



**JUZGADO TREINTA Y OCHO ADMINISTRATIVO ORAL
CIRCUITO JUDICIAL BOGOTÁ D.C.
SECCIÓN TERCERA**

Juez: *ASDRÚBAL CORREDOR VILLATE*

Bogotá D.C., seis (6) de abril de dos mil veintiuno (2021)

Medio de Control: Controversia Contractual
Radicación: 110013336038201500848-00
Demandantes: Caja de Sueldos de Retiro de la Policía Nacional
Demandado: Jorge Mario Rivadeneira Mora y otro
Asunto: Fallo primera instancia

El Despacho pronuncia sentencia de primera instancia dentro del proceso de la referencia, dado que el trámite se agotó en su integridad y no se aprecia ningún vicio que invalide lo actuado.

I.- DEMANDA

1.- Pretensiones

Con la demanda y en su escrito de subsanación se piden, en síntesis, las siguientes declaraciones y condenas:

1.1.- Que se declare que los señores **JORGE MARIO RIVADENEIRA MORA** y **MIGUEL ÁNGEL PEDROZA GONZÁLEZ** han incumplido la obligación de restituir el inmueble ubicado en la Carrera 7 No. 12 B – 58 Oficina 809, contenida en el Contrato de Arrendamiento No. 045-2013, ante la falta de pago de los cánones de los periodos comprendidos entre octubre de 2013 a noviembre de 2014 y enero a noviembre de 2015, esto es, a la fecha de presentación de la demanda.

1.2.- Que se declare que los demandados se han sustraído de pagar de forma cumplida los cánones de arrendamiento y servicios públicos, pactados dentro del contrato No. 045-2013.

1.3.- Como consecuencia de lo anterior, que se ordene la restitución del inmueble ubicado en la Carrera 7 No. 12 B – 58 Oficina 809 de Bogotá, a través de diligencia conforme lo previsto en los artículos 337 y 424 del Código de Procedimiento Civil.

1.4.- Que no se escuche a los demandados durante el curso del proceso hasta que no consignen la suma de Nueve Millones Trescientos Ochenta y Seis Mil Setecientos Noventa Pesos (\$9.386.790.00) M/Cte., por concepto de cánones de arrendamiento, servicios adeudados e intereses moratorios causados respecto de dichas sumas.

1.5.- De no efectuarse la entrega una vez proferida la sentencia, se comisione al funcionario correspondiente para que efectúe la diligencia de lanzamiento.

1.6.- Se condene a los demandados al pago de los gastos, costas y agencias en derecho.

2.- Fundamentos de hecho

Según lo reseñado en el escrito de demanda, el Despacho los sintetiza así:

2.1.- El 1° de mayo de 2013, la **CAJA DE SUELDOS DE RETIRO DE LA POLICÍA – CASUR** celebró Contrato de Arrendamiento No. 045/2013 con los señores **JORGE MARIO RIVADENEIRA MORA** y **MIGUEL ÁNGEL PEDROZA GONZÁLEZ** respecto del inmueble ubicado en la Carrera 7 No. 12 B – 58 Oficina 809 de Bogotá.

2.2.- El plazo pactado para la duración del contrato fue de doce meses, contados a partir de la suscripción del mismo, por lo que el plazo venció el 30 de abril de 2014. Asimismo se estipuló el valor del contrato en \$9.444.000.00, con canon mensual de arrendamiento de \$787.000.00, el cual debía ser pagado cumplidamente según la cláusula “segunda”.

2.3.- Los demandados omitieron el pago que le corresponde realizar de forma mensual, correspondiente a canon de arrendamiento y servicios públicos, del periodo comprendido entre octubre de 2013 a octubre de 2015, así como las obligaciones que surgieron con posterioridad a la presentación de esta demanda.

2.4.- El 20 de marzo, 14 de abril y 8 de mayo de 2014, mediante Oficios No. GIM-205.14, GIM-243.14, GIM-317.14, respectivamente, la entidad demandante requirió a JORGE MARIO RIVADENEIRA MORA y MIGUEL ÁNGEL PEDROZA GONZÁLEZ por la deuda que presentaban respecto del periodo comprendido entre diciembre de 2013 y abril de 2014, a fin de que se pusieran al día con la obligación y normalizaran su situación. Sin embargo, los demandados hicieron caso omiso.

2.5.- El 1° de agosto de 2014, a través del Oficio No. OAJ 353, CASUR citó a los demandados para llegar a un acuerdo sobre el pago de la obligación pendiente por los cánones de arrendamiento.

2.6.- El 11 de agosto de 2014, los sujetos contractuales firmaron acuerdo conciliatorio respecto del pago de los dineros adeudados, por lo que, la representante del doctor JORGE MARIO RIVADENEIRA MORA se obligó a consignar mensualmente los cánones de arrendamiento y simultáneamente los que se fueren causando mes a mes por la ocupación del predio rentado.

2.7.- El 08 de mayo de 2015 mediante Oficio No. OAJ/419.215 la demandante citó a los arrendatarios a fin de llegar a una solución frente al pago acordado anteriormente. No obstante, los demandados no comparecieron a la reunión programada ni justificaron su inasistencia, así como la falta de voluntad para cumplir lo pactado.

3.- Fundamentos de derecho

El apoderado de la demandante señaló como fundamentos jurídicos los artículos 1495, 1608, 1973, 2000, 2008 y 2014 del Código Civil, artículo 408 del Código de Procedimiento Civil, modificado por el artículo 211 del Decreto 2282 de 1989.

II.- CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

A pesar de haber sido notificados, por aviso y habérseles corrido traslado para contestar demandada durante el lapso comprendido entre el 7 de agosto al 30 de octubre de 2019, los demandados guardaron silencio.¹

¹ Folios 66-72, 105-107 y 117 C. principal

III.- TRÁMITE DE INSTANCIA

El 9 de diciembre de 2015 se presentó la demanda² en la Oficina de Apoyo Judicial de los Juzgados Administrativos de Bogotá D.C., correspondiéndole a esta Judicatura, siendo inadmitida mediante proveído del 16 de febrero de 2016, a fin de que se corrigiera el yerro detectado.

Una vez subsanado el defecto legal advertido, el 29 de marzo de 2016 se admitió el medio de control de la referencia, se ordenó efectuar las notificaciones y traslados a cada uno de los sujetos procesales³.

Los días 22 de noviembre de 2017 y 16 de noviembre de 2018 fueron notificados por aviso JOSÉ MARIO RIVADENEIRA MORA y MIGUEL ÁNGEL PEDROZA GONZÁLEZ, respectivamente.⁴

Mediante proveído del 5 de agosto de 2019, se revisó el trámite de notificación surtido en el proceso de la referencia con relación al auto admisorio, por lo que, se tuvo por notificado a la parte demandada y se ordenó contabilizar los términos previstos en los artículos 199 y 172 del CPACA, a partir de aquella providencia.⁵ El 9 de diciembre 2019⁶ se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia inicial de que trata el artículo 180 del CPACA.

