



**JUZGADO CUARENTA Y DOS ADMINISTRATIVO ORAL DEL CIRCUITO DE
BOGOTÁ - SECCIÓN CUARTA**

Bogotá D.C., veintiocho (28) de junio de dos mil diecinueve (2019).

Medio de Control: Restitución de inmueble.
Radicación: 110013337042 2017 00212 00
Demandante: Instituto Distrital de Recreación y Deporte –
IDRD
Demandado: Parqueaderos Sabana LTDA.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

1.- DESCRIPCIÓN

1.1. TEMA DE DECISIÓN

Agotado el trámite procesal correspondiente, procede el Despacho a proferir sentencia de primera instancia dentro del proceso de referencia.

1.1.1. ELEMENTOS DE LA PRETENSIÓN

PARTES

Demandante: Instituto Distrital de Recreación y Deporte –IDRD

Demandada: Parqueaderos Sabana LTDA identificada con NIT 860515688

OBJETO

Declaraciones y condenas

La parte actora solicita que se ordene la restitución del inmueble arrendado mediante contrato No. 386 de 1997 suscrito entre el Instituto Distrital para la Recreación y Deporte y la sociedad Parqueaderos Sabana LTDA.

Así mismo, solicita que se ordene la práctica de la diligencia de entrega real y material del inmueble a favor del IDRD.

Se condene en costas.

FUNDAMENTOS DE LA PRETENSIÓN

Fundamentos fácticos:

El apoderado de la entidad sostiene que el 26 de agosto de 1997 el IDRD suscribió Contrato de Arrendamiento No. 386 con la sociedad Parqueaderos Sabana Limitada, con un término de duración de cinco (5) años contados a partir de la fecha de suscripción del acta de entrega.

El objeto del contrato consistió en entregar a título de arrendamiento el parqueadero ubicado en el Parque Deportivo el Salitre, que comprende dos áreas de terreno, una de 650 m² y otra de 1.092m², que forma parte del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-451312 – RUPI 1-4171, dirección calle 63 No. 60-80.

El 28 de junio de 2005 se suscribió otrosí 01 al contrato de arrendamiento 386 de 1997, mediante el cual fueron modificadas las cláusulas cuarta y séptima del contrato, relacionadas con el canon de arrendamiento y el ingreso de los vehículos oficiales del IDRD.

Mediante oficio No. 20166100016441 de 15 de febrero de 2016 el IDRD en el que se indicó a la sociedad que el contrato se encuentra vencido y aún no se ha restituido el predio, solicitando la entrega material.

A la fecha de presentación de la demanda no se ha efectuado la restitución del inmueble pese a que el contrato venció el 02 de septiembre de 2002.

Fundamentos jurídicos:

- **Normas de rango legal:**

Ley 80 de 1993: artículos 40 y 41

- **Jurisprudencia:**

Sentencia del Consejo de Estado sección tercera, radicado No. 25000-232-26-000-2001-02337-01

- **Argumentos:**

Señala que a la sociedad no le es dado invocar las figuras de “prórroga automática o renovación tácita”, propias del derecho civil o comercial, pues el Consejo de Estado ha señalado que deben aplicarse las formas de contratación del derecho público.

De acuerdo con la jurisprudencia del Consejo de Estado, destaca que el contrato de arrendamiento se extingue al producirse la expiración del plazo, momento en el cual es exigible la obligación de restituir el bien.

Precisa que la Ley 80 de 1993 establece que los contratos estatales solo se perfeccionan con el contrato escrito, lo cual descarta la posibilidad de una renovación tácita del contrato o la prórroga automática que no se encuentre consagrada en el contrato.

1.1.2. OPOSICIÓN

PARQUEADEROS SABANA LTDA (ff. 64 a 72)

Argumenta que el Instituto Distrital de Recreación y Deporte no realizó la solicitud de terminación contractual del parqueadero El Salitre, con lo cual se configuró la prórroga automática del contrato de arrendamiento conforme al artículo 524 del Código de Comercio.

