

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SESENTA Y CUATRO (64) ADMINISTRATIVO DE ORALIDAD DEL
CIRCUITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C.
- SECCIÓN TERCERA -

Bogotá D.C., treinta (30) de septiembre de dos mil veintiuno (2021).

Juez	:	Magda Cristina Castañeda Parra
Ref. Expediente	:	110013343-064-2016-00620-00
Accionante	:	PABLO IGNACIO RODRÍGUEZ ARIZA ₁
Accionada	:	NACIÓN – MINISTERIO DE DEFENSA – EJÉRCITO NACIONAL ₂

CONTROVERSIAS CONTRACTUALES
SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Surtido el trámite procesal sin que se observe causal de nulidad que invalide lo actuado, procede el Despacho a proferir sentencia de primera instancia en el proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES

1.1. LA DEMANDA

El 22 de julio de 2016₃, el señor PABLO IGNACIO RODRÍGUEZ ARIZA, por intermedio de apoderado judicial, presentó demanda en ejercicio del medio de control de controversias contractuales, contra **la NACIÓN – MINISTERIO DE DEFENSA – EJÉRCITO NACIONAL**, a efectos de que se hicieran las siguientes declaraciones y condenas₄:

1 Correo: finocar@gmail.com. Teléfono: 300 209 87 22.

2 Correo: notificaciones.bogota@mindefensa.gov.co y maria.gordillo@ejercito.mil.co.

3 La demanda fue inicialmente interpuesta ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca el día 22 de julio de 2016, no obstante, esta instancia mediante providencia de fecha 26 de septiembre de 2016 declaró que no era competente para conocer el asunto debido a la cuantía. El 27 de octubre de 2016 fue sometido nuevamente a reparto, correspondiendo conocer la demanda a este Despacho.

4 Se enuncian las pretensiones de la demanda presentadas mediante memorial de fecha 11 de septiembre de 2017, escrito con el cual se subsanó la demanda (fls.54-55).

- (i) *Respetuosamente solicito a La Señora Juez, que una vez analizadas las pruebas aportadas, determine, que en relación con el contrato de arrendamiento 007 de 2015, La Nación – Ministerio de Defensa Nacional – Policía y Ejército Nacional, incumplió el contrato de arrendamiento celebrado con el señor Pablo Rodríguez, lo que le produjo, al señor Rodríguez un daño antijurídico, originado por la acción u omisión de los citados agentes del Estado y que por tanto, deben ser reparados económicamente, a la víctima del daño antijurídico, el señor Pablo Rodríguez.*
- (ii) *Respetuosamente solicito a La Señora Juez, ordenar a la Nación, Ministerio de Defensa Ejército y Policía Nacional, el pago de los perjuicios económicos causados al señor Pablo Rodríguez, descrito en el numeral 8 de la demanda, bajo el acápite, ESTIMACIÓN RAZONADA DE LA CUANTÍA, que asciende por el lucro cesante y el daño emergente a la suma de \$917.942.804. NOVECIENTOS DIECISIETE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CUATRO PESOS. MCTE, más los intereses comerciales correspondientes, desde el 31 de diciembre de 2015, y los que se generen hasta la fecha de la sentencia respectiva.*

1.2. HECHOS

Los hechos en los que la parte demandante respalda sus pretensiones se resumen a continuación⁵:

- Desde el año 2012 la Dirección del Gaula Cundinamarca tomó en arriendo el inmueble ubicado en la carrera 21 No. 44-07.
- El inmueble fue entregado en óptimas condiciones de servicios y con muebles en perfecto estado.
- El día 30 de octubre de 2015 el señor Pablo Rodríguez en calidad de arrendador, recibió una carta en la que, de manera contractualmente extemporánea, se le informaba la no renovación del contrato de arrendamiento.
- Ante esa irregularidad, el señor Rodríguez, dirigió un escrito a la dirección administrativa oponiéndose legalmente a esa terminación irregular.
- El día 23 de diciembre de 2015 el arrendador recibió por escrito, del Gaula Cundinamarca, una oferta comercial de renovación del contrato de arrendamiento, preguntándole que si aceptaba dos condiciones que se querían agregar al contrato.
- La oferta de renovación se basó en el reconocimiento, insertado en la propuesta comercial, de que el inmueble puesto a disposición llenaba las expectativas que tenía el Gaula Cundinamarca, para el año 2016.

⁵ Se resumen los hechos presentados en memorial de fecha 2 de marzo de 2017, oficio mediante el cual la parte demandante dio respuesta a un requerimiento previo del Despacho (fls.33-48).

Dicha afirmación reconoce los esfuerzos hechos durante la ejecución del contrato, no solo por haberlo entregado en óptimas condiciones, sino también por las adiciones en construcción de los pisos tercero y cuarto del inmueble.

La ampliación se realizó para atender la petición realizada por el Gaula.

-. El día 24 de diciembre el señor Pablo Rodríguez aceptó la oferta de renovar o ejecutar un nuevo contrato de arrendamiento por el año 2016 con el Gaula Cundinamarca.

-. La voluntad de renovar el contrato está demostrada en las comunicaciones que dirigió al Gaula durante el año 2015.

Igualmente el arrendador aceptó en la respuesta del 24 de diciembre de 2015 el incremento del cánon de arrendamiento, en un 5% anual, solicitud formulada por el Gaula Cundinamarca en la oferta comercial enviada, incluyendo el valor por el 4° piso y el IVA.

-. El día 29 de diciembre de 2015 el hoy demandante, recibió un comunicado, enviado por una asesora jurídica del Ministerio, en la que le manifestaba el hecho de que la Dirección Administrativa y Financiera del Ministerio de Defensa Nacional, había tomado decisión, después de hacer una oferta formal de renovación del contrato de arrendamiento por el año 2016, de no renovarlo.

En dicho escrito se indica que se dio un concepto negativo de la oferta, de fecha 29 de diciembre de 2015, argumentando razones de injustificado incremento del cánon ofertado, por cuanto supuestamente el valor presentado, por el arrendador, se refirió a cuatro pisos, hecho que no es cierto.

-. En ese orden la propuesta del arrendador para el cánon del año 2016, incluyó la disponibilidad de todo el inmueble y el IVA. Por tanto, la base de la cual se partió por parte del Gaula, para sustentar el injustificado incremento por parte del Gaula, es errada y por tanto sus conclusiones también.

-. La decisión de no renovación es a todas luces irregular, constituye un acto administrativo viciado de nulidad y por tanto está llamado a no tener efectos en la vida jurídica.

-. Este tema no se pudo conciliar porque la Dirección Administrativa y Financiera del Ministerio de Defensa Nacional, se negó a resarcir los perjuicios causados.

-. Al arrendador se le causó un perjuicio enorme, por cuanto al haber aceptado la oferta comercial, rechazó una oferta de arrendamiento que le formuló la empresa

COLSISTEC, por 18 millones mensuales por 36 meses de arrendamiento.

Sin embargo, dada la moralidad y buena fe comercial del señor Rodríguez, decidió no tenerla en cuenta, pues se estaba renovando el contrato, como efectivamente lo hicieron por escrito.

-. Si el señor Rodríguez hubiese aceptado la oferta de arrendamiento formulada por COLSISTEC, no hubiese podido renovar con el Gaula. En dicho caso, la entidad podía haber demandado, porque contaba en su poder con que se le había hecho una oferta comercial de renovación y con validez legal de 60 días, de conformidad con lo establecido en el Código de Comercio.

-. Es decir que, a última hora, en comunicado de 29 de diciembre, y con una oferta comercial aceptada por el señor Rodríguez, se le informa la decisión de no renovar el contrato y de hacerle entrega del inmueble el día 31 de diciembre.