El 27 de julio de 2020, se estimó que estaban dadas las condiciones para dictar sentencia anticipada, conforme lo previsto en el artículo 13 del Decreto Legislativo 806 de 2020, por lo que, se concedió a las partes el término para alegar de conclusión.⁷

IV.- ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

4.1.- Entidad demandante

El apoderado judicial de la entidad demandante alegó escrito el 11 de agosto de 2020⁸ en el que reiteró los fundamentos plasmados en la demanda y enfatizó

² Folio 17 del Cuaderno único

³ Folio 28 C. único

⁴ Folios 68, 69 y 107 C. único

⁵ Folio 117 C. único

⁶ Folio 120 C. único

⁷ Folio 122 C. único

⁸ Folios 125 a 127 del C. único

que la parte demandada no acreditó que haya dado cumplimiento a las obligaciones pactadas en el contrato celebrado entre los sujetos procesales, como lo es el pago de los cánones de arrendamiento, los servicios públicos y la restitución del inmueble.

4.2.- Demandados

Los señores JORGE MARIO RIVADENEIRA MORA y MIGUEL ÁNGEL PEDROZA GONZÁLEZ se abstuvieron de designar apoderado judicial que representara sus intereses y, por ende, de presentar alegatos de conclusión.

CONSIDERACIONES

1.- Competencia

Este Juzgado tiene competencia para conocer esta acción porque así lo determinan los artículos 104 numeral 2, 141, 155 numeral 5, 156 numeral 4 y 164 numeral 2 literal j), del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

2.- Problema Jurídico

Al Juzgado le corresponde establecer si **JORGE MARIO RIVADENEIRA MORA Y MIGUEL ÁNGEL PEDROZA GONZÁLEZ** han incumplido las obligaciones contractuales pactadas con la **CAJA DE SUELDOS DE RETIRO DE LA POLICÍA - CASUR** de pagar los cánones de arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 7 No. 12 B – 58 Oficina 809 de la ciudad de Bogotá D.C., los servicios públicos generados y por lo mismo si están en mora de hacer entrega del predio a la entidad demandante.

3.- Caducidad de la acción contractual

El artículo 624 del CGP, que modificó el artículo 40 de la Ley 153 de 1887, prescribe que los términos se rigen por las leyes vigentes al momento en que empiezan a correr. Así, a partir del 2 de julio de 2012, el legislador prevé en el artículo 164 de la Ley 1437 de 2011 numeral 2 literal j), del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que:

“ARTÍCULO 164. OPORTUNIDAD PARA PRESENTAR LA DEMANDA. La demanda deberá ser presentada: (...)

2. En los siguientes términos, so pena de que opere la caducidad: (...)

j) En las relativas a contratos el término para demandar será de dos (2) años que se contarán a partir del día siguiente a la ocurrencia de los motivos de hecho o de derecho que les sirvan de fundamento.

Cuando se pretenda la nulidad absoluta o relativa del contrato, el término para demandar será de dos (2) años que se empezarán a contar desde el día siguiente al de su perfeccionamiento. En todo caso, podrá demandarse la nulidad absoluta del contrato mientras este se encuentre vigente.

En los siguientes contratos, el término de dos (2) años se contará así:

i) En los de ejecución instantánea desde el día siguiente a cuando se cumplió o debió cumplirse el objeto del contrato;

ii) En los que no requieran de liquidación, desde el día siguiente al de la terminación del contrato por cualquier causa;

iii) En los que requieran de liquidación y esta sea efectuada de común acuerdo por las partes, desde el día siguiente al de la firma del acta;

iv) En los que requieran de liquidación y esta sea efectuada unilateralmente por la administración, desde el día siguiente al de la ejecutoria del acto administrativo que la apruebe;

v) En los que requieran de liquidación y esta no se logre por mutuo acuerdo o no se practique por la administración unilateralmente, una vez cumplido el término de dos (2) meses contados a partir del vencimiento del plazo convenido para hacerlo bilateralmente o, en su defecto, del término de los cuatro (4) meses siguientes a la terminación del contrato o la expedición del acto que lo ordene o del acuerdo que la disponga;”

En atención a lo anterior, la oportunidad para formular la acción de controversias contractuales frente a contratos que requieran de liquidación es dentro de los 2 años, término que se contabilizará dependiendo si se trata de negocios contractuales liquidables o no, por lo que, en el caso que se requiera de liquidación, tal bienio iniciará una vez vencido el plazo para surtir tal actuación de manera bilateral o en su defecto unilateral, según sea el caso.

4.- Contrato de arrendamiento estatal

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 80 de 1993⁹, son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2º de esa norma, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad; actos que se regirán por las disposiciones comerciales

⁹ “Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública”

y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas por esta ley.

No obstante, la integración normativa aludida, como lo establece el mismo artículo 13 de la Ley 80 de 1993, las disposiciones civiles y comerciales serán aplicables siempre y cuando no exista regulación especial en aquel Estatuto, lo que conlleva a encontrar ciertos casos en los que se excluye la mencionada integración normativa.

Así, en tratándose de entidades estatales, los artículos 39 y 41 de la Ley 80 de 1993, al regular lo concerniente a la forma y perfeccionamiento de los negocios jurídicos celebrados por éstas, exige la formalidad del escrito. En esa medida, se evidencia que el contrato de arrendamiento estatal se erige como un contrato solemne, que requiere manifestarse expresamente por escrito para que se entienda perfeccionado, de modo que, como lo ha precisado el Consejo de Estado:

“constituyen casos típicos de excepción a la integración normativa del régimen de contratación, los procedimientos de formación del contrato estatal y la formalidad escrita del mismo, puesto que en esos asuntos existen reglas legales específicas de acuerdo con la Ley 80 de 1993, contrarias a las disposiciones del derecho [de la contratación entre particulares] en las que se pregona como principio general la libertad de las formas de negociación en la etapa precontractual y el consenso de voluntades como fuente suficiente para dar lugar a la existencia de un contrato mercantil”¹⁰

De igual manera, el máximo Tribunal de lo Contencioso Administrativo ha sido enfático en señalar la improcedencia de la prórroga automática y de la tácita reconducción en el contrato estatal de arrendamiento¹¹, previsto en el artículo 2014 del Código Civil. Lo anterior, por cuanto al aplicar estas disposiciones al contrato de arrendamiento estatal se da lugar a:

“un derecho de permanencia indefinida de la relación contractual, más allá de lo que se puede prever en esta clase de contratos estatales, en contravía de las exigencias de igualdad, moralidad, eficiencia y economía en el ejercicio de la función administrativa consagrada en el orden constitucional (artículo 209 C.P.) (...) teniendo en cuenta que este tipo de cláusulas del derecho común se apartan de los principios y fines de la contratación estatal,

¹⁰ Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Subsección A, C.P.: Hernán Andrade Rincón (E). Sentencia del 29 de octubre de 2014. Exp.: 29851. Radicación No. 250002326000200101477 01.

¹¹ Ver: Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Subsección A, C.P.: Mauricio Fajardo Gómez, Sentencia del 29 de mayo de 2013. Exp.: 27.875, Radicación No. 250002326000200102337 01 y Sentencia del 30 de octubre de 2013, Radicación: 250002326000200202470 01, Exp.: 32815

desarrollados en la Ley 80 expedida en 1993, entre otros, el deber de planeación, establecido en el referido régimen de contratación”¹².

