

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y NUEVE (59) ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO
JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C.
- SECCIÓN TERCERA -

Bogotá D. C., veinticuatro (24) de agosto de dos mil veinte (2020)

Medio de Control:	CONTROVERSIAS CONTRACTUALES
Radicado:	11001 33 43 059 2019 00060 00
Demandante:	SUBRED INTEGRADA DE SERVICIOS DE SALUD NORTE
Demandado:	ARCOPEST CONTROL LTDA
Asunto:	RECHAZA POR CADUCIDAD

I. ASUNTO A TRATAR

En esta oportunidad el asunto que avoca el conocimiento del Despacho, es una demanda que en ejercicio del medio de control de controversias contractuales presentó mediante apoderado la Subred Integrada De Servicios De Salud Norte en contra de la sociedad Arcopest Control Ltda.

II. CONSIDERACIONES

Una vez revisado el escrito de subsanación de la demanda, esta Judicatura encuentra que se formularon las siguientes pretensiones:

"PRIMERA: Que se revise el contrato No. 5296-11 de agosto 01 de 2018 respecto al valor del canon mensual

SEGUNDA: Que como consecuencia de lo anterior, se ordene y/o decrete la fijación de un nuevo canon mensual de arrendamiento del inmueble denominado "área de parqueo institucional" ubicado en la Transversal 100 A No. 80 A 50 de la ciudad de Bogotá, el cual fue objeto de arrendamiento dentro del contrato No. 5296 de agosto 01 de 2011, por valor mínimo mensual de **VEINTISIETE MILLONES CIEN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS \$27.100.443**, o del que resulte probado dentro del proceso.

TERCERA: Que el anterior canon reajustado sea exigible a partir del primero (1) de agosto de 2013, con los incentivos legales anuales correspondientes.

CUARTA: Que en caso de oposición, se condene en costas a la parte demandada dentro de la oportunidad procesal correspondiente".

A su turno, en lo que corresponde a los supuestos fácticos, se señaló en el escrito demandatorio que el 1 de agosto de 2011, el Hospital de Engativá hoy Subred

Integrada de Servicios de Salud Norte, celebró con la sociedad Arcopest Control Ltda, un contrato de arrendamiento del area de parqueo institucional ubicado en la transversal 100 A No. 80 A- 50 de la ciudad de Bogotá; acuerdo que tenía vigencia por dos años y por el que la aquí demandada pagaría mensualidades de \$3.904.600 a título de cánones de arrendamiento.

El día 31 de julio de 2013, las partes replantearon nuevas reglas frente al vínculo contractual, a fin de que el mismo fuera extendido; sin embargo no se indicó por cuánto tiempo más se iba ampliar el contrato.

Luego, el 18 de julio de 2016, se requirió a la sociedad demandada, para que entregara el inmueble y se liquidará el contrato; sin embargo aquella guardó silencio.

Finalmente, el 10 de julio de 2018, se realizó un avalúo comercial del inmueble que determinó que el valor real del canon de arrendamiento era de \$27.100.443; motivo por el que la parte actora, solicita se revise el contrato y se ordene la fijación de un nuevo canon mensual de arrendamiento, tras estarse generando un detrimento patrimonial en contra de la Subred Integrada de Servicios de Salud Norte.

Con base en lo expuesto, es deber de esta Sede Judicial traer a colación la jurisprudencia del Consejo de Estado en la que se ha determinado que los contratos de la administración se rigen por los principios de formalidad, transparencia de la gestión de la administración y de selección objetiva del contratista, de tal suerte que **vencido el plazo de ejecución de un contrato estatal no puede renovar ni prorrogarse automáticamente como dispone las reglas del Código Civil**, para ser más claros, según la preceptiva del artículo 2014 de dicho estatuto, en un contrato de arrendamiento al vencimiento del plazo inicialmente previsto, ante el silencio de las mismas partes, se extenderá su vigencia por el período previsto en la respectiva cláusula - usualmente por un periodo igual al inicial-, sin necesidad de manifestación o formalidad adicional alguna, esto se conoce como la reconducción del contrato de arrendamiento.

Sin embargo, como señalamos previamente el Consejo de Estado, ha señalado en sentencias como la del 29 de mayo de 2013, proferida por la Sección Tercera, con ponencia del magistrado Mauricio Fajardo Gómez, para el proceso de radicación interna 27875, que dicha renovación tacita o reconducción, y aun la expresa **no son aplicables a los contratos de arrendamiento celebrados por la administración**, en este sentido se pronunció la corporación:

"Para detallar el último aspecto comentado, se recuerda que en el derecho de la contratación entre particulares prima la consensualidad de formas, la cual implica que como regla general las partes pueden expresar su voluntad de cualquier manera, siendo ella la fuente directa de las obligaciones y en el mismo sentido, la conducta de las partes puede ser constitutiva de un acuerdo contractual o de su modificación, cuestión que sufre algunas modificaciones importantes en el campo de la contratación estatal y en particular en cuanto corresponde al contrato de arrendamiento estatal,

cuya regla se ha ido consolidando bajo la exigencia del contrato escrito , 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, al punto que en la normativa vigente es claro que como regla general el contrato estatal no existe si no consta por escrito”

Concordante con lo anterior, la Ley 80 de 1993 aunque no dispuso una regulación especial para el contrato de arrendamiento, mantuvo y reafirmó los principios de la contratación pública, decantándose también por los principios de la función administrativa señalados en el artículo 209 de la Constitución Política.

