELBLANCO, en contra de la señora DANIS MARIA PEREZ RIVERA.

1. HECHOS

Se expone en el libelo de la demanda, que el 26 de Marzo de 2015, se llevó a cabo la diligencia de secuestro del INMUEBLE URBANO, denominado casa identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 347-19596 ubicado en la Carrera 3 N° 1 B-15del municipio de Buenavista Sucre. En el cumplimiento de la orden impartida por la Magistrada con función del control de garantías de Barranquilla, representada en la diligencia por la doctora IVONNE VILLANUEVA REYES quien decretó las medidas cautelares de suspensión de poder dispositivo, embargo y secuestro sobre el mencionado inmueble y de la misma forma fue entregada al demandante para su administración.

El bien fue entregado por el postulado EDWAR COBOS TELLEZ, permanente al bloque Montea de María de las A.U.C., con miras a cumplir uno de los requisitos de elegibilidad alternativa consagrados en los Artículos 10 y 11 de la Ley 975 de 2011, y ser beneficiarios de la pena alternativa consagrada en la mencionada ley.

A raíz de la transición institucional y normativa citada en el acápite de las consideraciones, la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, asumió la administración del Fondo para la Reparación de las Víctimas desde Enero de 2012, y como tal se encuentra legislado para actuar en el presente trámite judicial, toda vez que ostenta las calidades de administrador y secuestro de los bienes que conforman el Fondo, hasta tanto se produzca su extinción de dominio. En ese orden de ideas, la Unidad como secuestro y administrador de los referenciados bienes inmuebles, y hoy en día como administradora del Fondo para la reparación de las Víctimas, a través del cual la Nación funge como titular del dominio de los bienes objeto de solicitud de restitución en virtud de su extinción de dominio, conforme a la sentencia de 6 de julio de 2012, cuenta con las facultades y deberes de Mandataria, conforme al Art. 2279 del C.C y con las calidades y derechos de un propietario. Así las cosas y atendiendo a esta remisión expresa y con base en el Art. 2158 Ibídem que señala: perseguir en juicio a los deudores, intentar las acciones posesorias e interrumpir las prescripciones, en lo tocante a dicho giro; contratar las reparaciones de las cosas que administra, y comprar los materiales necesarios para el cultivo o beneficio de las tierras, minas fabricas u otros objetivos de industria que se le haya encomendado, por lo que la Unidad Administrativa para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas está legitimada en la causa por activa, e interpone la presente demanda con el



objetivo de lograr la restitución de los bienes inmuebles arrendados y enunciados a lo largo de esta demanda.

Indica la demandante que conforme a documento privado suscrito en el Municipio de Buenavista el 26 de Marzo de 2015, el Fondo para Reparación de las Víctimas de la Unidad para la Atención Y Reparación Integral de las Víctimas entregó a título de arrendamiento a la señora DANIS MARÍA PÉREZ RIVERA identificada con la C. de C. N° 33.239.281 expedida en Buenavista Sucre. El INMUEBLE URBANO, casa identificado con folio de matrícula inmobiliaria N°347-19596 ubicado en la Carrera 3 N° 1B-15 del municipio de Buenavista Sucre. Cuyos linderos se aportarán con copia del Acta de secuestro en donde están consignados, como lo consagra el Art. 83 del C. G. del P.

Que el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento causados desde el mes de mayo de 2015, a favor del Fondo para la Reparación de las Víctimas, redundará en un grave detrimento de los derechos de las víctimas acreditadas dentro del proceso de Justicia y Paz, por cuanto el mencionado bien tiene una destinación específica, que impide que sus frutos civiles o réditos económicos sean destinados a fines u objetivos diferentes a aquellos. En consecuencia, la demandada incumplió la obligación de pagar los cánones de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato e incurrió en mora de pago correspondiente de los meses ya vencidos y los que se llegaren a causar según lo pactado en la cláusula décima quinta del contrato. El valor total de la deuda hasta el mes de febrero de 2018 asciende a la suma SIETE MILLONES SEISCIENTOS CINCO MIL PESOS (\$7.605.000) M/L., según certificación anexa y expedida por la parte contable de la entidad demandante.