Respecto a las disposiciones comerciales, sostiene que son aplicables toda vez que el contrato se suscribió con una empresa mercantil debidamente inscrita y adicionalmente, la cláusula vigésima primera del contrato indica expresamente que se regirá por las leyes civiles y comerciales salvo las que estén expresamente reguladas por la Ley 80 de 1993.

Manifiesta que de acuerdo a las disposiciones comerciales la cláusula del contrato denominada "improrrogabilidad" no produce efectos y que el artículo 14 de la Ley 80 de 1993 prescinde de la utilización de las cláusulas excepcionales en los contratos estatales de arrendamiento.

Señala que el actuar de la entidad generó la confianza legítima de estar obrando el derecho, pues se recibió a satisfacción los cánones pactados, las obras de mantenimiento preventivo y correctivo y adicional a ello, se han realizado modificaciones al contrato posteriores al vencimiento del término inicialmente pactado.

1.2. PROBLEMA JURÍDICO

¿Se causó la prórroga automática del contrato de arrendamiento No. 386 de 1997 celebrado entre el IDR D y Parquaderos Sabana?

Para dar respuesta a este problema jurídico debe analizarse (i) si las disposiciones consagradas en el código de comercio con relación a los contratos de arrendamiento son aplicables al caso que nos ocupa; (ii) ¿la cláusula de improrrogabilidad produce efectos jurídicos? y (iii) ¿las actuaciones realizadas por el IDR D con posterioridad al vencimiento del plazo inicialmente pactado pueden ser consideradas como aceptación de la prórroga automática?

Tesis de la parte demandante:

Sostiene que el contrato suscrito es de carácter estatal sujeto a las características del objeto y obligaciones previstas en el derecho comercial, luego entonces, es aplicable lo dispuesto en el código de comercio que establece que los contratos de arrendamiento son sujetos a la prórroga automática y por lo tanto, la cláusula de improrrogabilidad no

produce efectos jurídicos máxime cuando el artículo 14 de la Ley 80 de 1993 prescinde de la utilización de cláusulas excepcionales en los contratos estatales de arrendamiento.

Tesis de la parte demandada:

Sostiene que de acuerdo con la jurisprudencia colombiana, el contrato de arrendamiento se extingue una vez se expira el plazo pactado, lo cual hace exigible la obligación de restituir el inmueble, así pues, no opera la prórroga automática pues la Ley 80 de 1993 no prevé en ninguna de sus disposiciones esta figura jurídica, por el contrario, es clara en señalar que los contratos estatales deben constar por escrito y así todas y cada una de las modificaciones que en él se hagan. Considera además que el régimen de contratación estatal no da lugar a la integración normativa de lo dispuesto en el código de comercio relacionado con la prórroga automática o renovación tacita del contrato de arrendamiento.

Tesis del Despacho:

El despacho sostendrá que no son aplicables las disposiciones comerciales relacionadas con la prórroga automática del contrato de arrendamiento estatal pues ello resulta violatorio de los principios que rigen las actuaciones contractuales de las entidades estatales.

1.4. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

INSTITUTO DISTRITAL DE RECREACIÓN Y DEPORTE –IDRD

Reitera los argumentos expuestos en la demanda y aporta sentencia del 14 de febrero de 2019 proferida por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca con radicado No. 25000-23-36-000-2017-01628-00, en un caso similar, donde se dispuso ordenar la restitución del bien inmueble.

PARQUEADEROS SABANA LTDA

Reitera en su totalidad los argumentos expuestos en la contestación de la demanda.

2.- CONSIDERACIONES

2.1. Argumentos de apoyo a la tesis del Despacho

2.1.1 De las normas aplicables en los contratos estatales de arrendamiento

La Ley 80 de 1993 en el artículo 32¹ establece que serán contratos del Estado todos aquellos que celebren todas las entidades estatales, dejándose a las partes la libertad de celebrar los acuerdos e incluir las estipulaciones que posibilite la autonomía de la voluntad y que se requieran para el cumplimiento de los fines del Estado, siempre que tales acuerdos y estipulaciones no resulten contrarios al ordenamiento jurídico en su conjunto.

Respecto de las estipulaciones de los contratos serán las que de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en las normas estatales, correspondan a su esencia y naturaleza; en los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta ley y a los de la buena administración (artículo 40 *ibídem*).