Todo lo anterior permite concluir sin asomo de dudas que en los contratos de arrendamiento que celebre la administración, no operan las reglas de consensualidad descritas en los estatutos civil y comercial, por ende toda adición o prórroga que se pretenda hacer debe respetar la formalidad del escrito y debe estar acompañada con los principios de selección objetiva y transparencia en la celebración de contratos públicos.

Ante el contexto descrito, vencido el plazo del contrato No. 5296 del 1 de agosto de 2011, celebrado entre el Hospital de Engativá hoy Subred Integrada de Servicios de Salud Norte, y la sociedad Arcopest Control Ltda, desapareció, por ende el uso y goce que ha ejecutado el segundo de ellos desde el vencimiento de dicho plazo, ya no está sustentado en el contrato de arrendamiento inicial sino en una tenencia o posesión irregular del inmueble propiedad de la administración **sin ningún título válido que lo sustente.**

Partiendo de la anterior afirmación es claro que todo lo que se quiera pedir relacionado con el contrato No. 5296 del 1 de agosto de 2011, comprende el término por el que este se mantuvo vigente, ya que como se indicó previamente el hecho de que la Sociedad Arcopest Control Ltda, en la actualidad ocupe el inmueble, no significa que se han venido aplicando prórrogas automáticas y que el contrato de arrendamiento suscrito por las partes aún se encuentre vigente.

Una vez aclarado lo anterior, pasará esta Sede Judicial analizar el tema de la caducidad del presente medio de control, para ello, se recuerda que la pretensión de la parte actora, se encuentra encaminada a que se **revise el contrato no. 5296 de 2011**, en lo que se refiere al monto fijado como canon de arrendamiento, tras considerar que el inmueble presenta condiciones diferentes que aumentaron el valor del canon cobrado.

Así, es necesario remitirnos al artículo 164 del CPACA, que establece en el numeral j), que en las demandas promovidas haciendo uso del medio de control de controversias contractuales, 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.

Bajo ese entendido, y aun cuando tuviéramos como plazo para interponer la demanda que nos ocupa, la fecha de expiración del contrato de arrendamiento No. 5296 de 2011, celebrado por las partes, tendríamos que concluir

necesariamente que ha operado el fenómeno de la caducidad del medio de control, pues el contrato de arrendamiento en discusión contó con un plazo que venció el 01 de agosto de 2013, dado que en su clausulado se estipuló que el plazo de duración del contrato sería de 2 años contados a partir de la suscripción del mismo, sin que operen prorrogas automáticas como se señaló previamente, en ese entendido, la demanda presentada en el año de 2019 **estaría totalmente por fuera de la oportunidad regulada en nuestro estatuto adjetivo.**

Tomando en cuenta todas estas consideraciones lo procedente será rechazar por caducidad el medio de control, dado que las pretensiones se fundan en la relación contractual de arrendamiento que suscribieron las partes y cualquier reclamación que pudiera realizarse sobre aquél vínculo, ya estaría fuera de la oportunidad legal, al haber transcurrido más 6 años desde que culminó el mismo, así las cosas, no queda más que rechazar la demanda al haber operado el fenómeno jurídico de la caducidad y dar por terminado el presente proceso.

En virtud de lo anterior, el despacho

RESUELVE:

PRIMERO: RECHAZAR la presente demanda por caducidad del medio de control, conforme a la parte considerativa de este proveído.

SEGUNDO: Por Secretaría, una vez ejecutoriada esta providencia **DEVOLVER** a la parte demandante el expediente con sus anexos sin necesidad de desglose, conservando una copia para el archivo y haciendo las anotaciones en la base de datos de la Rama Judicial "JUSTICIA SIGLO XXI".

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Hernán Guzmán M

HERNÁN DARÍO GUZMÁN MORALES
JUEZ

JUZGADO CINCUENTA Y NUEVE ADMINISTRATIVO DE BOGOTÁ D.C. –
SECCIÓN TERCERA

Por anotación en el estado No. 36 de fecha 25 de agosto de 2020 fue notificado el auto anterior. Fijado a las 8:00 A.M.

GLADYS RÓCIO HURTADO SUAREZ
GLADYS RÓCIO HURTADO SUAREZ
SECRETARÍA