En este sentido, tanto la prórroga automática del contrato de arrendamiento, como la tácita reconducción del mismo se ven limitados y son inaplicables en la contratación estatal, precisamente debido a la exigencia del contrato escrito en este régimen, “*de manera que ni la conducta de las partes ni los pactos verbales resultan idóneos para generar un contrato estatal y, bajo esta misma regla, tampoco se ha aceptado que el contrato pueda ser modificado por otra vía que la del escrito*”¹³.

Aunado a ello, existe otra circunstancia en la que se ha excluido la integración normativa del régimen de contratación, se refiere al derecho a la renovación del contrato de arrendamiento consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio. Esto, debido a que “*esa prerrogativa del derecho comercial se opone a los principios de la Hacienda Pública, de la gestión de los bienes y recursos del Estado y en su caso, a los principios propios del servicio público que se presta con determinados bienes*”¹⁴.

Al respecto, el Consejo de Estado ha destacado que:

“Siendo que la contratación estatal constituye una de las principales herramientas de ejecución del Plan Nacional de Desarrollo, no puede verse expuesta a situaciones indefinidas ni inamovibles en la gestión de los bienes de propiedad del Estado, de lo cual se concluye que debe determinar plazos ciertos en forma tal que se puedan gestionar los bienes en orden a cumplir con los Planes que establece la Constitución Política, los cuales a su vez tienen que ejecutarse con base en los respectivos presupuestos de ingresos y gastos dentro de las vigencias predeterminadas”¹⁵.

En concordancia con lo anterior, la Administración no puede pactar ni obligarse a suscribir una renovación obligatoria, irrevocable e indefinida a favor del arrendatario particular, puesto que ello configuraría una situación legal de

¹² Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Subsección A, C.P.: Hernán Andrade Rincón (E). Sentencia del 29 de octubre de 2014. Exp.: 29851. Radicación No. 250002326000200101477 01.

¹³ Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Subsección A. C.P.: Mauricio Fajardo Gómez. Sentencia del 29 de mayo de 2013. Radicación No. 250002326000200102337 01, en esta providencia se hace la distinción entre (i) cláusula de prórroga automática, que consiste en el acuerdo de voluntades en virtud del cual las partes convienen en que al vencimiento del plazo inicialmente previsto, ante el silencio de las partes, se extenderá la vigencia del contrato por el periodo previsto en la respectiva cláusula; (ii) renovación del contrato de arrendamiento, que constituye una modificación del contrato inicial, en cuanto se trata de un nuevo vínculo contractual, que implica celebrar un nuevo contrato en el cual se mantiene vigente la regulación básica o genérica del contrato inicial; y (iii) reconducción tácita del contrato, a la cual hay lugar en el contrato de arrendamiento según las previsiones del artículo 2014 del Código Civil, que no obedece a ninguna cláusula contractual, sino que se presenta como una extensión de la vigencia contractual que ocurre por imperativo legal ante la conducta de las partes, cuando a pesar del vencimiento del plazo del contrato, continúan de hecho ejecutándose las prestaciones contractuales.

¹⁴ Ob. Cit.

¹⁵ *Ibidem*

permanencia más allá del término del contrato estatal, que se opone a la planeación de la gestión pública sobre los bienes que constituyen un recurso económico, para lograr la ejecución de los planes que, por principio, se encuentran definidos en favor del interés general que se prefiere sobre el particular, de modo que las reglas de ejecución de estos negocios jurídicos no pueden apartarse de los fines del Estado “(...) *tratándose de bienes afectos a un servicio público, la noción del interés general se impone sobre el derecho individual, en este caso el del empresario del comercio, por manera que ciertamente el contrato y la ley de derecho privado no pueden ser llamadas en su aplicación, en contravía de los fines del servicio público*”¹⁶.

En virtud de los principios constitucionales de la función administrativa consagrados en el artículo 209 de la Constitución, el Estado debe garantizar la igualdad de acceso en la contratación, por lo que no puede tener lugar la configuración de un derecho individual de acceso a la tenencia indefinida de un bien de propiedad del Estado.

Bajo este contexto jurisprudencial, se colige que si bien el artículo 13 de la Ley 80 de 1993, hace una remisión a las disposiciones civiles y comerciales, ésta tiene lugar siempre y cuando dichas normas no se encuentren en contraposición con el régimen de la contratación estatal, siempre con observancia de los principios constitucionales que deben gobernar la función administrativa. De manera puntual, tratándose del contrato de arrendamiento estatal, existen al menos tres situaciones en las que se excluye la integración normativa a la que se refiere el artículo 13 del Estatuto de la Contratación Estatal, de modo que frente a ellas, no resulta aplicable lo determinado por las normas civiles y comerciales respectivas, a saber: (i) los procedimientos de formación del contrato estatal y la formalidad escrita del mismo, donde es imperativo que se apliquen las normas de la Ley 80 de 1993; (ii) lo referente a las cláusulas de prórroga automática y la tácita reconducción del contrato de arrendamiento, consagrado en el artículo 2014 del Código Civil, que, como se vio, resulta inaplicable; y (iii) el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento establecido en el artículo 518 del Código de Comercio, el cual no tiene cabida en este tipo de contratos.¹⁷

¹⁶ *Ibíd*em

¹⁷ Corte Constitucional. Sentencia T-679 de 20 de noviembre de 2017

5.- Restitución de inmuebles estatales

El contrato de arrendamiento con entidades estatales puede extinguirse por el vencimiento del plazo pactado y su vigencia no se extiende por el hecho de que el arrendatario continúe con el uso del inmueble arrendado. De manera precisa, el Consejo de Estado ha expresado que:

“El contrato de arrendamiento se extingue al producirse la expiración del plazo, momento mismo en el cual se hace exigible la obligación del arrendatario (deudor), consistente en restituir el bien y, en consecuencia, surge el derecho del arrendador (acreedor) de adelantar las acciones pertinentes para obtener el cumplimiento de la obligación, si el arrendatario no satisface la prestación de restitución, acción que no podía ejercer antes del vencimiento del plazo contractual por ser inexigible la obligación, toda vez que estaba sometida a la llegada de esa fecha (plazo suspensivo). El no cumplimiento de la obligación de restitución del bien arrendado por parte del arrendatario, al término del contrato, en manera alguna puede tener el efecto jurídico de extender el vínculo contractual indefinidamente, hasta el momento en que se dé el cumplimiento de la obligación de restitución, puesto que tal vínculo se extingue así subsistan algunas de las obligaciones que se originaron en él.”¹⁸

En este sentido y en aplicación del artículo 2005 del Código Civil, al finalizar el contrato de arrendamiento debe el arrendatario restituir la cosa arrendada, pudiendo el arrendador adelantar las acciones pertinentes para obtener el cumplimiento de esta obligación, sin que la falta de restitución del bien por parte del arrendatario pueda entenderse, de modo alguno, como una extensión del vínculo contractual hasta el cumplimiento de la respectiva restitución.