Ante la renuncia de la arrendataria demandada a cancelar los cánones de arrendamiento adeudados, fue citada a través de varias comunicaciones con el fin de llegar a algún acuerdo para la administración efectiva de los predios por parte de FRV pero se ha mostrado renuente a cualquier acuerdo para solucionar el conflicto.

El término de duración del contrato inicialmente pactado fue de un año, no obstante, los contratos en mención se prorrogaron por ministerio de la ley hasta la fecha de presentación de la demanda.

La arrendataria ha incumplido su obligación de pagar la renta conforme a lo pactado y a la fecha de presentación de la demanda se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamientos correspondientes a los meses de: completos los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2015 y enero, febrero, y marzo de 2016 a razón de DOSCIENTOS DIEZ MIL PESOS (\$210.000) M/cte. Los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2016 y enero, febrero, marzo de 2017, a razón de DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS (\$224.000) M/cte. Y los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2017 y enero, febrero de 2018, a razón de DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL PESOS (\$237.000) Para una deuda total por estos conceptos de SIETE MILLONES SEISCIENTOS CINCO MIL PESOS (\$7.605.000) M/L. Conforme a los aumentos legales que se ocasionaron con las renovaciones del contrato y de



acuerdo a lo pactado en el mismo según lo que certifica el área contable la entidad demandante hasta el mes de febrero de 2018 y lo que cause de ahí en adelante, teniendo en cuenta los aumentos legales que se ocasionaron con las renovaciones del contrato de acuerdo a lo pactado en el mismo.

El canon de arrendamiento mensual ha sufrido variación durante todo este periodo siendo en la actualidad la suma de Doscientos Veinticuatro Mil Pesos (\$224.000) Moneda Corriente.

La arrendataria renunció de manera expresa a los requerimientos para ser constituida en Mora. De manera que incurrió en ella por el solo retardo en el pago.

De acuerdo a lo pactado en el contrato del arrendamiento la falta de pago de la renta mensual de inmueble en uno o más periodos mensuales, da derecho al arrendador para dar por terminado el contrato.

La destinación del inmueble de acuerdo a lo pactado en la cláusula cuarta del contrato suscrito por las partes fue el de vivienda residencial.

2. PRETENSIONES

Aspira el demandante que en sentencia se resuelva: i) Declarar jurídicamente terminado el contrato de arrendamiento suscrito en el municipio de Buenavista Sucre el 27 de marzo de 2015 entre el Fondo para la Reparación a las Víctimas la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas como ARRENDADOR y la señora DANIS MARÍA PÉREZ RIVERA identificada con la C. de C. N° 33.239.281 expedida en Buenavista Sucre, como ARRENDATARIA, teniendo como causal LA FALTA DE PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO, desde el mes de mayo de 2015 hasta

el mes de febrero de 2018. Para una deuda total por estos conceptos de SIETE MILLONES SEISCIENTOS CINCO MIL PESOS (\$7.605.000) M/L. Según lo que certifica el área contable de nuestra entidad hasta el mes de febrero de 2018 y lo que se cause de ahí en adelante, teniendo en cuenta los aumentos legales que se ocasionaron con las renovaciones del contrato de acuerdo a lo pactado en el mismo. (ii) que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la entrega al Fondo para la Reparación de las Víctimas – Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas la totalidad del inmueble referido; (iii) Que no se escuche a la demandada DANIS MARÍA PÉREZ RIVERA identificada con la C. de C. N° 33.239.281 expedida en Buenavista Sucre, en el transcurso del proceso mientras no consigne el valor de los cánones adeudados. (iv) Que, de no efectuarse la entrega dentro del término de ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario competente y correspondiente para que practique la dirigencia de lanzamiento.; y (v) Condenar en costas a la demandada.

3. ANTECEDENTES PROCESALES

3.1. La demanda fue admitida con auto del 19 de noviembre de 2018, notificándose a la demandada a través de curador ad litem, doctor MARCO ANTONIO AMELL RODRIGUEZ, el día 18 de febrero de 2020.



3.2. Dentro del término de contestación de la demanda, se recibió escrito del Curador Ad Litem, quien manifestó que no le constaban los hechos aducidos por la parte demandante y se opuso a las declaraciones y condenas solicitadas con la demanda, las cuales deberán demostrarse dentro del proceso. No presentó medios exceptivos, salvo las genéricas o innominadas que el Juez de manera oficiosa declare.