En cuanto a la aplicación normativa, en principio, es claro para el Despacho que de existir norma especial debe preferirse esta sobre las normas de carácter general, por ser las que rigen los contratos del Estado, empero, de no existir regulación expresa, el artículo 14 de la precitada Ley, determina que las disposiciones civiles y comerciales son aplicables al contrato estatal solo en lo que resulte pertinente, es decir, la sola remisión a estas disposiciones no indica que éstas deban aplicarse preferentemente y de manera amplia o generalizada.

Al respecto, el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, manifestó que: ²

¹ Precepto del siguiente tenor: "*Artículo 32. De los contratos estatales. Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad, así como los que, a título enunciativo, se definen a continuación...*"

² Tribunal Administrativo de Cundinamarca sección Tercera, sentencia del 11 de julio de 2012. Exp. No. 250002326000 2005 02157 02. M.P: Carlos Alberto Vargas Bautista

"[...] la aplicación de las normas civiles y comerciales a los contratos de arrendamiento celebrados por entidades estatales está dominada en primera medida por la autonomía de la voluntad de las partes, según lo dispuesto por la ley 80 de 1993 en los citados artículos 28, 32, 39 y 40, es decir por el texto mismo del contrato, pues éste constituye ley para las partes.

Así, la determinación de las prórrogas, su renovación y los aspectos propios del arrendamiento, deben evaluarse a partir del acuerdo, conforme a la totalidad de las partes del contrato, sin que pueda aplicarse de plano y directamente las disposiciones que no fueran pactadas expresamente, salvo que no haya disposición concreta respecto a determinada situación.

En esta medida, la aplicación de las normas civiles y mercantiles a los contratos de arrendamiento estatal es supletiva, porque se encuentran limitadas al contrato, y porque adicionalmente debe sujetarse a la observancia de los principios rectores consagrados en la ley de contratación estatal, por lo que sólo tienen aplicación cuando no se opongan a estos principios de obligatorio cumplimiento"

(Subrayado del juzgado)

2.1.2. De la improrrogabilidad automática en los contratos estatales de arrendamiento.

La cláusula de prórroga automática de los contratos de arrendamiento 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 mismas partes, se extenderá la vigencia del contrato por el período previsto inicialmente sin necesidad de manifestación o formalidad adicional alguna.

Sin embargo, en lo relacionado con la prórroga de los contratos estatales de arrendamiento, este despacho acoge los pronunciamientos de la jurisprudencia en casos similares, donde se destaca la obligación de entrega al término en que expira el plazo, sin que la ausencia de entrega inmediata pueda considerarse, per se, la prórroga del contrato de manera indefinida, razón por la cual no son aplicables las disposiciones comerciales relacionadas a este asunto, pues se apartan de los principios y fines de la contratación estatal.³

³ Consejo de Estado, Sección Tercera. Sentencia de 8 de marzo de 2007. Rad.: 40001-23-31-000-1993-03394-01 (15883). C.P: Mauricio Fajardo Gómez y Sentencia de 26 de febrero de 2015 radicado 6 30012331000199901000-01

Al respecto, el Consejo de Estado en sentencia del 29 de mayo de 2013 precisó que la improcedencia de celebrar cláusulas contentivas de prórrogas automáticas se da en virtud de la aplicación de los principios consagrados en el artículo 23 de la Ley 80 de 1993, como son los principios de transparencia, economía, responsabilidad y de conformidad con los postulados que rigen la función administrativa y los consagrados en el artículo 209 de la Constitución Política respecto de la función administrativa.⁴

En igual sentido, la misma Corporación señaló:⁵

“[C]onsidera la subsección que las prórrogas automáticas en los negocios jurídicos estatales se encuentra o bien, prohibidas expresamente cuando se trata de contratos celebrados en vigencia del Decreto 222 de 1983, o en vigencia de la Ley 80 de 1993, por cuanto no existe norma alguna que prescriba o autorice pactar prórrogas automáticas, y en suma por violación a principios generales de la contratación estatal, como son la libre concurrencia, la igualdad y la imparcialidad, entre otros”.

