

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DÉCIMO ADMINISTRATIVO ORAL
DE MEDELLÍN

Medellín, veinte (20) de enero de dos mil catorce (2014).

MEDIO DE CONTROL: CONTRACTUAL
DEMANDANTE: INDER BARBOSA ANTIOQUIA.
DEMANDADO: LUÍS EDUARDO LONDOÑO
RADICADO: 2013-1122
ASUNTO: RECHAZA LA DEMANDA

INTERLOCUTORIO N° 002

Después de analizar el memorial que se allegó el pasado 3 de diciembre de 2013, este Despacho considera que no se solventaron los requisitos exigidos mediante el auto del 18 de noviembre de 2013, como se explicará a continuación:

- Si bien es cierto que se acreditó la propiedad del bien inmueble con el título y el modo correspondiente, su dominio pertenece al Municipio de Barbosa. Ahora bien, las normas del Código Civil Colombiano permiten la figura del arrendamiento de cosa ajena, (artículo 1974), figurando en este como arrendador de la cosa ajena el INDER BARBOSA. Sin embargo, este Despacho considera que no es factible este tipo de contratos en la Administración Pública Colombiana, porque se está incurriendo en una especie de donación, ya que si la propiedad está en una entidad pública, el goce (que es el arrendamiento que ingresaría a sus arcas) estaría en cabeza de otro ente diverso, lo cual evidentemente genera una “donación” proscrita por el artículo 355 de la Carta Política de 1991.
- Ahora bien, en los estatutos del INDER BARBOSA, concretamente en el artículo 3 del Acuerdo 006 de 1998, dice que puede administrar escenarios deportivos a su cargo. Entonces, la pregunta que se formula el Despacho es: ¿Dónde está el convenio interadministrativo mediante el cual el Municipio de Barbosa le otorga la administración de la Unidad Deportiva los Búcaros, que le permita a su vez al INDER BARBOSA alquilar esos espacios? Este convenio interadministrativo no se allegó a esta causa.
- De otra parte, en este negocio también se incurre en una indebida acumulación de pretensiones. Si bien es cierto que el artículo 141 del CPACA define que son las controversias contractuales, en ella no se habla del cobro ejecutivo de obligaciones contractuales por incumplimiento, porque ellos son objeto de persecución por medio del proceso ejecutivo, tal y como lo dice el artículo 297 del CPACA, numeral 3 y el artículo 299 del CPACA.

- Cuando se adeudan cánones de arrendamiento, se procede por la vía ejecutiva, con la copia del contrato y la certificación dada por la tesorería del no pago respectivo.
- La jurisprudencia del Consejo de Estado sobre este punto ha sido uniforme en el sentido de que en presencia de un contrato de arrendamiento, el cobro de lo adeudado va por proceso ejecutivo y la restitución del bien se persigue por el sendero contractual, por un proceso abreviado. Es de anotar, que aunque este Despacho no compartió la tesis proceso abreviado¹, siempre lo hizo por un ordinario. Sobre este tema, se puede traer a colación una de las tantas sentencias que ha emitido la Sección Tercera del Consejo de Estado, en la cual se hace el respectivo análisis sobre la no viabilidad de tramitar un proceso de cobro de lo adeudado por arriendo y la restitución de la cosa arrendada:²

“3. La idoneidad del proceso, la acción incoada y su ejercicio oportuno

En la demanda se solicitó la declaratoria de incumplimiento y terminación de los contratos de arrendamiento Números 13-0737-0-93 (principal) y 13-0737-1-93 (adicional), por mora en el pago de los cánones de arrendamiento y, como consecuencia, la restitución del inmueble arrendado y la práctica de la diligencia correspondiente, controversia que de acuerdo con la jurisprudencia reiterada de la Sala debe ventilarse mediante el procedimiento cognitivo abreviado, regulado en los artículos 408 y 424 del C. de P. Civil, dada la naturaleza de la acción, la celeridad para la obtención del fin en ella perseguido y ante la falta de regulación de un trámite especial a seguir a propósito de la misma.³