Lo anterior por cuanto, una de las características de los bienes del Estado, tanto de los de uso público como de los fiscales, es su imprescriptibilidad¹⁹, la cual está ligada a la imposibilidad de que se adquiriera el derecho de propiedad sobre los mismos a través de una acción judicial; sin embargo, en materia de derecho de bienes y a través de las negociaciones en las que el Estado participa, pueden presentarse situaciones que afecten o impidan el *ius utendi*, *ius fruendi* y el *ius abutendi* sobre su propiedad, que implican que el Legislador proteja los bienes destinados a la prestación de servicios públicos, de la posibilidad de que sean objeto de apropiación, no sólo jurídica sino de hecho, de manera que no se

¹⁸ Consejo de Estado, Sección Tercera, 8 de marzo de 2007, radicado 400012331000199303394 01, Expediente No. 15883

¹⁹ El artículo 63 de la Constitución Política es absolutamente claro al señalar que **los bienes de uso público**, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y **los demás bienes que determine la ley**, son inalienables, **imprescriptibles** e inembargables. El artículo 407 del C.P.C. – actual 375 del C.G.P- se prevé que “La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público”, disposición a partir de la cual se colige el carácter imprescriptible de los bienes fiscales. Para ampliar sobre el tema véase Sentencias C-530 de 1996 y C- 383 de 2000.

impida su destinación al efectivo cumplimiento de los cometidos estatales²⁰; entre esas leyes están las que regulan la caducidad de las acciones, con el objeto de lograr la estabilidad de las situaciones jurídicas y, en aplicación del principio de la prevalencia del interés general y la seguridad jurídica, limitando el plazo en el que puede ejercerse el derecho de acción, dependiendo de la vía procesal procedente; sin embargo, no puede aceptarse que al Estado le sea imposible recuperar la tenencia de un bien fiscal sin que exista un negocio jurídico válido, en concordancia con lo dispuesto en las normas de contratación estatal, porque se imponga un plazo para la interposición de la demanda correspondiente, pues lo contrario permitiría situaciones indefinidas respecto de bienes afectados en su destinación para la prestación de servicios públicos.

De igual manera, el artículo 164 del CPACA dispone que la demanda se puede presentar en cualquier tiempo cuando el objeto del litigio lo constituyen bienes estatales imprescriptibles e inenajenables. Es claro entonces que si la demanda recae sobre un bien de naturaleza fiscal y la pretensión se orienta a restituir su dominio al Estado, no opera la caducidad de la acción.²¹

6.- Asunto de fondo

En el caso *sub examine*, la apoderada de la **CAJA DE SUELDOS DE RETIRO DE LA POLICÍA - CASUR**, presentó la demanda de controversias contractuales con fundamento en el presunto incumplimiento de las obligaciones contractuales pactadas con esa caja, relativa a pagar los cánones de arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 7 No. 12 B – 58 Oficina 809 de la ciudad de Bogotá D.C., los servicios públicos generados y la restitución del bien rentado.

Al presente proceso se aportaron documentales relativos al expediente contractual, entre los que se destacan: i) copia del Contrato de Arrendamiento

²⁰ Por estar bajo la tutela jurídica del Estado, los bienes de uso público y los bienes fiscales son objeto de protección legal frente a eventos en los cuales los particulares pretendan apropiarse de ellos. Es por ello que para evitar estas situaciones, la misma Carta Política señala en su artículo 63, que todos los bienes de uso público del Estado “son inalienables, inembargables e imprescriptibles”, en razón a que están destinados a cumplir fines de utilidad pública en distintos niveles: los bienes de uso público tienen como finalidad estar a disposición de los habitantes del país de modo general **y los bienes fiscales constituyen los instrumentos materiales para la operación de los servicios estatales. De este modo, al impedir que los particulares se apropien de los bienes fiscales, “se asegura o garantiza la capacidad fiscal para atender las necesidades de la comunidad”** (Sentencia T- 314 de 2012)

²¹ TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA. SECCIÓN TERCERA – SUBSECCIÓN C. Sentencia del 29 de noviembre de 2017. Magistrado Ponente: FERNANDO IREGUI CAMELO. Radicado: 1100 – 13 – 33 – 60 – 33 – 2015 – 00882 – 01.

No. 045/2013²², ii) copia del Oficio No. GIM -205.14 del 20 de marzo de 2014²³, iii) copia del Oficio No. GIM-243.14 de 14 de abril de 2014²⁴, v) copia del Oficio No. GIM-317.14 del 8 de mayo de 2014²⁵, iv) copia del acuerdo de pago celebrado el 11 de agosto de 2014 entre las Dras. María Teresa Zambrano y Lucero Ortiz Cadena.²⁶, vi) copia del Oficio No. OAJ 353 del 1° de agosto de 2014²⁷, vii) copia del Oficio No. OAJ/419.215 del 8 de mayo de 2015²⁸ y viii) copia del estado de cuenta en mora liquidado a fecha 31 de octubre de 2015, suscrito por el Coordinador del Grupo Inmuebles de CASUR²⁹.

Examinadas, en conjunto las pruebas allegadas en el curso del presente proceso judicial, se evidencia que:

.- La CAJA DE SUELDOS DE RETIRO DE LA POLICÍA suscribió Contrato de Arrendamiento No. 045/2013 con los señores JORGE MARIO RIVADENEIRA MORA y MIGUEL ÁNGEL PEDROZA GONZÁLEZ el 1° de mayo de 2013, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 7 No. 12 B – 58 Oficina 809 de la ciudad de Bogotá D.C., cuya vigencia pactada fue de un año, contada a partir de su suscripción, la cual se firmó ese mismo día.³⁰

.- En el contrato de arrendamiento los señores JORGE MARIO RIVADENEIRA MORA y MIGUEL ÁNGEL PEDROZA GONZÁLEZ se obligaron a pagar de manera anticipada y cumplidamente el canon de arrendamiento fijado en \$787.000.00 mensuales, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes; rubro que comprendía: (i) arrendamiento pactado en \$491.000.00, (ii) IVA del 16% equivalente a \$78.560.00 y (iii) por concepto de servicios públicos la suma de \$217.440.00.³¹

.- Se pactó en la cláusula décimo tercera como una de las causales de terminación, el “1. *El vencimiento del término de duración del mismo, de conformidad con lo pactado en la cláusula cuarta, cuando cualquiera de las partes ha manifestado su intención por escrito, de no renovar la relación contractual*”, circunstancia que una vez fenecida daba lugar a la liquidación del contrato de arrendamiento, de

²² Folios 2 a 4 C. principal

²³ Folio 7 C. principal

²⁴ Folio 6 C. principal

²⁵ Folio 5 C. principal

²⁶ Folio 8 C. principal

²⁷ Folio 9 C. principal

²⁸ Folio 10 C. principal

²⁹ Folio 13 C. principal

³⁰ Folios 2-4 C. único

³¹ Folio 2 reverso C. único.

conformidad con el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007, según lo acordado expresamente por las partes contractuales, empero tal actuación no se llevó a cabo de común acuerdo ni unilateralmente.