Por ello, debe reconocérsele al arrendador, no sólo el derecho a la renovación, que le habían ofertado comercialmente, primero vía telefónica el 22 de diciembre, y luego ratificado el día 23 de diciembre de 2015 y que él había aceptado el día 24 del mismo mes y año; sino además, de los perjuicios originados en el desconocimiento del pago de las obras adicionales que realizó de acuerdo con los requerimientos del Gaula, en el primer trimestre del año 2015.

-. El oficio de 29 de diciembre de 2015 en el que se comunica una decisión administrativa definitiva, no fue expedido por un funcionario con competencia para pronunciarse sobre dicho tema.

El contrato referido, lo suscribió el señor Rodríguez con el representante legalmente designado, es decir, que solo él o quien hiciera sus veces, podía dar por terminado válidamente el contrato.

Por ello, el señor Rodríguez contestó la nota enviada por la asesora jurídica, señalando con claridad la inconformidad con la actuación irregular de la que era objeto, manifestando mediante escrito que no aceptaba la decisión de no renovar, porque su oferta comercial estaba en pie y tenía validez y por ello, rechazó la decisión de entrega, dentro de los términos de ley.

-. La Dirección Administrativa y Financiera del Ministerio de Defensa Nacional debió tener en cuenta los términos establecidos en la cláusula 16 *Solución de conflictos* (5 días hábiles) del contrato de arrendamiento, para dar respuesta a las varias solicitudes que hizo el arrendador, pero no lo hizo.

-. La Dirección Administrativa y Financiera del Ministerio de Defensa Nacional, asumió toda la responsabilidad de dejar el inmueble en abandono y en pésimo

estado de mantenimiento y cuidado, tanto al bien entregado en arrendamiento, como a los bienes muebles debidamente inventariados y en su mayoría destruidos, que generaron dos meses de demora para su reparación y para volver a amoblarlo.

-. A pesar de haber transcurrido dos meses a partir de la terminación del contrato, la entidad contratante no lo ha liquidado, lo que constituye una de las causales exigidas por el artículo 164 de la Ley 1437 de 2011 para iniciar la acción contractual.

1.3. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Mediante escrito radicado el 4 de septiembre de 2018, la entidad demandada, a través de su apoderado judicial, presentó contestación a la demanda (fls.71-90).

Luego de pronunciarse sobre los hechos, esgrimió los siguientes argumentos y excepciones en su defensa:

Planteó la excepción denominada cumplimiento por parte del Ministerio de Defensa – Ejército en los principios y etapas procedimentales generales para la contratación.

En sustento de este medio exceptivo, con base en una alusión jurisprudencial a los principios de buena fe contractual y planeación, afirmó que estos preceptos exigen al contratante el cumplimiento de procedimientos y etapas estrictamente necesarios para asegurar la selección objetiva de la propuesta más favorable.

Afirmó que el Ministerio de Defensa - Ejército Nacional, cumplió a cabalidad con estos principios, pues publicó los estudios previos y el proyecto de pliego de condiciones dentro de lo establecido en la normatividad existente, observando el principio de planeación; además, resolvió todas aquellas inquietudes de buena fe presentadas por los oferentes en el transcurso de la etapa precontractual, en lo concerniente a las especificaciones técnicas, obligaciones y compromisos estipulados, pues los estudios previos como soporte de la elaboración del pliego de condiciones, son los que permiten al contratista valorar adecuadamente el alcance de lo requerido por la entidad, así como la distribución de riesgos que la misma propone, ordenando ponerlos a disposición de los interesados de manera simultánea con el proyecto de pliego de condiciones y someterse a su cumplimiento.

Dentro del proceso de selección, el Ministerio de Defensa cumplió a cabalidad cada una de sus etapas: previa y precontractual, observando además las reglas del debido proceso.

Explicó luego el tema de los requisitos habilitantes para el arrendamiento de inmuebles e indicó que se deben aplicar las reglas del artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 en concordancia con el Decreto 1510, teniendo en cuenta: i) verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad requiere el inmueble; ii) analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis en el que se deberán tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública; iii) se deberá contar con el estudio previo, que contemple diferentes alternativas del sector donde se encuentra el inmueble, en el evento que en el mismo se encuentren varios de similares características, deberán ser comparadas para elegir la de menor costo de acuerdo a las características técnicas requeridas.

En cuanto a las condiciones generales del proceso, expresó que los documentos previos que conforman la estructuración de los estudios que dan sustento al proceso contractual, además de imponer la regla primaria de contar con las disponibilidades presupuestales, se concretan fundamentalmente en la descripción de la necesidad que la unidad pretende satisfacer con el proceso de contratación, el objeto a contratar con sus especificaciones, las autorizaciones, permisos y licencias para la ejecución, motivando siempre la contratación, entre la que se tiene el arrendamiento de inmuebles; y lo mismo se hace de conformidad con la directiva permanente 15 de 2015 del Ministerio de Defensa Nacional, por lo que requiere concepto previo.

Posteriormente, estableció que el artículo 13 de la Ley 80 de 1993 establece pautas aplicables a los contratos de arrendamientos de inmuebles y en consecuencia, al régimen de contrato estatal dando cumplimiento a lo estipulado en el Código de Comercio y el Código Civil, por lo tanto, el Ministerio de Defensa – Ejército Nacional, debe cumplir con los siguientes parámetros:

-Cuando el Ejército Nacional tome en arriendo un bien inmueble, la unidad o dependencia militar interesada en hacerlo para el cumplimiento de sus funciones, debe desarrollar actividades encaminadas a la planeación del contrato y establecer la conveniencia y oportunidad de su suscripción.

De las actividades a realizar se encuentra un trabajo de planeación, en virtud del cual se establezca lo siguiente:

- Necesidad de tomar en arrendamiento la propiedad.
- Características técnicas que exigirán de acuerdo al uso o destinación que se dará.
- Determinar el plazo exacto del contrato, lo que permitirá ejecutar el presupuesto del gasto dentro de las vigencias predeterminadas.
- Condiciones de seguridad del sector.

-Características socioeconómicas del entorno, área construida, servicios públicos, zona de parqueo, transporte público, estrato social, naturaleza del inmueble (comercial o residencial) y otras.

-Si la destinación del inmueble es para servicio operativo se revisará que no quede cerca a planteles educativos.

La identificación precisa de estos elementos serán el soporte para la elaboración del contrato, se realizará un análisis de las condiciones del mercado inmobiliario y la pertinencia del inmueble, analizando comparativamente el costo de arrendamiento de bienes inmuebles similares y si el bien satisface las necesidades identificadas teniendo en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

Concluyó que dentro del proceso de selección no se quebrantó ninguno de los principios alegados por el demandante, pues se dio estricto cumplimiento a cada una de las etapas que contemplan esta clase de contratos estatales; por el contrario, las pruebas conducen a demostrar el incumplimiento por parte del extremo activo de los requisitos mínimos, por lo que no se debe acceder a las pretensiones solicitadas y declarar probada la excepción planteada.

Posteriormente, en el acápite de la contestación denominado *caso concreto*, la entidad demandada aludió nuevamente al trámite que se debe surtir para adelantar este tipo de contratación de arrendamiento de inmuebles por parte de sus unidades, procedimiento dentro del cual se conceptuó negativamente respecto de la posibilidad de volver a arrendar el inmueble objeto de este litigio, por cuanto, lo que procedía era la entrega de éste; de otro lado, citó *in extenso* la sentencia del Consejo de Estado Radicado 29851 para subrayar la improcedencia de la prórroga automática del contrato estatal de arrendamiento.

Indicó que se encuentra probado que la entidad cumplió el pacto contenido en el parágrafo 1º de la cláusula cuarta, por lo debido a las reglas de contratación estatal no era viable acceder a la prórroga automática.