2.2. Del caso en concreto

Como se anticipó, corresponde al despacho estudiar si se causó la prórroga automática del contrato de arrendamiento No. 386 de 1997 celebrado entre el IDRD y Parqueaderos Sabana, para los efectos se considera lo siguiente:

Con relación a la aplicación de las normas civiles y comerciales a los contratos de arrendamiento celebrados por entidades estatales, se encuentra que está dominada en primera medida por la autonomía de la voluntad de las partes, según lo dispuesto por la ley 80 de 1993 en los artículos 28, 32, 39 y 40, es decir por el texto mismo del contrato, pues éste constituye ley para las partes.

Aunado a lo anterior, el artículo 29 de la Ley 80 de 1993, establece la selección objetiva de los contratistas, en consecuencia no se puede en virtud de este principio, conceder la tenencia indefinida de un bien de posesión del Estado, por lo que no en los contratos estatales no tiene cabida las prórrogas automáticas.

⁴Consejo de Estado, sección tercera. Sentencia de 29 de mayo de 2013. Rad.: 25000-23-26-000-2001-02337-01(27875).C.P: Mauricio Fajardo Gómez.

⁵ Consejo de Estado, sección tercera. Sentencia de 16 de mayo de 2016. Radicado interno 41.220. C.P: Jaime Orlando Santofimio Gamboa en cita de sentencia de 14 de febrero de 2019 proferida por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca sección tercera. Radicado No. 25000-23-36-000-2017-01628-00 demandante: IDRD. Demandado: Parking Internacional SAS.

Es pertinente traer a colación la postura del Consejo de Estado⁶, quien señaló que al producirse la terminación del contrato de arrendamiento por vencimiento del plazo, se hace exigible la obligación del arrendatario de restituir o devolver el bien arrendado; obligación que tiene origen en el contrato mismo y que está llamada a ser cumplida. Ahora bien, el no realizar la restitución del bien arrendado por parte de 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.⁷

Así mismo lo indicó recientemente el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, al ordenar la restitución del bien inmueble arrendado por considerar en primer lugar que, las modificaciones hechas al contrato de arrendamiento no tienen validez, en la medida que las modificaciones se suscribieron cuando el plazo de ejecución ya había finalizado. En segundo lugar, en los contratos de arrendamiento suscritos por entidades públicas no es admisible la prórroga automática o renovación tácita, por lo que no puede entenderse que con el pago del canon o las modificaciones suscritas operen las figuras jurídicas.⁸

En el contrato No.386 de 1997 (f.26 y ss.), las partes estipularon que el término de duración era de cinco (5) años contados a partir de la suscripción del acta de entrega del inmueble, que se efectuó el 03 de septiembre del mismo año (f.33), de manera que el contrato finalizó el día 03 de septiembre de 2002.

De esta manera, aun cuando el arrendatario continuó con la tenencia del bien inmueble y aceptó la modificación del cano de arrendamiento con posterioridad a la terminación del contrato al suscribir el otrosí 01 del contrato (f.34), esta situación no puede ser considerada como una prórroga automática del plazo pactado ni la renovación del contrato, pues como se vio, ello sería contrario no solo a los principios estatales de transparencia de la administración y el deber de selección

⁶ Consejo de Estado, sección Tercera. Sentencia de 8 de marzo de 2007. Rad.: 40001-23-31-000-1993-03394-01 (15883). C.P: Mauricio Fajardo Gómez

⁷ Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Consejero Ponente: Mauricio Fajardo Gómez. Sentencia de 08 de marzo de 2007. Rad: 40001-23-31-000-1993-03394-01(15883)

⁸ Tribunal Administrativo de Cundinamarca, sección tercera Subsección C. Sentencia de 14 de febrero de 2019. Radicado 25000-23-36-000-2017-01628-00. Demandante: IDRD. Demandado: Parking Internacional SAS

objetiva del contratista, sino a las disposiciones legales respecto del contrato estatal, en las que se destaca la exigencia del contrato escrito,⁹ máxime cuando la mera conducta de las partes no es suficiente para generar modificaciones a un contrato estatal.