4. PRUEBAS.

Resalta el despacho como pruebas del demandante las siguientes:

- 1- El contrato de arrendamiento suscrito entre las partes.
- 2- Certificación de deuda expedida por la área contable de la entidad demandante.
- 3- Copia de la cédula de ciudadanía de la señora Danis María Pérez Rivera.
- 4- Copia del acta de secuestro de fecha 26 de marzo de 2015, correspondiente al inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 347-19596 ubicado en la Carrera 3 N° 1B-15 del municipio de Buenavista, Sucre.

5. CONSIDERACIONES

5.1. Competencia.

De acuerdo a la naturaleza del proceso y por la ubicación del inmueble objeto de este procedimiento, este despacho judicial es competente para

su conocimiento conforme a lo establecido en el numeral 1° del artículo 17, y los numerales 1 y 7 del artículo 28 del C.G.P.

5.2. Restitución de inmueble arrendado.

Dispone el artículo 2 de la Ley 820 de 2003, que el contrato de vivienda “es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado”.

De esa definición se derivan las principales obligaciones de las partes en desarrollo del convenio, a saber: por un lado, el arrendador se halla obligado a permitir el goce del inmueble; y por el otro, el arrendatario, debe cancelar el precio por el disfrute del mismo.

Así textualmente lo contempla el artículo 8° de la mencionada ley, cuando prevé como obligaciones del arrendador:

“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. (...)"

Por su parte, el artículo 9 consagra entre las 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. (...)"

Una vez incumplidas las obligaciones de los contratantes, la consecuencia legal no es más que la terminación unilateral del contrato tal y como lo contempla el artículo 22 y 24 ibídem.

De ahí, que si el arrendatario no cancela los cánones de arrendamiento de cara a las estipulaciones al respecto, el arrendador puede dar por terminado el convenio, de la misma manera que si éste no permite el goce de la vivienda, ya sea por la suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por su acción premeditada, o porque incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo, o incursione reiteradamente en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal del inmueble arrendado, el arrendatario tiene la facultad de culminar unilateralmente el contrato.

En el caso específico que el incumplido sea el arrendatario, en razón de no haber pagado el precio por beneficiarse del inmueble, la normatividad citada faculta al arrendador a acudir judicialmente a fin de que a través de la demanda de Restitución de Inmueble Arrendado, se declare terminado el contrato y se reintegre el inmueble a su favor, según los términos previstos en el artículo 384 del C.G.P.

5.3. Caso concreto.

A folios 17-20 del expediente, obra como prueba de la demandante, copia del contrato de arrendamiento, en virtud del cual se demuestra que la UNIDAD PARA LA ATENCION Y REPARACION INTEGRAL A LAS VICTIMAS, dio en arriendo a la señora DANIS MARIA PEREZ RIVERA, un INMUEBLE URBANO, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 347-19596 ubicado en la Carrera 3 N°1 B-15 del municipio de Buenavista Sucre.

Dicho contrato se estableció por el término de un año contado a partir del día 26 de marzo de 2015, encontrándose renovado a la fecha de presentación de la demanda (Noviembre 1 de 2018) pactándose como canon la suma de DOSCIENTOS DIEZ MIL PESOS (\$210.000) M/cte, y con la variación sufrida durante todo este periodo siendo a la fecha de presentación de la demanda la suma de DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS (\$224.000) Moneda Corriente.

En el libelo de la demanda se dice por parte del representante judicial de la UNIDAD PARA LA ATENCION Y REPARACION INTEGRAL A LAS VICTIMAS, que el accionado no canceló en su totalidad los valores por concepto de arriendo, adeudando a la fecha de presentación de la demanda la suma SIETE MILLONES SEISCIENTOS CINCO MIL PESOS (\$7.605.000) M/L.



De esa manera, incumplió el contrato previamente celebrado, cuestión que motivó a la demandante a instaurar la presente demanda.

Notificado el demandado de la acción judicial, éste por conducto de Curador Ad Litem, quien se opuso a las declaraciones y condenas solicitadas con la demanda, las cuales deberían sujetarse a lo que se demostrara dentro del proceso.