Finalmente, estableció que encontrándose próxima la fecha de expiración del plazo contractual, esto es, 31 de diciembre de 2015, el comité económico emitió concepto negativo para la modificación del contrato de arrendamiento No. 196 - 2015, por adición en tiempo y valor, luego del análisis de precios propuesto por el señor Rodríguez Ariza, hecho por el que sin lugar a dudas, por no continuarse con el proceso contractual hasta que se adoptara decisión administrativa, dejó incólume el acuerdo de voluntades contenido en el contrato aludido, por no haberse modificado lo que se pactó.

Por tanto, las partes estaban obligadas a cumplir la totalidad de lo acordado observando el principio de buena fe, tomando especial importancia el numeral 2° de la cláusula vigésima octava que señala *“que la terminación del contrato será al vencimiento del término de ejecución del mismo.”*

Por lo expuesto, solicitó negar las pretensiones de la demanda.

1.4. TRÁMITE PROCESAL

El trámite en esta instancia ha cursado de la siguiente manera:

- La demanda fue inicialmente interpuesta ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca el día 22 de julio de 2016 (fl.19), no obstante, esta instancia mediante providencia de fecha 26 de septiembre de 2016 declaró que no era competente para conocer el asunto debido a la cuantía (fls.21-25).

El 27 de octubre de 2016 fue sometido nuevamente a reparto, correspondiendo conocer la demanda a este Despacho (fl.29).

- El Despacho hizo un primer requerimiento respecto de la admisibilidad de la demanda a través de auto de fecha 23 de febrero de 2017 (fl.31).

- Inadmitió la demanda por medio de auto de fecha 25 de agosto de 2017 (fls.51-52).

- Luego de verificar la subsanación de la demanda, este Despacho mediante auto de 23 de noviembre de 2017, admitió la demanda, disponiendo su notificación a la demandada y al Ministerio Público (fls.57-59).

Dado que la demanda se admitió también contra la Policía Nacional, por solicitud de la parte demandante (fl.61), con providencia de fecha 24 de mayo de 2018, se corrigió el auto admisorio (fls.63-64).

Las notificaciones y traslados se surtieron, tal como se evidencia a folios 66-70 y 94-99.

- En proveído de 10 de mayo de 2019, se fijó como fecha para llevar a cabo la audiencia inicial de que trata el artículo 180 de la Ley 1437 de 2011, para el día 10 de septiembre de 2019 a partir de las 12:20 p.m., haciendo las precisiones de rigor a las partes (fl.100).

En la fecha y hora programada se desarrolló la audiencia inicial (fls.102-104), en la cual en la cual se fijó el litigio en los siguientes términos:

“El litigio se circunscribe entonces en determinar los siguientes aspectos:

- 1. Si los contratos de arrendamiento No. 007 de 2015 y 196 suscritos entre los extremos se prorrogó automáticamente al vencimiento del plazo de ejecución.*
- 2. Establecer si el demandante Pablo Ignacio Rodríguez Ariza cumplió con las obligaciones impuestas en el contrato de arrendamiento No. 007 de 2015, que lo habilite para demandar el incumplimiento de la entidad contratante.*
- 3. Determinar si la entidad demandada incumplió el contrato de arrendamiento 007 de 2015 y de ser así, si el incumplimiento le produjo al demandante algún perjuicio, daño emergente o lucro cesante, que deba ser resarcido.*
- 4. Si hay lugar a liquidar judicialmente los contratos antes mencionados.*
- 5. Determinar si existe alguna eximente de responsabilidad a favor de la entidad demandada.” (fls.103).*

-La audiencia de pruebas se desarrolló el día 12 de marzo de 2020 (fls.116-117) oportunidad en la cual el Despacho, al verificar el recaudo de todas las pruebas y que el término probatorio se encontraba vencido, fijó el término de 10 días para que las partes alegaran de conclusión.

1.5. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

-PARTE DEMANDANTE

Radicó el memorial contentivo de sus alegatos de conclusión el día 6 de julio de 2020, a través de correo electrónico remitido desde la cuenta gerenciaambitojuridico@gmail.com (fls.159-167).

Resaltó que los hechos plenamente probados dentro del proceso le han generado un daño al patrimonio del demandante en razón del actuar antijurídico de la demandada y que de conformidad con la jurisprudencia reiterada del Consejo de Estado, dicha responsabilidad administrativa fue originada en el hecho que, en relación con el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, la demandada rompió el principio de igualdad de los administrados frente a las cargas públicas y de contera, semi-destruyó un bien inmueble de propiedad del demandante.

Estableció que, como lo considera la jurisprudencia vigente, el daño originado y la responsabilidad jurídica de la administración, implica una responsabilidad objetiva *“ya que la responsabilidad administrativa del Estado tiene su razón de ser en la lesión que los particulares sufran en sus derechos, aún con prescindencia de que la acción originaria del daño se hubiere ejercido legalmente por el ente público.”*

Luego de citar diversa doctrina y jurisprudencia del Consejo de Estado, la Corte Constitucional y el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, afirmó que dentro del proceso se probó plenamente la existencia de un daño antijurídico y patrimonial al señor Pablo Rodríguez, no solo imponiéndole un desequilibrio de las cargas asociadas al contrato de arrendamiento firmado, sino además, a la semidestrucción del inmueble arrendado, cuando el demandado se retiró de éste, en el mes de diciembre de 2016.

Advirtió que existen en el proceso las pruebas suficientes constitutivas del daño antijurídico que generó un detrimento patrimonial al demandante, para lo cual, enunció los hechos que se encuentran demostrados a partir de aquellas.

-PARTE DEMANDADA

La apoderada de la entidad demandada remitió en diversas oportunidades los alegatos de conclusión a través de la cuenta de correo electrónico mgordillocastillo@yahoo.com: 1 y 2 de julio de 2020 (fls.119-138 y 139-158).

En términos generales esgrimió los mismos argumentos de la contestación de la demanda, por lo que el Despacho no estima pertinente enunciarlos nuevamente.

II. CONSIDERACIONES

2.1. COMPETENCIA

Este Despacho es competente en razón de la cuantía para decidir dentro del presente medio de control, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 155 numeral 5° y 157 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.⁶

2.2. PLANTEAMIENTO DEL CASO

El extremo activo pretende que se declare que la entidad demandada incumplió el contrato de arrendamiento No. 007 de 2015 y en consecuencia, que se le condene al pago de los perjuicios por concepto de daño emergente y lucro cesante, los cuales ascienden a la suma de \$917.942.804

⁶ Al respecto es preciso tener en cuenta igualmente que la demanda fue inicialmente interpuesta ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, autoridad judicial que mediante auto de fecha 26 de septiembre de 2016 declaró que no era competente en razón de la cuantía, por lo cual resolvió remitir el presente asunto a los juzgados administrativo del Distrito Judicial de Bogotá por reparto.

Según la parte demandante, el incumplimiento tiene que ver con una serie de presuntas irregularidades que tienen que se relacionan con la falta de liquidación del contrato; su inadecuada terminación; el incumplimiento de la oferta mercantil formulada al demandante; los perjuicios causados por los destrozos con los que se dejó expósito el inmueble arrendado; la destrucción de los muebles entregados para uso del arrendatario y la actitud dilatoria del contratante que le impidió al demandante aceptar la propuesta de toma de arrendamiento del inmueble realizada por COLSISTEC.

La parte demandada manifestó que toda su actividad contractual se rige por los principios y preceptos legales y reglamentarios vigentes, por lo cual el contrato de arrendamiento no era susceptible de ser prorrogado automáticamente y, en el marco del proceso de estudios y análisis previos a la suscripción del nuevo contrato, el área encargada conceptuó negativamente, por lo cual lo que procedía era la entrega del bien inmueble.

