

Señor (a):

Juez (a) Administrativo Oral del Circuito de Popayán (O.R.)

MEDIO DE CONTROL: CONTROVERSIAS CONTRACTUALES

PARTE DEMANDANTE: JUAN CARLOS GUTIERREZ ÁLVAREZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.887.145 de Florida – Valle, representado judicialmente por **NELSON JAVIER RÍOS ASTAIZA**.

PARTE DEMANDADA: Municipio de Corinto – Cauca, representado legalmente por el Alcalde Municipal EDWARD FERNANDO GARCÍA SÁNCHEZ o quien haga sus veces.

NELSON JAVIER RÍOS ASTAÍZA, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 4.611.792 y portador de la T.P. No. 168.429 del C.S. de la J., obrando como apoderado judicial del señor JUAN CARLOS GUTIERREZ ÁLVAREZ, conforme a las facultades estipuladas en el poder anexo, con todo comedimiento me permito impetrar el presente medio de control de controversias contractuales para que se declare el incumplimiento del contrato de arrendamiento No. 144 de 2014 por parte del Municipio de Corinto (arrendatario) y para que se disponga la indemnización de los perjuicios derivados del mismo conforme las siguientes:

I. PRETENSIONES

Sírvase señor (a) Juez (a) declarar que el Municipio de Corinto ha incumplido el contrato de arrendamiento No. 144 de 2014, por cuanto al concluir el término del mismo, el inmueble identificado con la nomenclatura calle 8 No. 2 – 20, fue restituido casi en pérdida total.

Como consecuencia de lo anterior, sírvase condenar al ente territorial demandado a pagar a título de indemnización las reparaciones del inmueble identificado con la nomenclatura calle 8 No. 2 – 20 de propiedad del señor JUAN CARLOS GUTIERREZ ÁLVAREZ, las cuales han sido tasadas en **CINCUENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y OCHO MIL NUEVE PÉSO MCTE. (\$52.568.009)** mediante dictamen de junio de dos mil quince (2015) rendido por ingeniero civil.

En consideración a que el inmueble de propiedad de mi prohijado no ha podido ser arrendado desde la fecha de terminación del contrato objeto de demanda en el sub lite – desde el 26 de septiembre de 2014 -, y atendiendo lo dispuesto en la cláusula décima del contrato, solicito que se reconozcan las siguientes sumas de dinero como indemnización de perjuicios materiales en la modalidad de lucro cesante o por pérdida de oportunidad:

2014		2015		2016	
OCTUBRE	\$742.857	ENERO	\$742.857	ENERO	\$742.857
NOVIEMBRE	\$742.857	FEBRERO	\$742.857	FEBRERO	\$742.857
DICIEMBRE	\$742.857	MARZO	\$742.857	MARZO	\$742.857
		ABRIL	\$742.857	ABRIL	\$742.857
		MAYO	\$742.857	MAYO	\$742.857
		JUNIO	\$742.857	JUNIO	\$742.857
		JULIO	\$742.857	JULIO	\$742.857
		AGOSTO	\$742.857	AGOSTO	\$742.857
		SEPTIEMBRE	\$742.857	SEPTIEMBRE	\$742.857
		OCTUBRE	\$742.857		
		NOVIEMBRE	\$742.857		
		DICIEMBRE	\$742.857		

Para un total, hasta el mes de septiembre de los corrientes, de **DIECISIETE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$17.828.568)**, sin embargo, se deberá condenar a pagar las sumas dejadas de percibir hasta que se profiera la sentencia de primera instancia o inclusive, la de segunda en caso de ser apelada, por cuanto el daño continua ocasionándose.

Las anteriores sumas deberán ser actualizadas i) la resultante del dictamen pericial, tomando como IPC inicial el de la fecha en que se profirió el mismo, y ii) las reclamadas a título de lucro cesante y/o pérdida de oportunidad, mes por mes conforme a la siguiente fórmula:

$RA = RH \times (IPC \text{ Final} / IPC \text{ Inicial})$

En donde RA = Renta actualizada.

RH = Renta histórica.

IPC Final = El IPC vigente a la fecha de la sentencia.

IPC Inicial = El IPC vigente a la fecha en que hubiere podido causarse el canon.

Igualmente, solicito que se haga efectiva la cláusula penal dispuesta en los términos mencionados *Ut Supra*, actualizando la suma de **DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO PESOS MCTE (\$2.971.428)**, teniendo en cuenta que la fecha del incumplimiento se circunscribe a la fecha del vencimiento del mismo, es decir, del 26 de septiembre de 2014.