Sin embargo, dichas alegaciones no podrán tenerse en cuenta, habida consideración que el numeral 4º del artículo 384 del C.G.P. indica, que cuando la demanda se fundamenta en la falta de pago el demandado no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondiente a los tres últimos períodos, o si fuere el caso, los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos en favor de aquél cuestión que no demostró la señora DANIS MARIA PEREZ RIVERA, como seguidamente se explica.

Dos son las opciones que la norma concede al demandado para que sea escuchado en el proceso cuando éste se sustente en la falta de pago, **la primera**, es que demuestre haber consignado la suma total de los cánones adeudados, y **la segunda**, que presente los recibos de pago en virtud de los cuales se constate que canceló los tres últimos períodos.

Pues bien, en la contestación de la demanda el curador ad litem, no allegó pruebas de que se hubiese cancelado al valor correspondiente a los cánones de arrendamiento adeudados antes o posterior a la presentación de la demanda, deber que impone el inciso 3º del numeral 4º del artículo 384 del C.G.P., cuando prevé que *"cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo de pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo"*.

Desde la óptica expuesta, el demandado representado por el curador ad litem, no podrá ser escuchado en el proceso, de suerte, que la contestación de la demanda no se tendrá en cuenta para ese efecto, pues en virtud de los principios generales procesales, esa omisión y/o silencio se constituye en probanza para los hechos de la demanda, lo que no le deja otra opción a esta judicatura que la de proceder a dictar sentencia en este asunto, teniendo la suficiente certeza de la existencia de la mora en razón a la inactividad defensiva en tal sentido, por lo que se emitirá sentencia de lanzamiento conforme lo señala el precitado artículo 384 en el numeral 3º del CGP.

En esas condiciones, como quiera que existe prueba del contrato de arrendamiento y no se decretaron pruebas de oficio, se declarará judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día 26 de marzo de 2015, entre la **UNIDAD PARA LA ATENCION Y REPARACION INTEGRAL A LAS VICTIMAS**



(arrendador) y la señora **DANIS MARIA PEREZ RIVERA**, sobre el INMUEBLE URBANO, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 347-19596 ubicado en la Carrera 3 N°1 B-15 del municipio de Buenavista Sucre, debido al incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, generados mientras la demandada tuvo por concepto de arrendamiento el inmueble en comento.

Como consecuencia de lo anterior, se ordenará a la demandada a restituir a la parte demandante el inmueble a que se refiere el contrato de arrendamiento y descrito en la demanda, y en el evento que la demandada no haga entrega voluntaria del inmueble, una vez ejecutoriada la sentencia, el juzgado hará la entrega respectiva, o en su defecto comisionará a la autoridad competente para lo respectivo.

Finalmente, se condenará en costas a la parte vencida en juicio, conforme a lo establecido en el numeral primero del artículo 365 del C.G.P. que se tasarán por secretaría.

En virtud de lo expuesto en precedencia, el Juzgado Promiscuo Municipal de Buenavista Sucre, en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO. DECLÁRESE jurídicamente terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día 26 de marzo de 2015, entre la **UNIDAD PARA LA ATENCION Y REPARACION INTEGRAL A LAS VICTIMAS** (arrendador) y la señora **DANIS MARIA PEREZ RIVERA**, sobre el INMUEBLE URBANO, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 347-19596 ubicado en la Carrera 3 N°1 B-15 del municipio de Buenavista Sucre públicos generados mientras el demandado permaneciere en el inmueble.

SEGUNDO. Como consecuencia de lo anterior, ordenase a la señora **DANIS MARIA PEREZ RIVERA**, una vez ejecutoriada esta sentencia, restituir a la **UNIDAD PARA LA ATENCION Y REPARACION INTEGRAL A LAS VICTIMAS**, el inmueble objeto del contrato de arrendamiento. En el evento que el demandado no haga entrega voluntaria del inmueble, el juzgado hará la entrega respectiva, o en su defecto comisionará a la autoridad competente para lo respectivo.

TERCERO. CONDÉNESE en costas a la parte vencida en el litigio. Por secretaría tásense. Fíjese como agencias en derecho la suma de UN MILLON DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS PESOS \$1.253.300.

CUARTO. En su oportunidad, archívese el proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JOSE MANUEL MARTINEZ GUTIERREZ

Juez