2.3. DEL PROBLEMA JURÍDICO

Gira en torno a lo siguiente:

Determinar: **1.** Si el contrato de arrendamiento No. 007 y 196 de 2015 suscritos entre los extremos en litigio, se prorrogó automáticamente al vencimiento del plazo de ejecución. **2.** Establecer si el demandante Pablo Ignacio Rodríguez Ariza cumplió con las obligaciones impuestas en el contrato de arrendamiento No. 007 de 2015, que lo habilite para demandar el incumplimiento de la entidad contratante. **3.** Determinar si la entidad demandada incumplió el contrato de arrendamiento 007 de 2015 y de ser así, si el incumplimiento le produjo al demandante algún perjuicio, daño emergente o lucro cesante, que deba ser resarcido. **4.** Si hay lugar a liquidar judicialmente los contratos antes mencionados. **5.** Determinar si existe alguna eximente de responsabilidad a favor de la entidad demandada.

2.4. HECHOS PROBADOS

De conformidad con las pruebas válidamente allegadas al proceso, se tienen probados los siguientes hechos particularmente relevantes:

Valor probatorio de los documentos

Los documentos aportados por las partes se valorarán de conformidad con lo establecido en el artículo 246 del Código General del Proceso y, de acuerdo con lo decidido por la Sección Tercera del Consejo de Estado en pleno, en su sesión del 28 de agosto de 2013; se le otorgará valor probatorio a todos los documentos traídos al proceso en copia simple, siempre que su aporte se haya producido durante las

oportunidades previstas por las normas procesales aplicables a los juicios de competencia de la jurisdicción de lo contencioso administrativo y no hayan sido tachados como falsos en los términos de los artículos 289 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, por la parte contra la cual se pretenden hacer valer⁷.

De este tipo de pruebas, se encuentra demostrado lo siguiente:

■ **Contrato de arrendamiento de bien inmueble No. 007 de 2015**

- Entre el Ministerio de Defensa Nacional – Comando General de las Fuerzas Militares – Dirección Administrativa y el señor Pablo Ignacio Rodríguez Ariza, se suscribió el **contrato de arrendamiento de bien inmueble No. 007 de 2015 de fecha 2 de enero de 2015**. (fls.80-84 carpeta contrato 007 de 2015).

Dentro de las condiciones generales del contrato se estableció lo siguiente:

“CLÁUSULA 1 – OBJETO DEL CONTRATO: El ARRENDADOR se obliga a entregar en arrendamiento a EL MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL – COMANDO GENERAL DE LAS FUERZAS MILITARES – DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA, para la ocupación exclusiva del GAULA Militar Cundinamarca, los inmuebles ubicados en la ciudad de Bogotá, en las siguientes direcciones: 1) Carrera 21 No. 44-07 barrio Santa Teresita... 2) 1) Carrera 21 No. 42 A – 07 del barrio Santa Teresita... los inmuebles objeto del presente contrato se arriendan como cuerpo cierto.

CLÁUSULA SEGUNDA – VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO. El valor total del contrato es por la suma de **TREINTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$34.500.000) M/CTE**, sin incluir IVA, por pertenecer el propietario del inmueble al régimen simplificado y el valor del canon mensual será por la suma de **ONCE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$11.500.000) m/cte**; sin incluir IVA, por pertenecer el propietario del inmueble al régimen simplificado; valor que la entidad pagará a título de canon de arrendamiento, en dos (2) cuotas distribuidas así: 1) un primer pago por valor de **VEINTITRÉS MILLONES DE PESOS (\$23.000.000) M/CTE**. Sin incluir IVA, por pertenecer el propietario del inmueble al régimen simplificado **correspondiente a enero y febrero de 2015**. 2) Un segundo pago de forma anticipada correspondiente al mes de marzo de 2015 por valor de **ONCE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$11.500.000)**, sin incluir IVA, por pertenecer el propietario del inmueble al régimen simplificado.

CLÁUSULA 3 – DECLARACIONES DEL ARRENDADOR. El ARRENDADOR hace las siguientes declaraciones: 3.1. Conoce y acepta los Documentos del Proceso de contratación... 3.5. El valor del contrato incluye todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas, servicios públicos y demás contribuciones relacionadas con el cumplimiento del objeto del presente contrato.

7 Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Sala Plena, sentencia del 28 de agosto de 2013, expediente 25022, C.P. Enrique Gil Botero.

CLÁUSULA 4 – PLAZO DE EJECUCIÓN.- El plazo de ejecución del presente contrato será hasta el 31 de marzo de 2015, previa expedición del Registro Presupuestal y demás trámites administrativos a que haya lugar. **PARÁGRAFO PRIMERO:** La parte que quiera dar por terminado el contrato de arrendamiento al vencimiento del término de ejecución del mismo, deberá dar aviso en tal sentido, por escrito, a la otra, como mínimo con dos (02) meses de antelación. En este evento, el **ARRENDATARIO** se obliga a permitir que el inmueble bajo su tenencia sea visitado para su posterior arrendamiento y a entregarlo el último día de vigencia del Contrato antes de las 5:00 p.m. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El **ARRENDADOR** podrá aceptar la restitución del inmueble arrendado antes del vencimiento del término pactado, previa solicitud por escrito, y siempre que el **ARRENDATARIO** le pague el valor del arrendamiento efectivamente causado, liquidado en forma proporcional al tiempo transcurrido, sin que este hecho de lugar al cobro de la cláusula penal.

CLÁUSULA 5 DESTINACIÓN. - El inmueble arrendado será destinado únicamente para la ocupación del GAULA Militar Cundinamarca y el **ARRENDATARIO** se obliga a no cambiar su destinación, a no cederlo, ni subarrendarlo, ni guardar en él o permitir que se guarden sustancias explosivas o perjudiciales que afecten la seguridad del área o la salubridad del ambiente. En caso de que cualquiera de los ocupantes del inmueble sufra enfermedad infectocontagiosa, el **ARRENDATARIO** asumirá por su cuenta todos los gastos de desinfección.

CLÁUSULA 6 – OBLIGACIONES Y DERECHOS GENERALES DEL ARRENDADOR. El **ARRENDADOR** se obliga o tiene derecho a: 6.1. Entregar a la Entidad Estatal, el inmueble dado en arrendamiento, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos con todos los accesorios en perfectas condiciones, junto con sus servicios públicos, los cuales deben encontrarse a paz y salvo por todo concepto; previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y recibido por el supervisor del Contrato. 6.2. Mantener en el inmueble los bienes y usos conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el Contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la Entidad Estatal... 6.8. Realizar las reparaciones necesarias que requiere el inmueble asignado. Esto implica que toda mejora que sea necesaria para el uso normal del bien corre a cargo del arrendador; lo anterior, significa que, durante el tiempo que dure el arrendamiento, el arrendador debe hacer todas las obras, actividades y reparaciones necesarias que le permitan al arrendatario el uso satisfactorio del bien y asegure su conservación... 6.11. Recibir el inmueble al término de la duración del presente contrato.

CLÁUSULA 7 – OBLIGACIONES Y DERECHOS GENERALES DEL ARRENDATARIO. EL MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL – COMANDO GENERAL DE LAS FUERZAS MILITARES – DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA se obliga o tiene derecho a: 7.1. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal que sufra éste por el uso que de él se haga. 7.2. Pagar el canon de arrendamiento, de acuerdo con las condiciones y términos acordados y estipulados en el Contrato. 7.3. Pagar el valor de los servicios públicos a que haya lugar, de acuerdo

a las facturas de cobro de los mismos, realizada por las empresas de servicios públicos de la ciudad. 7.4. Permitir, en cualquier tiempo, las visitas del **ARRENDADOR** o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo del **ARRENDATARIO**... 7.8. Restituir el inmueble al **ARRENDADOR** a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos. 7.9. Realizar las reparaciones locativas que requiere el inmueble objeto del presente contrato. Se entiende por reparaciones locativas las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del **ARRENDATARIO** o de sus dependientes, como por ejemplo descalabros de paredes, rotura de cristales, entre otros.