.- Asimismo, en el Contrato de Arrendamiento No. 045/2013 se estipuló la cláusula vigésimo primera que contempla la posibilidad de renovarlo, en el evento en que los arrendatarios deseen continuar con el acuerdo contractual para lo cual, deberán manifestar su interés al arrendador y si la entidad arrendadora lo aprueba, las partes decidirán la suscripción de un nuevo contrato.³²

.- Durante los días 20 de marzo, 14 de abril y 8 de mayo de 2014, la CAJA DE SUELDOS DE RETIRO DE LA POLICÍA requirió a JORGE MARIO RIVADENEIRA MORA y MIGUEL ÁNGEL PEDROZA GONZÁLEZ por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados para el periodo comprendido entre diciembre de 2013 y abril de 2014, a fin de que se pusieran al día con la obligación que ascendía al valor de \$3.935.000.00 y normalizaran su situación; comunicaciones que fueron recibidas por Patricia Mendoza R.³³

.- El 1° de agosto de 2014, CASUR le informó que de acuerdo a los estados de cuenta y pagos de los valores por concepto de cánones de arrendamiento de la Oficina 809, para esa fecha los demandados adeudaban la suma de \$3.462.549.00. De igual manera, puso en conocimiento que para ese momento no se había suscrito un nuevo contrato, por lo que, procedería la restitución del inmueble rentado.³⁴

.- El 11 de agosto de la misma anualidad, la Dra. Lucero Ortiz Cadena, abogada de la Oficina Jurídica de CASUR, suscribió acuerdo conciliatorio con la Dra. María Teresa Zambrano R., en calidad de apoderada de JORGE MARIO RIVADENEIRA MORA, en el que se obligó a realizar 3 pagos por valores de \$1.100.000.00 cada uno, y 1 pago de \$1.084.896.00, durante los meses de agosto a octubre de 2014 por concepto de “cánones de arrendamiento” y simultáneamente se comprometió a cancelar los que se causaran mes a mes por la ocupación del predio rentado.

³² Folio 4 C. único

³³ Folios 5 - 7 C. único

³⁴ Folio 9 C. único

Se advierte que el anterior acuerdo conciliatorio no fue acompañado de los soportes que acrediten la calidad de las personas que los suscribieron, así como tampoco la “*autorización de firmar acuerdos de pagos*” otorgada tanto por la entidad arrendadora así como por los arrendatarios.³⁵

.- Posteriormente, el 08 de mayo de 2015 la demandante citó a los arrendatarios a fin llegar a un acuerdo debido al incumplimiento del acuerdo de pagos suscrito el 11 de agosto de 2014.

Bajo el anterior contexto fáctico, habrá lugar a declarar, de oficio, la nulidad de la cláusula vigésimo primera del Contrato Contrato de Arrendamiento No. 045/2013, relativa a la renovación del mismo; con fundamento en la potestad otorgado por el legislador en los artículos artículos 45 de la Ley 80 de 1993³⁶, 141 del CPACA³⁷ y 1742 del Código Civil³⁸.

Lo anterior por cuanto en el Estatuto General de Contratación, de un lado, no existe norma alguna que autorice renovar el contrato estatal de arrendamiento, de otro lado, resulta violatorio de los principios generales de libre concurrencia, de igualdad, de imparcialidad, de prevalencia del interés general y de transparencia que rigen todas las actuaciones contractuales de las entidades estatales, en consecuencia, el objeto de la cláusula aludida es ilícito y por ello deviene su nulidad.

³⁵ Folio 8 C. único

³⁶ ARTÍCULO 45. DE LA NULIDAD ABSOLUTA. La nulidad absoluta podrá ser alegada por las partes, por el agente del ministerio público, por cualquier persona o declarada de oficio, y no es susceptible de saneamiento por ratificación.

En los casos previstos en los numerales 1o., 2o. y 4o. del artículo anterior, el jefe o representante legal de la entidad respectiva deberá dar por terminado el contrato mediante acto administrativo debidamente motivado y ordenará su liquidación en el estado en que se encuentre.

³⁷ ARTÍCULO 141. CONTROVERSIAS CONTRACTUALES. Cualquiera de las partes de un contrato del Estado podrá pedir que se declare su existencia o su nulidad, que se ordene su revisión, que se declare su incumplimiento, que se declare la nulidad de los actos administrativos contractuales, que se condene al responsable a indemnizar los perjuicios, y que se hagan otras declaraciones y condenas. Así mismo, el interesado podrá solicitar la liquidación judicial del contrato cuando esta no se haya logrado de mutuo acuerdo y la entidad estatal no lo haya liquidado unilateralmente dentro de los dos (2) meses siguientes al vencimiento del plazo convenido para liquidar de mutuo acuerdo o, en su defecto, del término establecido por la ley.

Los actos proferidos antes de la celebración del contrato, con ocasión de la actividad contractual, podrán demandarse en los términos de los artículos 137 y 138 de este Código, según el caso.

El Ministerio Público o un tercero que acredite un interés directo podrán pedir que se declare la nulidad absoluta del contrato. El juez administrativo podrá declararla de oficio cuando esté plenamente demostrada en el proceso, siempre y cuando en él hayan intervenido las partes contratantes o sus causahabientes.

³⁸ ARTICULO 1742. OBLIGACIÓN DE DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA. Artículo subrogado por el artículo 2o. de la Ley 50 de 1936. La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley. Cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria.

Como en el caso de marras, la entidad demandada no acreditó que haya suscrito con los señores JORGE MARIO RIVADENEIRA MORA y MIGUEL ÁNGEL PEDROZA GONZÁLEZ otros contratos de arrendamiento diferentes al No. 045/2013, este Despacho solo reconoce la existencia de dicho pacto estatal, por ende, se referirá a las obligaciones surgidas con ocasión de la ejecución del mismo y el incumplimiento aludido por la parte actora.

Si bien es cierto, el 11 de agosto de 2014, la Dra. Lucero Ortiz Cadena, abogada de la Oficina Jurídica de CASUR suscribió acuerdo conciliatorio con la Dra. María Teresa Zambrano R., en calidad de apoderada de JORGE MARIO RIVADENEIRA MORA, en el que se obligó a realizar tres pagos por valores de \$1.100.000.00 cada uno, y un pago de \$1.084.896.00, durante los meses de agosto a octubre de 2014 por concepto de “cánones de arrendamiento” y simultáneamente se comprometió a cancelar los que se causaran mes a mes por la ocupación del predio rentado, no es menos cierto que, dicho pacto no fue acompañado de los soportes que acrediten la calidad de las personas que los suscribieron, así como tampoco la “autorización de firmar acuerdos de pagos” otorgada tanto por la entidad arrendadora así como por los arrendatarios³⁹.

Aunado a ello, el acuerdo del 11 de agosto de 2014 tampoco detalla la obligación clara, expresa y exigible sobre la cual se concilia, pues aunque se mencionan unos plazos y cuotas acordadas, las suscribientes omitieron especificar el monto de la deuda original (capital e intereses) y respecto de cuáles cánones de arrendamiento se firmaba tal conciliación, por lo que, se le resta valor probatorio para dilucidar el asunto de la referencia.