Por lo anterior, el Juzgado ordenará la restitución del inmueble arrendado, consistente en "parquadero" ubicado en el Parque Deportivo El Salitre nomenclatura oficial Av. Calle 63 No. 60-80, código IDRD No. 12-091, objeto del contrato de arrendamiento No. 386 de 1997.

3.- COSTAS.

Por otro lado, se tiene que La condena en costas, su liquidación y ejecución se rige por las normas del CGP¹⁰. Tal régimen procesal civil prevé un enfoque objetivo en cuanto a la condena en costas¹¹, por lo que ha de tenerse presente que aun cuando debe condenarse en costas a la parte vencida en el proceso, se requiere que en el expediente aparezca que se causaron y se condenará exclusivamente en la medida en que se compruebe el pago de gastos ordinarios del proceso y la actividad profesional realizada dentro del proceso.

Luego, es preciso destacar que no es de recibo la exigencia de que se aporte al expediente una factura de cobro o un contrato de prestación de servicios que certifique el pago hecho al abogado que ejerció el poder, debido a que i) las tarifas que deben ser aplicadas a la hora de condenar en costas ya están previstas por el Acuerdo No. PSAA16-10554 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura; ii) para acudir este proceso debe acreditarse el derecho de postulación y iii) el legislador cobijó la condena en costas aun cuando la persona actuó por sí misma dentro del proceso, basta en este caso particular con que esté comprobado en el expediente que la parte vencedora se le prestó actividad profesional, como sucede en el presente caso.

⁹ Decreto 150 de 1976: Artículo 134.- "De la forma de celebración. El contrato de arrendamiento podrá celebrarse directamente o previa licitación pública. Siempre constará por escrito."

Decreto-ley 222 de 1983, Artículo 156."De la forma de celebración. El contrato de arrendamiento de inmuebles podrá celebrarse directamente. El de muebles requerirá licitación pública si su valor es superior a trescientos mil pesos (\$ 300.000.00). Para estos efectos se tendrá como valor el previsto en el artículo 159. Siempre constará por escrito. Para todos los efectos legales la celebración del contrato de arrendamiento por entidades públicas, no constituye acto de comercio."

Ley 80 de 1993 "Artículo 41º.- Del Perfeccionamiento del Contrato. Los contratos del Estado se perfeccionan cuando se logre acuerdo sobre el objeto y la contraprestación y éste se eleve a escrito."

¹⁰ Consejo de Estado Sección Segunda, Sentencia de Julio 14 de 2016. Número de radicado 68001233300020130027003.

¹¹ Artículo 365 del Código General del Proceso.

Por tanto, se condenará en costas a la parte vencida.

En mérito de lo expuesto, **el Juzgado Cuarenta y dos (42) Administrativo del Circuito Judicial de Bogotá D. C. – Sección Cuarta**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley:

FALLA

PRIMERO. ORDENAR a PARQUEADEROS SABANA LTDA, RESTITUIR al INSTITUTO DISTRITAL DE RECREACIÓN Y DEPORTE - IDRD dentro del término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, el inmueble consistente en “parqueadero” ubicado en el Parque Deportivo el Salitre, que forma parte del predio de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-451312 – RUPI 1-4181, nomenclatura oficial Av. Calle 63 No. 60-80, código IDRD No. 12-091, objeto del contrato de arrendamiento No. 386/97.

SEGUNDO. En caso de incumplimiento de la restitución ordenada en el numeral anterior, conforme lo establece la Circular PCSJC17-37 del 27 de septiembre de 2017 del Consejo Superior de la Judicatura, se **COMISIONA** al Consejo de Justicia de Bogotá, para que practique LANZAMIENTO.

Para tal fin, por Secretaría se libraré el respectivo **DESPACHO COMISORIO** una vez la parte demandante suministre las expensas necesarias.

TERCERO. Condenar en costas a la parte vencida

En firme esta providencia y hechas las anotaciones correspondientes, archívese el expediente, previa devolución de remanentes, si a ello hubiere lugar.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



ANA ELSA AGUDELO ARÉVALO

JUEZ