CLÁUSULA 8 – ENTREGA DEL INMUEBLE. En la actualidad el **ARRENDATARIO** se encuentra ocupando el inmueble localizado en la Carrera 21 No. 44 – 07 de Bogotá DC, en calidad de arrendatario, por lo tanto, se entiende entregado el mismo con el perfeccionamiento del contrato. El arrendador hará entrega del inmueble ubicado en la Carrera 21 No. 42 A – 27 de Bogotá DC, en la fecha de suscripción del contrato, mediante acta suscrita por las partes, en la que se deje constancia del inventario y del bien recibido.

La restitución del inmueble por parte del **ARRENDATARIO** a la terminación del contrato será restituido por el **ARRENDATARIO**, en el estado en el que lo recibe, salvo el deterioro natural; y se hará mediante acta suscrita por el **ARRENDADOR** y el SUPERVISOR del contrato en la que se deje constancia del inventario y estado del bien entregado. Las mejoras y adecuaciones especiales como divisiones modulares, alfombras especiales, cortinas y demás elementos que se acondicionen para la prestación de los servicios en el inmueble arrendado estarán a cargo del **ARRENDATARIO** y queda autorizado a retirarlas del inmueble.

(...)

CLÁUSULA 10 – REPARACIONES Y MEJORAS. El **ARRENDADOR** tendrá a su cargo las reparaciones necesarias del inmueble de conformidad con lo establecido en el artículo 1985 del Código Civil. Dadas las características del contrato, la Entidad Estatal queda obligada a abstenerse de ordenar o de hacer mejoras directas o modificaciones al inmueble, distintas de las locativas, sin autorización del **ARRENDADOR**.”

- El día 10 de abril de 2015 las partes liquidaron de mutuo acuerdo el contrato de arrendamiento No. 007 de 2015. En el acta respectiva se declararon a paz y salvo por todo concepto (fls.131-137).

■ **Contrato de arrendamiento de bien inmueble No. 196 de 2015**

- Entre el Ministerio de Defensa Nacional – Comando General de las Fuerzas Militares – Dirección Administrativa y el señor Pablo Ignacio Rodríguez Ariza, se suscribió el **contrato de arrendamiento de bien inmueble No. 196 de 2015 de fecha 8 de abril de 2015**. (fls.73-76).

Dentro de las condiciones generales del contrato se estableció lo siguiente:

“PRIMERA – OBJETO DEL CONTRATO: El ARRENDADOR se obliga a entregar en arrendamiento al MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL – COMANDO GENERAL DE LAS FUERZAS MILITARES – DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA, el inmueble ubicado en la Carrera 21 No. 44-07 barrio Santa Teresita, de esta ciudad, consta de tres pisos y comprendido dentro de los siguientes linderos... con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-740660; inmueble que se arrienda como cuerpo cierto.

SEGUNDA – VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO. El valor total del contrato es por la suma de **CIEN MILLONES OCHOCIENTOS DIECISÉIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS (\$100.816.666,67) M/CTE**, sin incluir IVA toda vez que el propietario del inmueble pertenece al régimen simplificado. El valor del canon mensual será por la suma de **ONCE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$11.500.000) m/cte**; sin incluir IVA toda vez que el propietario del inmueble pertenece al régimen simplificado; valor que la entidad pagará a título de canon de arrendamiento, en OCHO (8) cuotas distribuidas así: 1) un primer pago por valor de veinte millones trescientos dieciséis mil seiscientos sesenta y seis pesos con sesenta y siete centavos (\$20.316.666,67) **M/CTE No incluye IVA, correspondiente a 22 días del mes de abril y mayo de 2015**, se pagará en el mes de mayo de 2015, previa presentación de factura o documento equivalente, certificación del pago de aportes parafiscales, visto bueno suscrito por el Supervisor del Contrato, cupo de PAC, situación de recursos por el Tesoro Nacional y cumplimiento de los demás trámites administrativos a que haya lugar. 2) Las siete (7) cuotas de los meses restantes se pagarán parcialmente por valor cada una de **ONCE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$11.500.000) m/cte**, No incluye IVA, dentro de los noventa (90) días siguientes a la presentación de factura o documento equivalente...

TERCERA – DECLARACIONES DEL ARRENDADOR. El ARRENDADOR hace las siguientes declaraciones: 1. Conoce y acepta los Documentos del Proceso de contratación... 5. El valor del contrato incluye todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas, servicios públicos y demás contribuciones relacionadas con el cumplimiento del objeto del presente contrato.

CUARTA – PLAZO DE EJECUCIÓN.- El plazo de ejecución del presente contrato será a partir del 08 de Abril hasta el 31 de diciembre de 2015, previa expedición del Registro Presupuestal y demás trámites administrativos a que haya lugar. **PARÁGRAFO PRIMERO:** La parte que quiera dar por terminado el contrato de arrendamiento al vencimiento del término de ejecución del mismo, deberá dar aviso en tal sentido, por escrito, a la otra, como mínimo con dos (02) meses de antelación. En este evento, el **ARRENDATARIO** se obliga a permitir que el inmueble bajo su tenencia sea visitado para su posterior arrendamiento y a entregarlo el último día de vigencia del Contrato

antes de las 5:00 p.m. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El ARRENDADOR podrá aceptar la restitución del inmueble arrendado antes del vencimiento del término pactado, previa solicitud por escrito, y siempre que el ARRENDATARIO le pague el valor del arrendamiento efectivamente causado, liquidado en forma proporcional al tiempo transcurrido, sin que este hecho de lugar al cobro de la cláusula penal.

QUINTA – DESTINACIÓN.- El inmueble arrendado será destinado únicamente para la ocupación del GAULA Militar Cundinamarca y el **ARRENDATARIO** se obliga a no cambiar su destinación, a no cederlo, ni subarrendarlo, ni guardar en él o permitir que se guarden sustancias explosivas o perjudiciales que afecten la seguridad del área o la salubridad del ambiente. En caso de que cualquiera de los ocupantes del inmueble sufra enfermedad infectocontagiosa, el **ARRENDATARIO** asumirá por su cuenta todos los gastos de desinfección.

SEXTA – OBLIGACIONES Y DERECHOS GENERALES DEL ARRENDADOR. El **ARRENDADOR** se obliga o tiene derecho a: 1. Entrega a la Entidad Estatal, el inmueble dado en arrendamiento, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos con todos los accesorios en perfectas condiciones, junto con sus servicios públicos, los cuales deben encontrarse a paz y salvo por todo concepto; previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y recibido por el supervisor del Contrato. 2. Mantener en el inmueble los bienes y usos conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el Contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la Entidad Estatal... 6. Realizar las reparaciones necesarias que requiere el inmueble asignado. Esto implica que toda mejora que sea necesaria para el uso normal del bien corre a cargo del arrendador; lo anterior, significa que, durante el tiempo que dure el arrendamiento, el arrendador debe hacer todas la obras, actividades y reparaciones necesarias que le permitan al arrendatario el uso satisfactorio del bien y asegure su conservación... 9. Recibir el inmueble al término de la duración del presente contrato.

SÉPTIMA – OBLIGACIONES Y DERECHOS GENERALES DEL ARRENDATARIO. EL MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL – COMANDO GENERAL DE LAS FUERZAS MILITARES – DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA se obliga o tiene derecho a: Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal que sufra éste por el uso que de él se haga. 2. Pagar el canon de arrendamiento, de acuerdo con las condiciones y términos acordados y estipulados en el Contrato. 3. Pagar el valor de los servicios públicos a que haya lugar, de acuerdo a las facturas de cobro de los mismos, realizada por las empresas de servicios públicos de la ciudad. 4. Permitir, en cualquier tiempo, las visitas del **ARRENDADOR** o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo del **ARRENDATARIO**... 8. Restituir el inmueble al **ARRENDADOR** a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos. 9. Realizar las reparaciones locativas que requiere el inmueble objeto del presente contrato. Se entiende por reparaciones locativas las de aquellas especies de deterioro que

ordinariamente se producen por culpa del ARRENDATARIO o de sus dependientes, como por ejemplo descalabros de paredes, rotura de cristales, entre otros.