Ante la falta de contestación y arribo de pruebas por parte de los arrendatarios demandados, se tiene por cierta la afirmación efectuada por la CAJA DE SUELDOS DE RETIRO DE LA POLICÍA en el sentido que los demandados incumplieron el pago oportuno de los cánones de arrendamiento y servicios públicos de los meses octubre a diciembre de 2013 y enero a abril de 2014. Entonces, conforme a la documentación aportada con el escrito de demanda, el Despacho encuentra que:

.- Los cánones de arrendamiento pactados en el Contrato No. 045/2013 equivalen a \$787.000.00, con IVA y servicios públicos incluidos; dineros que

³⁹ Folio 8 C. único

generan intereses moratorios si pasados los primeros 5 días hábiles de cada mes no se efectuó el pago.⁴⁰

.- Los meses de octubre de 2013 a febrero de 2014 trascurrieron sin que los arrendatarios efectuaran el pago anticipado pactado. Solo hasta el 27 de febrero de 2014 los demandados pagaron la suma de \$1.574.000.oo.⁴¹

.- A corte de febrero de 2014, los señores JORGE MARIO RIVADENEIRA MORA y MIGUEL ÁNGEL PEDROZA GONZÁLEZ adeudaban la suma de \$2.361.000.oo, por concepto de cánones de arrendamiento sin pagar desde diciembre del año anterior.⁴²

.- Conforme al Oficio No. GIM/243.14 y al Estado de Cuenta en mora liquidado por el Coordinador del Grupo Inmuebles de CASUR a fecha 31 de octubre de 2015, el canon de arrendamiento de marzo de 2014 del Contrato No. 045/2013 también se reportó sin pago oportuno.⁴³

.- Asimismo, la Coordinación del Grupo Inmuebles de CASUR registró, entre otros, dos pagos por valor de \$1.574.000.oo cada uno, realizados el 21 y 23 de mayo de 2014 así como dos pagos más por valores de \$1.100.000.oo efectuados los días 20 de agosto y 10 de septiembre de esa misma anualidad, por los arrendatarios de la Oficina 809 del Edificio ubicado en la Carrera 7 No. 12B-58 de Bogotá.

Así las cosas, se advierte que los señores JORGE MARIO RIVADENEIRA MORA y MIGUEL ÁNGEL PEDROZA GONZÁLEZ incumplieron la cláusula tercera del Contrato No. 045/2013, toda vez que no efectuaron el pago de los cánones de arrendamiento de los meses octubre – diciembre de 2013 y enero – abril 2014, dentro del término estipulado. No obstante, la totalidad del capital adeudado así como los intereses moratorios causados fueron pagados en el año 2014, tal como se detalla a continuación:

⁴⁰ Folio 2 C. único reverso

⁴¹ Folio 13 C. único

⁴² Folio 7 C. único

⁴³ Folio 13 C. principal

RESOLUCION DE LA SUPERBANCARIA	int.m ⁻ x. moratorio	CAPITAL CANON DE ARRENDAMIENTO	CAPITAL TOTAL	Fecha inicial Mora	Fecha final Mora	Total días mora	int.aplicado	Cptal x tasa int.mora x tot.dias
1779/30 Sep 2013	2,28	787.000,00	787.000,00	8-oct-13	11-nov-13	35	2,28	20.939,22
1779/30 Sep 2013	2,28	787.000,00	1.574.000,00	12-nov-13	8-dic-13	27	2,28	32.306,23
1779/30 Sep 2013	2,28	787.000,00	2.361.000,00	9-dic-13	31-dic-13	23	2,28	41.280,19
2372/30 Dic 2013	2,26	0,00	2.361.000,00	1-ene-14	9-ene-14	9	2,26	16.003,01
2372/30 Dic 2013	2,26	787.000,00	3.148.000,00	10-ene-14	9-feb-14	31	2,26	73.495,30
2372/30 Dic 2013	2,26	787.000,00	3.935.000,00	10-feb-14	27-feb-14	18	2,26	53.343,36
TOTAL INTERESES MORATORIOS								237.367,31
TOTAL CAPITAL								3.935.000,00
TOTAL OBLIGACIÓN A 27 FEBRERO 2014								4.172.367,31
ABONO 27 DE FEBRERO DE 2014								1.574.000,00
NUEVO SALDO DE CAPITAL								2.598.367,31
2372/30 Dic 2013	2,26	0,00	2.598.367,31	28-feb-14	9-mar-14	10	2,26	19.568,78
2372/30 Dic 2013	2,26	787.000,00	3.385.367,31	10-mar-14	31-mar-14	22	2,26	56.090,80
0503/31 Mar 2014	2,26	0,00	3.385.367,31	1-abr-14	7-abr-14	7	2,26	17.847,07
0503/31 Mar 2014	2,26	787.000,00	4.172.367,31	8-abr-14	21-may-14	44	2,26	138.130,77
TOTAL INTERESES MORATORIOS								231.637,41
TOTAL CAPITAL								4.172.367,31
TOTAL OBLIGACIÓN A 21 MAYO 2014								4.404.004,72
ABONO 21 DE MAYO DE 2014								1.574.000,00
NUEVO SALDO DE CAPITAL								2.830.004,72
0503/31 Mar 2014	2,26	0,00	2.830.004,72	22-may-14	23-may-14	2	2,26	4.258,65
TOTAL INTERESES MORATORIOS								4.258,65
TOTAL CAPITAL								2.830.004,72
TOTAL OBLIGACIÓN A 23 MAYO 2014								2.834.263,37
ABONO 23 DE MAYO DE 2014								1.574.000,00
NUEVO SALDO DE CAPITAL								1.260.263,37
0503/31 Mar 2014	2,26	0	1.260.263,37	24-may-14	30-jun-14	38	2,26	36.032,98
1041/27 Jun 2014	2,23	0	1.260.263,37	1-jul-14	20-ago-14	51	2,23	47.677,57
TOTAL INTERESES MORATORIOS								83.710,55
TOTAL CAPITAL								1.260.263,37
TOTAL OBLIGACIÓN A 20 AGOSTO 2014								1.343.973,92
ABONO 20 AGOSTO DE 2014								1.100.000,00
SALDO FINAL DE CAPITAL								243.973,92
1041/27 Jun 2014	2,23	0	243.973,92	21-ago-14	10-sep-14	21	2,23	3.800,54
TOTAL INTERESES MORATORIOS								3.800,54
TOTAL CAPITAL								243.973,92
TOTAL OBLIGACIÓN A 10 SEPTIEMBRE 2014								247.774,46
ABONO 10 SEPTIEMBRE DE 2014								1.100.000,00
SALDO FINAL DE CAPITAL								0,00
REMANENTE A FAVOR DEL ARRENDATARIO								852.225,54

Además de la cifra equivalente a \$852.226.00 que los demandados entregaron a la CAJA DE SUELDOS DE RETIRO DE LA POLICÍA y que excede el saldo pendiente de pago a corte 10 de septiembre de 2014, según el Estado de Cuenta expedido por el Coordinador del Grupo Inmuebles de CASUR a fecha 31 de octubre de 2015, se vislumbra que la parte demandada con ocasión del Contrato

de arrendamiento No. 045/2013, efectuó 2 abonos adicionales, discriminados así: (i) \$3.185.618.00 el 20 de mayo de 2015 y (ii) \$4.019.441.00 el 10 de junio de 2015.