II. HECHOS

PRIMERO.- El señor JUAN CARLOS GUTIERREZ ÁLVAREZ, es propietario del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 124-21241, ubicado en la calle 8 # 9 – 20 en el municipio de Corinto (Cauca), desde el mes de diciembre del año 2.013. (Hecho probado con la copia de la Escritura Pública No. 656 del 18 de diciembre de 2013 y con la copia del Certificado de Tradición del predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 124-21241, documentos que se anexan a la demanda)

SEGUNDO.- El veintiséis (26) de junio de dos mil catorce (2.014), el MUNICIPIO DE CORINTO y el señor JUAN CARLOS GUTIERREZ ÁLVAREZ suscribieron el contrato de arrendamiento No. 144 de 2014. (Hecho probado con la copia del aludido contrato No. 144 que se adjunta a la demanda)

TERCERO.- El objeto del susodicho contrato consistió en *“Contratar el arrendamiento de los bienes inmuebles ubicados en la calle 8 # 9 – 18 y **9 – 20, para ser habitado únicamente por los integrantes de la fuerza pública (ejército nacional) acantonada en el municipio de Corinto cauca (sic).**”*, contando con un plazo de ejecución de tres (03) meses.

CUARTO.- En la cláusula “QUINTA” del contrato en mención, se estableció lo atinente al *“recibo del bien y confirmación de su estado de conservación”* consignando en esta que *“EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, junto con sus anexidades y servicios públicos en funcionamiento y se **obligan a entregarlos en el mismo estado, salvo el deterioro proveniente del uso normal.**”*; como consecuencia de lo descrito, el bien se entregó para dar cumplimiento al objeto contractual, y como consta en el cuerpo del contrato, fue dado en arrendamiento en óptimas condiciones generales.

QUINTO.- Debido al uso indebido del bien por parte de sus ocupantes (miembros del Ejército Nacional), se causaron, durante el término de ejecución del contrato, una serie de daños a causa de un incendio y una explosión de una pipa de gas en el inmueble, tal y como lo certifica el personero municipal del Ente Territorial, ello en los siguientes términos:

*“... Que el señor JUAN CARLOS GUTIERREZ ALVAREZ identificado con la cedula (sic) de ciudadanía No. 16.887.145, es propietario del bien inmueble ubicado en la calle 8 N° 9 – 20 Barrio la Elvira, vivienda afectada por los hechos sucedidos el día **7 de julio de 2.014** siendo las 11:00 am donde la fuerza pública Ejército (sic) Nacional se le exploto (sic) una pipa de gas ocasionando un incendio provocando daños en techo y vigas del inmueble. (...)*”

Como queda dicho, los hechos que devinieron en los daños al inmueble datan del 7 de julio de 2014, es decir, cuando el Municipio de Corinto ejercía la tenencia del bien con ocasión del contrato de arrendamiento No. 144 de 2014 en el que fungía como arrendatario. (La copia de la certificación del personero se adjunta junto con la demanda).

SEXTO.- Como quedó expresado anteriormente, la cláusula “QUINTA” del contrato obliga al arrendatario a restituir el bien en el mismo estado en que fue entregado, y solo son aceptables para el arrendador, el deterioro ocasionado por el **uso normal** del inmueble, igualmente, en el numeral “4” del literal “b” de la cláusula “SEPTIMA” del contrato, se estableció como obligación del arrendatario *“Restituir el inmueble a la terminación del contrato, en el estado en el que fue entregado y poniéndolo a disposición del ARRENDADOR.”*

SÉPTIMO.- Conforme al dictamen pericial **que se adjunta**, los daños padecidos por el inmueble con ocasión de la explosión del cilindro de gas consistieron en que:

“Al interior de la vivienda en el área de la cocina, se produce una explosión de un cilindro de gas por descuido de los arrendatarios, la onda explosiva hace que la cubierta se levante y caiga fuertemente sobre la estructura, presentándose un fuerte impacto que ocasiona el desplazamiento de los ejes de las vigas, asimismo al generarse un gran esfuerzo en la estructura, se presentan fallas en algunos elementos estructurales y se originan fracturas en los muros de mampostería, posteriormente se produce un incendio el cual calcina gran parte de la estructura de cubierta, cielo falso en zinc, instalaciones eléctricas, carpintería de madera, etc.

a. Cubierta en teja de barro y cielo falso en zinc

Las cubierta (sic) en teja de barro se compone de dos áreas unidas y mediante estructura de madera, una con dimensiones de (5.50 x 16.0 Mts) u la otra de (8.0 x 25.0 Mts) para un total de 288 m². El cielo falso en zinc de iguales dimensiones; debido a la explosión al interior de la vivienda y posterior incendio la estructura de cubierta sufre daños irreparables ya que la mayoría de los ejes de las vigas que soportan la estructura se han desplazado al menos 50 cm. Lo que implica que los soportes verticales quedaron inclinados y es inminente el colapso de la totalidad de la cubierta, como solución temporal, el propietario ha ubicado soportes verticales que ayudan a que la cubierta se mantenga en el sitio sin colapsar.

Se recomienda el desmonte total de la cubierta u construirla nuevamente, ya que los daños causados son irremediables.

(...)

b. Cielo falso en Zinc.

Debido a la onda expansiva hubo afectación del cielo falso en Zinc, el cual se destruyó en su totalidad (288 m2)

c. Elementos Estructurales y Muros de Mampostería

Debido a la onda explosiva y al impacto de la cubierta sobre la estructura, algunos elementos estructurales sufrieron fallas a tensión, presentándose grandes fracturas en estos elementos y en algunos muros de mampostería.