OCTAVA – ENTREGA DEL INMUEBLE... *El Arrendador hará entrega del inmueble en la fecha de suscripción del contrato, mediante acta suscrita por las partes, en la que se deje constancia del inventario y estado del bien recibido. La restitución del inmueble por parte del **ARRENDATARIO** a la terminación del contrato será restituido por el **ARRENDATARIO**, en el estado en el que lo recibe, salvo el deterioro natural; y se hará mediante acta suscrita por el **ARRENDADOR** y el SUPERVISOR del contrato en la que se deje constancia del inventario y estado del bien entregado. Las mejoras y adecuaciones especiales como divisiones modulares, alfombras especiales, cortinas y demás elementos que se acondicionen para la prestación de los servicios en el inmueble arrendado estarán a cargo del ARRENDATARIO y queda autorizado a retirarlas del inmueble.*

(...)

DÉCIMA – REPARACIONES Y MEJORAS. *El **ARRENDADOR** tendrá a su cargo las reparaciones necesarias del inmueble de conformidad con lo establecido en el artículo 1985 del Código Civil. Dadas las características del contrato, la Entidad Estatal queda obligada a abstenerse de ordenar o de hacer mejoras directas o modificaciones al inmueble, distintas de las locativas, sin autorización del **ARRENDADOR**.”*

- Mediante oficio con radicado No. 20152200295503 de fecha 19 de octubre de 2015, le fue comunicado al señor Pablo Ignacio Rodríguez Ariza, la terminación del contrato No. 196 de 2015 (fl.195 carpeta 2 contrato 196).

Dicha comunicación fue remitida a la cuenta de correo pablorodriguezariza@msn.com tal como se evidencia a folios 195 reverso a 197 de la carpeta 2 del contrato referido.

-. Con comunicación de fecha 10 de noviembre de 2015 radicado No. 2015-111-020862—2, el arrendador se opuso a dicha medida adoptada por la entidad demandada, aduciendo para el efecto, el contenido de la cláusula cuarta del contrato, dado que, a su juicio, no se habían respetado los términos máximos dispuestos para comunicar la terminación del contrato y, en consecuencia, tal proceder “*impone la prórroga del contrato, por un período igual al inicialmente pactado.*” (fls.208-212 carpeta 2 contrato 196).

-. El mismo día 10 de noviembre, con otra comunicación identificada con el radicado No. 2015-111-021140-2 de 13 de noviembre de 2015 el hoy demandante, radicó los documentos remitidos por correo certificado el 30 de octubre y por correo electrónico el 1 de noviembre. En dichos documentos se refiere a la oferta y aceptación de adición y prórroga al contrato de arrendamiento (fls.213-221).

-. A través del oficio radicado No. 20152190360933 de fecha 23 de diciembre de 2015, se emitió un concepto jurídico referido a la situación acaecida con la prórroga y adición del contrato de arrendamiento 196 de 2015 (fls.248-253).

En esa misma fecha y con el radicado 2015219036943 fue remitido al arrendador el resultado del concepto jurídico mencionado (fl.254).

-. El día 29 de diciembre de 2015 a través del radicado 20152180363533. la estructuradora económica rindió concepto económico respecto del modificadorio No. 001 correspondiente al contrato de arrendamiento No. 196 de 2015, en el cual se estableció la no viabilidad para efectuar el modificadorio “*por cuanto el valor del canon propuesto presenta incremento injustificado...*” (fls.277-278).

En esa misma fecha y con el radicado 20152180363542, le fue puesto en conocimiento el concepto al arrendador (fl.276).

-. A través de correo electrónico remitido a la cuenta prodriguezariza@gmail.com el día 29 de diciembre d 2015, se advirtió al arrendador que, dados los conceptos del área jurídica y de estructuración económica y, considerando que el plazo del contrato 196 expiraba el día 31 de diciembre, “*...la restitución del inmueble arrendado se llevará a cabo el día 31 de diciembre de 2015 a las 13:00 hora en la Carrera 21 No. 44-07 Barrio Santa Teresita. En la fecha programada se levantará un acta en la que se dejará constancia del estado del inmueble, téngase presente que será restituido en el estado en el que fue recibido, salvo el deterioro natural.*” (fl.280-281).

La respuesta del arrendador se dio por la misma vía, el día 30 de diciembre, manifestando su desacuerdo a la decisión de no renovación del contrato, la cual calificó de irregular, que se plasma en un acto administrativo viciado de nulidad por lo que no está llamado a tener efectos en la vida jurídica (fls.282-287).

-. A folios 288-299 de la carpeta 2 del expediente contractual se encuentra el acta de restitución de inmueble arrendado del contrato 196 de 2015.

En dicho documento se da cuenta a través de fotografías, del estado en que se encontraba el inmueble al momento de su entrega.

De otro lado, se hicieron los siguientes comentarios:

“*El día 31 de diciembre de 2015 de acuerdo a lo pactado en el contrato 196/2015 se da término al alistamiento y organización del inmueble y mueble, siendo totalmente desocupado por la unidad del GAULA Cundinamarca para proceder a la entrega antes de las 17:00 horas al arrendador a quien se le entregará las llaves.*”

Siendo aproximadamente las 13:00 horas hace presencia el señor Pablo Ignacio Rodríguez Ariza en calidad de arrendador quien manifiesta: ‘hago presencia por respeto, no recibo el inmueble hasta tanto no reciba respuesta formal por parte del CGFM de acuerdo a lo que rige el ordenamiento jurídico’; finalmente se marcha del lugar.

Una vez el arrendatario (sic) abandona el lugar se procede en presencia del personal del GAULA y testigos a realizar el registro fílmico iniciando por el cuarto piso como evidencia del estado del inmueble al momento que fue alistado para su entrega que dispuso el GAULA Cundinamarca en cabeza del señor comandante y el señor supervisor del contrato, dejando cerrado el inmueble y con seguridad externa por parte de nuestro personal con el único propósito de evitar daños por parte de terceros.” (fl.299)

- El día 12 de enero de 2016 el arrendador radicó bajo el número 2016-111-000239-2, un derecho de petición en el que solicitaba definición de la situación jurídica en la que se encuentra el bien inmueble arrendado (fl.300-303).

- A folios 323-334 se halla un informe presentado por el supervisor del contrato, Sargento Hernando Beltrán Beltrán.

- El día 19 de enero de 2016, el director Administrativo y Financiero del CGFM TC. Anuar Fernando Saadat Castro, mediante el radicado 20162190008781 dio respuesta al derecho de petición del 12 de enero (fls.332-334).

- A folios 340-342 se encuentra el acta de terminación y liquidación del contrato de arrendamiento No. 196 de 2015, suscrita por las partes el 28 de octubre de 2016. En dicha acta las partes se declararon a paz y salvo por todo concepto, con ocasión del cumplimiento total y de las obligaciones asumidas por la ejecución del contrato de arrendamiento.

2.5. Sobre la liquidación de los contratos estatales

Considera el Despacho que es útil para la resolución del problema jurídico, revisar lo concerniente a la etapa de liquidación de los contratos estatales.