En esta misma línea, ante pretensiones similares a las de este proceso y al amparo de la doctrina, la Sala acogió sin reservas que cualquier causa que pueda llevar a pedir la restitución de la tenencia del inmueble arrendado (verbigracia indebida destinación, venta del bien, necesidad de ocuparlo, expiración del plazo e incumplimiento en pago de cánones, entre otras) y el reconocimiento de las indemnizaciones a que haya lugar (artículo 408 No. 9 del C. de P. Civil), debe ser tramitada siguiendo el proceso abreviado; al respecto señaló:

“La Sala considera que las pretensiones expuestas en la demanda son propias de un proceso de restitución de inmueble arrendado cuyo trámite, de acuerdo con el art. 408 del C.P.C., es el procedimiento abreviado. En efecto, en la demanda se pidió la declaratoria de terminación del contrato de arrendamiento No. 008 del 2 de febrero de 1.996 y la consecuente restitución del inmueble arrendado.

¹ Incluso a la fecha este tipo de procesos fue derogado por la Ley 1395 de 2010.

² CONSEJO DE ESTADO. SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN TERCERA. Consejera Ponente: RUTH STELLA CORREA PALACIO. Bogotá, D.C., veintinueve (29) de agosto de dos mil siete (2007). Radicación número: 760012331000200101470-01 (33.410). Actores: EMPRESA COLOMBIANA DE VÍAS FÉRREAS FERROVIAS. Demandado: HÉCTOR GUTIÉRREZ Y OTROS. Asunto: Asuntos contractuales (consulta)

³ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Auto de 20 de mayo de 2002, Exp. No. 22.316, C.P. Jesús María Carrillo Ballesteros.

“En relación con la posibilidad de solicitar la terminación del contrato de arrendamiento a través de un proceso de restitución de inmueble arrendado, el profesor Hernán Fabio López ha afirmado lo siguiente:

“Tratándose de controversias atinentes a la restitución de la tenencia por arrendamiento, cualquiera que fuere la causa, siempre se aplica el proceso declarativo abreviado, cuya competencia y modalidades están previstas en los artículos 20, numeral 7, 23 numeral 10, 408 numeral 9 y 424 del C de P.C., por las siguientes razones:

“En suma, todo proceso de restitución de tenencia por arrendamiento, o lo que es lo mismo, de lanzamiento, debe ser tramitado como abreviado y siguiendo los cauces del art. 424 del C. de P.C.”⁴

“La Sala acoge la interpretación mencionada y, por lo tanto, considera que las pretensiones de terminación del contrato y la consecuente restitución del inmueble, son pretensiones propias del proceso de restitución de inmueble arrendado cuyo trámite, de acuerdo con el C.P.C., es el abreviado...”⁵

Sin embargo, lo anterior no significa que el proceso abreviado pueda convertirse en un mero juicio para obtener el recaudo de cánones en mora, lo que es viable a través de los procesos ejecutivos, toda vez que su finalidad es la restitución del bien, tal y como lo ha puntualizado esta Sala:

“...Advierte la sala que el proceso de restitución de inmueble, objeto de la litis, no tiene como finalidad obtener el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, los cuales podrían hacerse efectivos a través de un proceso ejecutivo independiente: tal como lo advirtió el Tribunal, puesto que de conformidad con lo prescrito por el artículo 408, numeral 9 del C. de P. C., la finalidad del referido proceso es la “restitución del inmueble arrendado y el reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar”; entendida la indemnización como el reconocimiento de los perjuicios causados al arrendador, por el incumplimiento del contrato por parte de su arrendatario, pero, en todo caso, dichos perjuicios deberán ser solicitados en la demanda, lo cual no ocurrió en el presente asunto, por cuanto la única pretensión formulada fue la de restitución del inmueble arrendado...”⁶

En este orden de ideas, de la lectura de las súplicas de la demanda se aprecia que la acción incoada es la indicada y el procedimiento elegido por el actor y tramitado por el a quo el que corresponde para lograr la restitución del bien inmueble arrendado; por tanto, en esta revisión, descarta la Sala una indebida escogencia de la acción o de acumulación de pretensiones, así como un trámite inadecuado.

⁴ Cita del texto transcrito: “LÓPEZ BLANCO, Hernán Fabio, “Procedimiento Civil, Parte especial”, (Bogotá – 2004), Editorial Dupré, pág. 182.”