Ahora, como resulta incontrovertible, según las disquisiciones arriba efectuadas, que el Contrato de arrendamiento No. 045/2013 no pudo tener una vigencia más allá del lapso inicialmente acordado por las partes, que por fuera de ese interregno los arrendatarios siguieron usufructuando el inmueble arrendado, y que como contraprestación hicieron los abonos mencionados en precedencia, a la luz de la figura jurídica de las restituciones mutuas es claro que materialmente no es posible ordenar que las cosas vuelvas a su estado original.

Efectivamente, resulta imposible que los arrendatarios restituyan a CASUR el disfrute del inmueble arrendado por todo el tiempo que lo han tenido más allá del plazo contractual acordado. Por lo mismo, con fundamento en el principio de equidad y para solucionar lo relativo a las restituciones mutuas, el Despacho tomará como equivalentes el goce del inmueble en poder de los demandados y los abonos arriba relacionados, términos en los que además se entenderá liquidado el contrato.

El Despacho precisa que no sería coherente afirmar al mismo tiempo que el negocio jurídico solamente tuvo la vigencia inicialmente acordada en el Contrato de arrendamiento No. 045/2013, y que no obstante ello el canon de arrendamiento se siguió causando con posterioridad al vencimiento de ese plazo, precisamente porque la última obligación depende por completo de la vigencia del respectivo de contrato y como se vio, el arrendamiento de bienes inmuebles pertenecientes al Estado no se puede prorrogar en forma automática porque el ordenamiento jurídico no lo autoriza.

7.- Restitución del inmueble dado en arrendamiento

En el caso concreto, la entidad demandante pretende la restitución del bien arrendado a través del Contrato No. 045/2013, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento; sin embargo, ante la evidencia de que el mismo terminó desde el vencimiento del plazo pactado, debido a que no aplican las renovaciones automáticas o tácitas en este tipo de contratación estatal, la causal que da lugar a la restitución es precisamente el fenecimiento del término convenido.

Ahora bien, teniendo en cuenta que el Código de Comercio no profundiza sobre las obligaciones del arrendatario, es menester acudir al Código Civil, en cuyo artículo 2008 se establece que el contrato de arrendamiento termina por la expiración del plazo estipulado, y en su artículo 2005, que **es obligación del arrendatario restituir el bien arrendado al finalizar el contrato.**

En cuanto a las especificidades de la obligación de restitución del bien arrendado en cabeza del arrendatario, el artículo 2007 del Código Civil establece que “*Para que el arrendatario sea constituido en mora de restituir la cosa arrendada, será necesario el requerimiento del arrendador, aun cuando haya precedido desahucio; y si requerido no la restituyere, será condenado al pleno resarcimiento de todos los perjuicios de la mora, y a lo demás que contra él compete como injusto detentador*”, razón por la cual debe distinguirse entre la exigibilidad de la obligación y la constitución en mora por su incumplimiento, la cual ha sido esbozada por el Consejo de Estado, de la siguiente manera:

“Por cuanto atañe a este último extremo —la exigibilidad, por parte del arrendador, de la obligación de restitución de la cosa arrendada de manos del arrendatario al vencimiento del término contractual—, si bien es cierto que por virtud de lo normado en el artículo 2005 del Código Civil —C.C.—, a cuyo tenor “[E]l arrendatario está obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento”, podría pensarse que coinciden, en un mismo momento, dos fenómenos que no siempre advienen en el mismo instante —como lo ilustran los tres eventos que para la configuración de la mora prevé el artículo 1608 C.C.⁴⁴—, cuales son el **de la exigibilidad y el de la mora en el cumplimiento de la obligación**, nociones éstas disímiles y de no necesaria concomitancia⁴⁵, no es menos cierto que —a pesar de la referida conclusión que podría arrojar la lectura aislada del artículo 2005 C.C.— en los casos del contrato de arrendamiento no ocurren al mismo tiempo, esto es a la expiración del plazo contractual, por manera que aunque en este último momento —el vencimiento del plazo— se extingue el contrato de arrendamiento y, a la vez, se hace exigible la obligación que pesa en cabeza del arrendatario consistente en restituir el bien objeto del contrato, dicha exigibilidad no comporta, automáticamente, la constitución en mora respecto del correspondiente deudor (arrendatario).

Y no resulta suficiente el vencimiento del término convenido para que el arrendatario se entienda constituido en mora respecto del cumplimiento de la obligación de restituir la cosa arrendada, en consideración a que el

⁴⁴ Precepto del siguiente tenor literal: “Artículo 1608. El deudor está en mora:

1° Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora;

2° Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla;

3° En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor”.

⁴⁵ En este sentido, se ha destacado la necesidad de “... plantear la distinción entre exigibilidad y mora (mora debendi), conceptos diferentes, así en muchas ocasiones coincidan en el tiempo y aún en el fenómeno que las determina, y que miran, aquel, a la posición del acreedor y a su posibilidad de reclamar el cumplimiento, y éste, a la impuntualidad del deudor y a las consecuencias que de ella se siguen.

La mora es un concepto jurídico, que presupone el retardo, pero que puede incluir o no el requisito del requerimiento o intimación de parte del acreedor”. HINESTROSA, Fernando, Tratado de las obligaciones, Tomo I, Universidad Externado de Colombia, Bogotá, 2.002, p. 596.

artículo 2007 C.C., expresamente⁴⁶, exige que el arrendador requiera al arrendatario con tal propósito, a pesar de haberse pactado anticipadamente la terminación del contrato; es éste, en consecuencia, uno de los eventos en los cuales, de acuerdo con lo preceptuado por el antes citado artículo 1608 del Código Civil, para que se constituya en mora al deudor-arrendatario, resulta menester formularle el requerimiento correspondiente, por manera que si, a pesar de ser requerido el arrendatario, no restituye la cosa arrendada, deberá resarcir los perjuicios que su retardo cause al arrendador, así como todos los demás que se deriven de la injusta detentación del objeto material del contrato.

Ahora bien, a pesar de que no es indispensable que se produzca por vía judicial el requerimiento que exige el artículo 2007 C.C. en comento —basta con la notificación, efectuada por el arrendador, exigiéndole la entrega de la cosa al arrendatario y con el conocimiento que tenga éste del pedimento de aquél⁴⁷— y de que si en el contrato de arrendamiento el arrendatario renuncia al aludido requerimiento, no será necesario hacerlo —de suerte que cuando media la anotada renuncia se entiende que, de antemano, el arrendatario ha consentido en la restitución en el tiempo convenido, sin que haya de mediar el previo requerimiento—, también ha de concluirse que en los eventos en los cuales resulta imperativo realizar el tantas veces mencionado requerimiento —pues el arrendatario no ha renunciado expresamente al mismo—, éste puede entenderse efectuado en los términos del inciso 2° del artículo 90 del Código de Procedimiento Civil, esto es, con la notificación del auto admisorio de la correspondiente demanda⁴⁸⁴⁹.

El contrato terminó el 30 de abril de 2014 y no obra prueba de que con posterioridad a dicha fecha se haya celebrado un contrato adicional o un nuevo contrato, elevado a escrito, que sustente la tenencia del bien por parte de los demandados.