La liquidación del contrato estatal ha sido definida por la jurisprudencia de la siguiente manera:

“En relación con la liquidación del contrato, como reiteradamente lo ha sostenido la jurisprudencia, la misma consiste en una actuación tendiente a establecer el resultado final de la ejecución contractual, en cuanto al cumplimiento de las prestaciones a cargo del contratista, los pagos efectuados por la entidad contratante, los saldos pendientes,

las mutuas reclamaciones entre las partes, las transacciones y conciliaciones logradas, etc., y de esta manera finiquitar la relación negocial.”⁸

El artículo 6o de la Ley 8o estipula en cuanto a la liquidación del contrato estatal:

“ARTÍCULO 6o. DE LA OCURRENCIA Y CONTENIDO DE LA LIQUIDACIÓN. <Artículo modificado por el artículo 217 del Decreto 19 de 2012. Los contratos de tracto sucesivo, aquellos cuya ejecución o cumplimiento se prolongue en el tiempo y los demás que lo requieran, serán objeto de liquidación.

También en esta etapa las partes acordarán los ajustes, revisiones y reconocimientos a que haya lugar.

En el acta de liquidación constarán los acuerdos, conciliaciones y transacciones a que llegaren las partes para poner fin a las divergencias presentadas y poder declararse a paz y salvo...” (Se resalta)

Establece el artículo 11 de la Ley 1150, respecto de los plazos para la liquidación de los contratos estatales:

“ARTÍCULO 11. DEL PLAZO PARA LA LIQUIDACIÓN DE LOS CONTRATOS. La liquidación de los contratos se hará de mutuo acuerdo dentro del término fijado en los pliegos de condiciones o sus equivalentes, o dentro del que acuerden las partes para el efecto. De no existir tal término, la liquidación se realizará dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la expiración del término previsto para la ejecución del contrato o a la expedición del acto administrativo que ordene la terminación, o a la fecha del acuerdo que la disponga.

En aquellos casos en que el contratista no se presente a la liquidación previa notificación o convocatoria que le haga la entidad, o las partes no lleguen a un acuerdo sobre su contenido, la entidad tendrá la facultad de liquidar en forma unilateral dentro de los dos (2) meses siguientes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 136 del C. C. A₉.

Si vencido el plazo anteriormente establecido no se ha realizado la liquidación, la misma podrá ser realizada en cualquier tiempo dentro de los dos años siguientes al vencimiento del término a que se refieren los incisos anteriores, de mutuo acuerdo o unilateralmente, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 136 del C. C. A...” (Se resalta)

Sobre los modos de liquidación del contrato estatal se tiene que puede ser bilateral, unilateral o judicial y tiene por objeto establecer:

“(i) el estado en que quedaron las obligaciones que surgieron de la ejecución del contrato; (ii) los ajustes, revisiones y reconocimientos a que haya lugar según lo ejecutado y lo

⁸ Consejo de Estado. Sección Tercera. Subsección B. C.P.: Danilo Rojas Betancourth. Radicado 66001-23-31-000-1993-03387-01(16371). Sentencia de 29 de febrero de 2012.

⁹ Artículo 136 que corresponde al actual artículo 164 de la Ley 1437 y versa sobre la oportunidad para presentar la demanda, que para el caso puntual de las controversias contractuales es el ordinal v literal j numeral 2 del mencionado artículo 164.

pagado; (iii) las garantías inherentes al objeto contractual, así como, (iv) los acuerdos, conciliaciones y transacciones a que llegaren las partes para poder poner fin a sus divergencias presentadas y poder declararse a paz y salvo.”¹⁰

De esta manera, al no llegar a un acuerdo las partes para liquidar un contrato de manera bilateral, la administración podrá liquidarlo de manera unilateral. Si ésta no lo hace puede acudir al juez o árbitro del contrato quien deberá determinar las prestaciones mutuas vigentes entre los contratistas.¹¹

2.6. Sobre las salvedades en las actas de liquidación

Respecto de este tópico, es preciso citar en particular el siguiente pronunciamiento jurisprudencial, el cual da razón respecto de la naturaleza y modo en que deben consignarse las salvedades:

“Cabe la posibilidad de elevar judicialmente reclamaciones relacionadas con el contrato liquidado aún sin cuestionar la validez del acta de liquidación bilateral, en aquellos eventos en los cuales la parte interesada, en la misma, ha dejado expresa salvedad en relación con los puntos específicos de inconformidad frente a dicho corte de cuentas, caso en el cual puede acudir a la jurisdicción contencioso administrativa mediante la presentación de la respectiva demanda contractual.

(...)

En relación con las salvedades que se hagan en el momento de la liquidación bilateral, las mismas deben ser concretas y específicas, es decir que deben versar sobre puntos determinados de la liquidación que no se comparten, bien porque no se incluyeron reconocimientos a los que se cree tener derecho o porque se hicieron descuentos con los que no se está de acuerdo, etc. etc., lo que significa que tal salvedad no puede ser genérica, vaga e indeterminada ni puede consistir en una frase de cajón del tipo “me reservo el derecho a reclamar por los pagos no incluidos en la presente acta”, porque en tal caso resultará inadmisibles como mecanismo de habilitación para la reclamación judicial de prestaciones derivadas del contrato liquidado, en la medida en que no se concretó el motivo de inconformidad del contratista.”¹²

2.7. El caso concreto

En el caso bajo estudio la parte actora pretende que se declare que la entidad demandada incumplió el contrato de arrendamiento No. 007 de 2015 y en consecuencia, los daños y perjuicios producidos sean reparados; los cuales están cuantificados en la suma de \$917.942.804, más los intereses comerciales

¹⁰ Consejo de Estado. Sección Tercera. C.P.: Olga Mélida Valle de De la Hoz. Radicado 1998-03040. Expediente 18878 (2). Sentencia de 13 de abril de 2011.

¹¹ Sentencia 2950 del 3 de mayo de 1990. M. P.: Antonio J. de Irisarri.

¹² Consejo de Estado. Sección Tercera. Subsección B. C.P.: Danilo Rojas Betancourth. Radicado 66001-23-31-000-1993-03387-01(16371). Sentencia de 29 de febrero de 2012.

correspondientes, desde el 31 de diciembre de 2015, y los que se generen hasta la fecha de la sentencia respectiva.

La parte demandada adujo que los contratos del estado son solemnes y que por tanto deben constar por escrito; además, que los contratos de arrendamiento suscritos por entidades estatales, no pueden prorrogarse automáticamente, por tanto, para su suscripción, adición o prórroga, en virtud de los principios de planeación, economía y selección objetiva, se deben surtir las etapas de estudios, documentos y autorizaciones previas donde se establezca la necesidad de la contratación, se hagan los respectivos estudios y valoraciones de orden económico y financiero para concluir la viabilidad o no de suscribir los respectivos negocios jurídicos.

Las presuntas irregularidades cometidas por la entidad demandada las hizo consistir el extremo activo, en la falta de liquidación del contrato, su inadecuada terminación, el incumplimiento de la oferta mercantil formulada, los perjuicios causados por los destrozos con los que se dejó expósito el inmueble arrendado, la destrucción de los muebles entregados para uso del arrendatario y, por el rechazo que hizo el demandante de una propuesta para el arrendamiento del inmueble en mejores condiciones.

Lo primero que considera el Despacho que debe tenerse en cuenta respecto del problema jurídico planteado en torno a los contratos de arrendamiento No. 007 y 196 de 2015 es que las partes, de mutuo acuerdo, suscribieron sendas actas de liquidación de estos.

En efecto, para el caso del contrato de arrendamiento No. 007 suscrito el día 2 de enero de 2015, las partes rubricaron el 10 de abril de 2015 el acta de terminación y liquidación.