⁵ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Sentencia de 30 de noviembre de 2006, Exp. 25.096, C.P. Alier E. Hernández Enríquez.

⁶ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Sentencia de 4 de diciembre de 2006, Exp. 24.994, C.P. Mauricio Fajardo Gómez.

De otra parte, en relación con el ejercicio oportuno de la acción ante la Jurisdicción, basta mencionar que no fue interpuesta en forma extemporánea o por fuera de plazo, toda vez que ello no puede suceder en tanto se discuta la terminación anticipada del mismo por incumplimiento de las obligaciones, como tampoco -si en gracia de discusión el plazo del contrato se encontrare vencido, lo cual no ha sido materia de controversia en este proceso- cuando el arrendatario al culminar el término del contrato mantenga el uso y goce del bien inmueble arrendado sin el consentimiento del arrendador, pues en este evento la Sala ha sostenido que el mismo no se ha extinguido, pues aún subsiste la obligación final de entrega del bien a su propietario, lo cual determina su vigencia⁷, y mientras ello no ocurra, estará aquél en tiempo para solicitar judicialmente la solución del litigio derivado del contrato”.

- Fuera de lo anterior, hay que tener en cuenta lo atinente a la acumulación, la cual fue reglada en su integridad en el CPACA, en el artículo 165, lo que impide la remisión al CPC que autoriza el artículo 306 del CPACA. Como podrá apreciarse allí, no se permite la acumulación de una pretensión contractual con una de carácter ejecutivo. Otra razón además, para señalar que la demanda no puede ser tramitada por indebida acumulación de pretensiones.
- Como se puede apreciar, tampoco el Despacho podría optar para estudiar la acción contractual, entre otras cosas, porque la ocupación del espacio por parte del arrendatario feneció desde el 5 de abril de 2012, por lo que no podría este Juzgado ordenar una restitución con fundamento en la vigencia de un contrato que ya extinto, por lo que le corresponde al actor utilizar otras vías distintas del medio de control contractual, para proceder a desalojar a quien ocupa sin sustento alguno, parte de un bien estatal. Además, como se expuso anteriormente, hasta dónde puede ejercer el INDER BARBOSA una acción legal sobre un bien inmueble, cuya administración no le ha sido delegada por el Municipio de Barbosa, por medio de un convenio interadministrativo.

De lo reseñado, surge claramente que el demandante no cumplió con los requisitos exigidos en el auto inadmisorio del 18 de noviembre de 2013.

El artículo 170 del CPACA, establece: *"Se inadmitirá la demanda que carezca de los requisitos señalados en la ley por auto susceptible de reposición, en el que se expondrían sus defectos, para que el demandante los corrija en el plazo de diez (10) días. Si no lo hiciere se rechazará la demanda".* (Subrayas fuera del texto).

En este caso, mediante el auto antes indicado, se señaló con precisión los defectos formales para que la parte demandante los corrigiera, teniendo en cuenta que estos defectos formales eran susceptibles de enmendar.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DÉCIMO (10) ADMINISTRATIVO ORAL DE MEDELLÍN,**

⁷ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, 4 de septiembre de 2004, Exp. 17.100 C.P. Alier E. Hernández Enríquez; Sentencia de 15 de marzo de 2001, Exp. 13352. C.P. Ricardo Hoyos Duque; Auto de 12 de julio de 2001, Exp. 19.870. C.P. Maria Elena Giraldo Gómez, Sentencia de 4 de diciembre de 2006, Exp. 14.286, C.P. Mauricio Fajardo Gómez.

RESUELVE:

1. **RECHAZAR** la demanda de la referencia, por el incumplimiento de los requisitos formales exigidos.
2. Una vez ejecutoriada la presente providencia, se ordena devolver los anexos de la demanda a la parte demandante sin necesidad de desglose.
3. Igualmente ejecutoriada la presente providencia, se dispone el ARCHIVO de las diligencias.

NOTIFÍQUESE

DIEGO ALBERTO VÉLEZ GIRALDO
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO
JUZGADO DÉCIMO ADMINISTRATIVO ORAL DE MEDELLÍN

CERTIFICO: Que en la fecha se notificó por ESTADO el auto anterior
Medellín, 21 de enero de 2014

Secretaria