*(4.6 x 3.9) + (25 x 3.0) = 75 m2
(...)*

d. Elementos Estructurales y Muros de Mampostería

*La explosión y el incendio destruyeron totalmente los acabados de la cocina, por lo cual es necesario demoler y construir nuevamente.
(...)*

e. Destrucción de Instalaciones eléctricas y Puertas.

Debido al incendio Las instalaciones eléctricas se quemaron en gran parte al igual que las puertas de madera.

3. COSTO DE LA REPARACIÓN (sic)

El costo total para la reparación de la vivienda es de cincuenta y dos millones quinientos sesenta y ocho mil nueve pesos m.c. (\$52.568.009), dicho costo incluye equipos, materiales en el sitio y mano de obra para reparar los daños producidos además del consto indirecto (A.I.U. del 30%). El presupuesto se presenta anexo al presente informe."

OCTAVO.- Desde el acaecimiento de los hechos, el 7 de julio de 2014, ha sido imposible usufructuar el predio que resultó dañado, casi en pérdida total, lo cual se traduce en un gran daño consistente en el lucro cesante y/o pérdida de oportunidad, el cual también será objeto de reclamo, ello, atendiendo la posibilidad de acumular las pretensiones de diferentes medios de control establecida en el artículo 165 del CPACA.

NOVENO.- Es de expresar que el contrato también contaba con una clausula penal suscrita en los siguientes términos:

"CLAUSULA PENAL: Salvo lo que la Ley disponga, el incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato, la constituirá en deudora de la otra por un valor equivalente a dos (2) cánones vigentes a la fecha del incumplimiento, a título de

pena sin menoscabo del pago de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento..."

DÉCIMO.- Al ser un contrato civil de la administración, en el contrato de arrendamiento no se pactó una cláusula en la que se incluyera la liquidación del contrato, y al no tener un modo de reclamar mediante vía ejecutiva las reparaciones necesarias que necesita el inmueble, es necesario acudir ante la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo para que se declare, reconozca y pague todo a lo que haya lugar con ocasión del incumplimiento del contrato.

UNDÉCIMO.- Mi prohijado no ha contado con los recursos necesarios para reparar su predio, por lo que en la actualidad, y desde el cumplimiento del plazo pactado en el contrato No. 144 de 2014, no ha podido explotarlo.

III. RELACIÓN DE LAS PRUEBAS

Se allegan con el presente medio de control de controversias contractuales, los siguientes medios de prueba.

- La copia de la cédula de ciudadanía del señor JUAN CARLOS GUTIERREZ ÁLVAREZ.

- La copia del contrato de arrendamiento No. 114 de 2014, suscrito entre el señor JUAN CARLOS GUTIERREZ ÁLVAREZ y el MUNICIPIO DE CORINTO (CAUCA). Para acreditar la existencia del vínculo negocial entre las partes.

- La certificación original del personero de Corinto Cauca, sobre los hechos del 7 de julio de 2014. Para probar que en ejecución del contrato y en cumplimiento del objeto para el que fue arrendado, sucedieron los hechos que dieron lugar al deterioro del inmueble.

- Copia del certificado de libertad y tradición No. 124 – 21241 del inmueble identificado con la nomenclatura Calle 8 No. 9 – 20. Para acreditar la propiedad del predio y para legitimar el actuar del demandante.

- Copia de la Escritura Pública No. 656 de 2013. Para acreditar la propiedad del predio y para legitimar el actuar del demandante.

- El dictamen pericial de junio de 2015, suscrito por el Ingeniero Leonardo Noreña Feijoo. Para acreditar los daños de los que fue objeto el inmueble, dado en arrendamiento al Municipio de Corinto, durante la ejecución del contrato.

- Copia de la constancia No. 1438 emanada de la Procuraduría 184 Judicial I para asuntos Administrativos de Popayán, en la que se puede evidenciar el agotamiento del requisito de procedibilidad para acudir ante la autoridad judicial.

IV. ESTIMACIÓN RAZONADA DE LA CUANTÍA

Atendiendo los postulados del artículo 157 de la Ley 1437 de 2011, la estimación razonada de la cuantía del presente proceso se fija en **CINCUENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y OCHO MIL NUEVE PÉSO MCTE. (\$52.568.009).**

V. ANEXOS

- Poder debidamente conferido.
- CD-ROOM con formato PDF de la presente demanda
- Tres (3) copias de la demanda para la notificación personal a la parte demandada, al ministerio público y a la agencia nacional de defensa jurídica del Estado, y una copia simple para el archivo del Despacho

IX. DOMICILIOS Y NOTIFICACIONES

La parte demandante: Las notificaciones las recibiré en mi buzón electrónico njra27@gmail.com.

El Municipio de Corinto: La demanda podrá ser notificada en las direcciones electrónicas contacto@corinto-cauca.gov.co o alcaldia@corinto-cauca.gov.co y/o en la dirección física Calle 7 No. 8 – 75 de Corinto – Cauca.

De usted, atentamente,

NELSON JAVIER RIOS ASTAIZA
C.C. No. 4.611.792
T.P. No. 168.429 del C.S. de la J