Dentro de los acuerdos, se tiene que en el numeral segundo las partes establecieron: *“Con la suscripción de la presente Acta las partes contratantes recíprocamente declaran estar a Paz y Salvo por todo concepto, con ocasión del cumplimiento total y de las obligaciones asumidas por la ejecución del Arrendamiento de Bienes Inmuebles No. 007 de 2015.”* (fls.131-133 cuaderno expediente contractual contrato 007 de 2015)

De igual forma, en el caso del contrato 196 de 2015, fue suscrita por las partes el acta de terminación y liquidación del contrato el día 28 de octubre de 2016, de un lado por el TC. Anuar Fernando Saadat Castro en su calidad de Director Administrativo y Financiero del Comando General y de otro, por el señor Pablo Ignacio Rodríguez Ariza.

En esa ocasión, de igual forma, las partes se declararon a paz y salvo por todo concepto, tal como puede observarse en el punto segundo de los acuerdos (fls.340-342 carpeta 2 cuaderno expediente contractual contrato 196 de 2015).

Respecto de las referidas actas de liquidación de mutuo acuerdo, se debe resaltar que el hoy demandante no hizo ninguna salvedad que lo habilite para acudir a la jurisdicción a reclamar por la indemnización de los perjuicios tal como a través de la presente demanda lo hace.

Así, de la jurisprudencia ya citada, la cual establece que **“Cabe la posibilidad de elevar judicialmente reclamaciones relacionadas con el contrato liquidado aún sin cuestionar la validez del acta de liquidación bilateral, en aquellos eventos en los cuales la parte interesada, en la misma, ha dejado expresa salvedad en relación con los puntos específicos de inconformidad frente a dicho corte de cuentas, caso en el cual puede acudir a la jurisdicción contencioso administrativa mediante la presentación de la respectiva demanda contractual.”**

Se puede concluir que uno de los presupuestos fundamentales para la prosperidad de las pretensiones en este tipo de casos, es que en el acta de liquidación se hayan hecho las salvedades correspondientes de manera concreta y específica.

De este modo, es claro que las pretensiones de la demanda no están llamadas a prosperar. No observa el Despacho en las actas de liquidación referidas que el señor Rodríguez Ariza haya hecho las salvedades pertinentes; al contrario, concurrió a la firma de dichos documentos, manifestando que la entidad demandada estaba a paz y salvo por todo concepto respecto de la ejecución de los contratos hoy objeto de controversia, los negocios 007 y 196 de 2015.

La anterior conclusión es palmaria a la luz del contenido de las actas mencionadas y sin lugar a dudas, propicia el decaimiento de cualquier pretensión posterior por parte del hoy demandante.

Pretender posteriormente la indemnización que hoy busca el demandante, implica ir en contra de la regla que establece que *venire contra factum proprium non valet*, es decir, incurre en la prohibición de actuar en contra de los actos propios. Dado que si en las actas manifestó de manera expresa que la entidad pública estaba a paz y salvo por todo concepto, no puede ahora a través del presente medio de control, demandar la indemnización por el presunto incumplimiento de los contratos de arrendamiento.

De los demás puntos planteados en el problema jurídico, el Despacho debe advertir que, de tiempo atrás la jurisprudencia del Consejo de Estado, tiene claramente establecido que en el contrato de arrendamiento estatal, no tiene lugar la cláusula

de prórroga automática, ni la renovación tácita prevista en el artículo 2014 del Código Civil¹³.

Del contenido de las actas de terminación y liquidación de los contratos 007 y 196 de 2015, se tiene que las partes se declararon a paz y salvo por todo concepto, es decir, que reconocieron que habían cumplido a cabalidad todas obligaciones. Así, como se ha establecido anteriormente, ninguna pretensión posterior respecto de presuntos incumplimientos, tiene la vocación de prosperar.

Tampoco hay lugar a liquidar judicialmente los contratos referidos, dado que las partes de estos, de mutuo acuerdo, dispusieron su liquidación y como se indicó, se declararon a paz y salvo por todo concepto.

III. CONCLUSIÓN

De todo lo anterior se concluye que las pretensiones de la demanda no están llamadas a prosperar, dado que el hoy demandante no incluyó de forma clara y concreta ninguna salvedad en las actas de liquidación de los contratos de arrendamiento 007 y 196 de 2015, es decir, que no está habilitado para acudir a la jurisdicción en busca de indemnización por los presuntos perjuicios alegados, derivados del supuesto incumplimiento contractual por parte de la entidad demandada.

Tampoco procede la liquidación de los contratos por parte de esta sede judicial, dado que las partes, de mutuo acuerdo ya dieron por finiquitada su relación jurídica surgida de los contratos de arrendamiento 007 y 196 de 2015.

IV. COSTAS

Sobre la condena en costas la Ley 1437 de 2011 en su artículo 188, consagró un mandato a cargo del Juez de resolver sobre este particular en la sentencia, la norma antes citada impone al Juez que disponga sobre la condena en costas, no obstante, para determinar en concreto la procedencia de dicha condena, se deben acatar las reglas especiales que se extraen del artículo 365 del CGP, norma en que consagra en su numeral 8, que solo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación.

Se hace frente a lo anterior imperativo concluir que solo procede la condena en costas cuando, del contenido del expediente se evidencie la causación efectiva de gastos y erogaciones para el trámite del proceso, lo que no se ha evidenciado en la

¹³ Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Tercera. C.P. Hernán Andrade Rincón. Sentencia de 29 de octubre de 2014. Radicado No. 25000-23-26-000-2001-01477-01.

presente actuación, dado que el único gasto en que se ha incurrido es en la cancelación de los gastos ordinarios del proceso, carga que corresponde únicamente a la parte actora.

Adicionalmente, este Despacho hace suyo los argumentos de la Sección Tercera del Tribunal Administrativo Cundinamarca, quien consideró que no procede condenar en costas a la parte vencida ya que en la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, dicha condena no puede relevar la finalidad de los medios de control, que es la realización de los derechos y garantías del ciudadano frente al Estado, en el sentido que, no es suficiente ser vencido en el proceso para derivar condena en costas. Así lo dispuso la aludida Corporación¹⁴.

“Avizora esta Corporación desacertada la condena del A Quo por costas, como quiera que desconoce que en jurisdicción contencioso administrativa, por preceptiva del artículo 103 del CPACA, los medios de control tienen por finalidad la efectividad de los derechos reconocidos en la Constitución Política, en tamiz de los artículos 2° y 230 Superiores, siendo además insuficiente el ser vencido en el proceso para derivar tal condena, contrastado(sic) que en esta jurisdicción, la condena en costas no deviene como consecuencia de resultar vencido en el proceso.

Es así por cuanto en consonancia con el precitado artículo 103 del CPACA, el artículo 188 ibídem, en tópico de la condena en costas emplea la alocución “dispondrá”, que no impone la misma, dado que significa: “mandar lo que se debe hacer”, y la remisión que hace a la norma supletoria, antes Código de Procedimiento Civil, hoy Código General del Proceso, eso solo para efectos de la liquidación y ejecución de las costas.”

Conforme con lo anterior el Despacho se abstendrá de condenar en costas en el asunto de la referencia.

En consecuencia, **el Juzgado Sesenta y Cuatro Administrativo de Oralidad del Circuito Judicial de Bogotá**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

V. FALLA:

PRIMERO: NEGAR todas las pretensiones de la demanda, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

¹⁴ Tribunal Administrativo de Cundinamarca – Sección Tercera Subsección “C”, sentencia del 06 de noviembre de 2019, proceso 059-2016-00219 Magistrada Ponente María Cristina Quintero Facundo.

SEGUNDO: Sin condena en costas.

TERCERO: La presente sentencia se notificará de conformidad con lo establecido en el artículo 203 de la Ley 1437 de 2011.

CUARTO: Contra la presente sentencia procede recurso de apelación, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

QUINTO: ORDENAR la devolución del saldo de los gastos que llegaren a existir a favor de la parte actora.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



MAGDA CRISTINA CASTAÑEDA PARRA

Juez

CASZ