En cuanto al deber de la entidad demandada de requerir al arrendatario para que se entienda constituido en mora respecto del cumplimiento de la obligación de restituir la cosa arrendada conforme lo prescribe el artículo 2007 del Código Civil, si bien es cierto CASUR elaboró varias comunicaciones el 20 de marzo, 14 de abril, 8 de mayo, 1° de agosto de 2014 y 8 de mayo de 2015 dirigidas a los señores JORGE MARIO RIVADENEIRA MORA y MIGUEL ÁNGEL PEDROZA GONZÁLEZ, también lo es que en dichos requerimientos pretendía que los demandados se pusieran al día en el pago de cánones de arrendamiento y no les solicitaba directamente la devolución de la Oficina 809 ubicada en la Carrera 7

⁴⁶ Artículo 2007 C.C.: “Para que el arrendatario sea constituido en mora de restituir la cosa arrendada, será necesario requerimiento del arrendador, aun cuando haya precedido desahucio; y si requerido no la restituyere, será condenado al pleno resarcimiento de todos los perjuicios de la mora, y a lo demás que contra él competa como injusto detentador”.

⁴⁷ BONIVENTO FERNÁNDEZ, José Alejandro, Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales, 13ª edición, Ediciones Librería del Profesional, Bogotá, 1.999, pp. 372-373.

⁴⁸ Establece la norma en cuestión lo siguiente: “La notificación del auto admisorio de la demanda en procesos contenciosos de conocimiento produce el efecto del requerimiento judicial para constituir en mora al deudor, cuando la ley lo exija para tal fin, si no se hubiere efectuado antes”.

⁴⁹ Consejo de Estado, sentencia de 25 de febrero de 2009, C.P. Mauricio Fajardo Gómez, Rad. No. 1997-05889-01(16493).

No. 12 B – 58 de la ciudad de Bogotá D.C., por lo que, no pueden tenerse en cuenta tales oficios para dar por cumplido este requisito legal.

No obstante, el requerimiento sí se entiende efectuado en el presente caso, en los términos del inciso 2º del artículo 94 del Código General del Proceso, que preceptúa “...la notificación del auto admisorio de la demanda o del mandamiento ejecutivo produce el efecto del requerimiento judicial para constituir en mora al deudor, cuando la ley lo exija para tal fin, y la notificación de la cesión del crédito, si no se hubiere efectuado antes. Los efectos de la mora solo se producirán a partir de la notificación...”.

Bajo tal contexto y como quiera que no es posible establecer con plena certeza que el bien objeto del Contrato de Arrendamiento CASUR No. 045/2013 se hubiere restituido a la entidad arrendadora, se colige que los demandados sí se encuentran en mora de hacer entrega del bien estatal ubicado en la Carrera 7 No. 12 B – 58 Oficina 809 de la ciudad de Bogotá D.C., a la CAJA DE SUELDOS DE RETIRO DE LA POLICÍA, por lo que, se ordenará que, en caso de que tal hecho no haya ocurrido, el bien deberá ser entregado a su propietaria de manera inmediata, una vez quede en firme la presente providencia.

8.- Costas

El artículo 188 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo prescribe que “la sentencia dispondrá sobre la condena en costas”. Además, en el inciso adicionado a dicho artículo por el artículo 47 de la Ley 2080 de 2021, se dispuso que “En todo caso, la sentencia dispondrá sobre la condena en costas cuando se establezca que se presentó la demanda con manifiesta carencia de fundamento legal”. Es decir, que es menester tomar en cuenta la conducta procesal de la parte vencida.

Pues bien, como los demandados se negaron a concurrir personalmente a este proceso, no obstante que se hicieron todas las gestiones necesarias para notificarlos personalmente, lo que dilató en extremo este proceso, se les condenará en costas, motivo por el cual se fijará como agencias en derecho la cantidad de dos salarios mínimos legales mensuales vigentes (2 SMLMV).

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Treinta y Ocho Administrativo Oral – Sección Tercera del Circuito Judicial de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

F A L L A

PRIMERO: DECLARAR NULA DE OFICIO la cláusula vigésimo primera del Contrato de Arrendamiento No. 045/2013, relativa a su renovación.

SEGUNDO: DECRETAR la liquidación judicial del Contrato de Arrendamiento No. 045/2013 firmado entre la **CAJA DE SUELDOS DE RETIRO DE LA POLICÍA NACIONAL - CASUR**, como ARRENDADORA, y los señores **JORGE MARIO RIVADENEIRA MORA** y **MIGUEL ÁNGEL PEDROZA GONZÁLEZ**, en calidad de ARRENDATARIOS, en los términos de la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: ORDENAR a los señores **JORGE MARIO RIVADENEIRA MORA** y **MIGUEL ÁNGEL PEDROZA GONZÁLEZ** que, en caso de que el bien objeto del Contrato de Arrendamiento No. 045/2013 no haya sido restituido a la **CAJA DE SUELDOS DE RETIRO DE LA POLICÍA NACIONAL - CASUR**, una vez quede en firme la presente providencia, procedan a ello dentro de los cinco (5) días siguientes.

En caso que los demandados se nieguen a hacer la entrega voluntaria del referido bien, **INMEDIATAMENTE** la secretaría del Juzgado librará despacho comisorio con destino a la Inspección de Policía con competencia en el lugar de su ubicación, para que proceda a practicar la referida restitución.

CUARTO: DENEGAR las demás pretensiones de la demanda.

QUINTO: Condenar en costas a los señores **JORGE MARIO RIVADENEIRA MORA** y **MIGUEL ÁNGEL PEDROZA GONZÁLEZ**. Por tanto, se fija como agencias en derecho el equivalente a DOS SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (2 SMLMV).

SEXTO: Por Secretaría liquidense los gastos procesales causados, devuélvase el monto remanente por gastos a la parte actora si los hubiere. Una vez cumplido lo anterior **ARCHÍVESE** el expediente.

SÉPTIMO: RECONOCER PERSONERÍA al Dr. **SERGIO ALEJANDRO BARRETO CHAPARRO** identificado con cédula ciudadanía No. 1.024.521.050 de Bogotá D.C. y portador de la T.P. No. 251.706 del C.S. de la J., para que continúe la representación judicial de la **CAJA DE SUELDOS DE RETIRO DE**

LA POLICÍA NACIONAL - CASUR, conforme al poder conferido por la Jefe de la Oficina Asesora Jurídica de dicha entidad, Dra. **CLAUDIA CECILIA CHAUTA RODRÍGUEZ**, visible a folio 127 del cuaderno principal.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

ASDRÚBAL CORREDOR VILLATE
Juez 38 Administrativo Bogotá D.C.

mabb

Correos electrónicos
Demandante: sergiobarreto1024@gmail.com, juridica@casur.gov.co, judiciales@casur.gov.co
Demandados: no figura en el proceso
Ministerio Público: mferreira@procuraduria.gov.co

Firmado Por:

HENRY ASDRUBAL CORREDOR VILLATE
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 038 ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE BOGOTA-CUNDINAMARCA

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: **80f091bcfcfe1913e4ba4ddad4a77ac5961b7be62a16618ead75ad7eeef68fef**
Documento generado en 06/04/2021 04:11:15 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>