



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO NOVENO ADMINISTRATIVO ORAL DE TUNJA**

Tunja, Veintinueve (29) de Julio de dos mil quince (2015)

Medio de Control : CONTROVERSIAS CONTRACTUALES
Demandante : CLARA ELVIRA CABRERA CALIXTO
Demandado : UNIVERSIDAD PEDAGÓGICA Y TECNOLÓGICA DE COLOMBIA
Radicación : 150013333009201400186 00

I. MEDIO DE CONTROL

Procede el despacho a proferir sentencia de primera instancia dentro del medio de control de controversias contractuales consagrado en el artículo 141 del C.P.A.C.A., interpuesto por la señora **CLARA ELVIRA CABRERA CALIXTO** en contra de la **UNIVERSIDAD PEDAGÓGICA Y TECNOLÓGICA DE COLOMBIA-U.P.T.C.**

II. ANTECEDENTES

1. Pretensiones.

- 1.1 Pretende la demandante que se declare la existencia del contrato de arrendamiento No. 078 suscrito entre la señora CLARA ELVIRA CABRERA CALIXTO en calidad de arrendadora y la U.P.T.C., como arrendataria, respecto del bien inmueble ubicado en la carrera 11 No. 15 A-13 de Tunja.
- 1.2 Que se declare la prorrogación tácita del contrato de arrendamiento No. 078 de 2013, por el periodo comprendido entre el 20 de diciembre de 2013 al 10 de febrero de 2014, respecto del bien inmueble ubicado en la carrera 11 No. 15 A-13 de Tunja.
- 1.3 Que como consecuencia de lo anterior se declare el incumplimiento del contrato de arrendamiento por mora en el pago de los cánones de arrendamiento del 20 de diciembre de 2013 al 10 de febrero de 2014.
- 1.4 Que a título de perjuicios materiales se condene a la entidad demandada a reconocer y pagar los cánones de arrendamiento causados respecto del contrato de arrendamiento No. 78 de 2013, entre el 20 de diciembre de 2013 al 10 de febrero de 2014, en cuantía de \$ 3.284.428, así como los intereses moratorios y/o indexación de las sumas adeudadas; finalmente se condene al pago de costas y agencias en derecho.

2. Fundamentos fácticos.

En resumen, los hechos en los cuales se fundan las pretensiones de la parte demandante son:

Que con fecha 13 de febrero de 2013, se suscribió el contrato de arrendamiento No. 078 del inmueble ubicado en la Carrera 11 No. 15 A-13 entre la señora CLARA ELVIRA CABRERA CALIXTO como arrendadora y la U.P.T.C., como arrendataria.

Que conforme a la cláusula cuarta del contrato en mención, el mismo tenía una vigencia comprendida entre el 12 de febrero hasta el 31 de diciembre de 2013, en tanto en la parte enunciativa del contrato, se indica que como vigencia desde el 13 de febrero hasta el 20 de diciembre de 2013, inconsistencias que prorrogaron tácitamente el contrato.

Que al no haberse restituido el inmueble en las fechas de vencimiento, bien hubiese sido el 20 de diciembre o el 31 de diciembre de 2013, conllevó a una prórroga tácita por el periodo comprendido entre el 20 de diciembre de 2013, hasta el 10 de febrero de 2014, fecha en la cual, la última estudiante firma el documento con el cual se demuestra la desocupación del inmueble más no la entrega.

Que el contrato de arrendamiento en la cláusula décima tercera en lo que tiene que ver con el preaviso indicó: "(...) *El arrendador podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento mediante escrito remitido a la universidad con un mes de anticipación, así mismo la universidad podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial, previo aviso escrito al arrendador con un plazo no menor a un mes, cumplidas estas condiciones, el arrendador estará obligado a recibir el inmueble, si no lo hiciera la universidad podrá hacer entrega provisional, mediante la intervención de la autoridad administrativa competente, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente (...)*"; así las cosas, con fundamento en ésta cláusula, se evidencia que la arrendataria no hizo uso de ésta disposición al no haber solemnizado acta de entrega con la arrendadora, demostrándose con ello la prórroga tácita surgida en el contrato de arrendamiento.

Que la arrendadora en acuerdo con una funcionaria de la entidad demandada, suscribieron un documento al cual denominaron "acta de entrega de fecha 23 de enero de 2014", con lo cual se ratifica que el inmueble para esa fecha no se encontraba desocupado.

Que con fecha 17 de febrero de 2014, la demandante mediante petición solicita a la aquí demandada, se proceda a solemnizar la entrega del bien inmueble y pre constituye en mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

3. Fundamento de derecho

La apoderada de la parte demandante refiere que en el presente asunto se debe aplicar la Ley 820 de 2003, en donde se encuentra incorporado el perfeccionamiento del contrato mediante la entrega; refiere que se debe aplicar las disposiciones del Código Civil en lo que tiene que ver con la renovación tácita o reconducción de los contratos de arrendamiento.

Asegura que la entidad demandada vulnera el principio de confianza legítima, en cuanto consideró que solo bastaba notificar la terminación, sin proceder a entregar el bien inmueble a la arrendadora, incurriendo en un acto de omisión.

Igualmente asevera que la entidad demandada vulnera los derechos económicos, sociales y culturales, al rehusarse a entregar el inmueble bajo argumentos tales como haber expirado la vigencia del contrato, sin tener en cuenta el acto de ritualidad que debió proceder a la entrega del bien inmueble totalmente desocupado vulnerando el patrimonio de la arrendadora.

Refiere que la entidad demandada ha actuado de mala fe al haber ejercido oposición de entrega del inmueble en forma solemne, razón por la cual debe condenarse a la entidad al pago de los intereses sobre los cánones causados y no cancelados.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue admitida mediante auto de fecha 29 de septiembre de 2014 (fls 66 a 68).

Por auto del **once (11) de junio de 2015** se fijó fecha a fin de realizar Audiencia Inicial, para el día 25 de junio de 2015 (fl. 125). La Audiencia Inicial se llevó a cabo el día y la hora indicada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 180 del C.P.A.C.A., en la cual se decretó la práctica de pruebas, fijándose fecha para la Audiencia de Pruebas (CD fl 132).

La Audiencia de Pruebas se llevó a cabo el día **nueve (09) de julio de 2015**, (CD fl 142), durante la cual se ordenó a las partes la presentación por escrito de los alegatos de conclusión dentro de los diez (10) días siguientes a la terminación de la misma.

1.- RAZONES DE LA DEFENSA.

1.1 Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia-UPTC. (fls 89 a 102).

La entidad demandada UPTC, en su escrito de contestación se opuso a la prosperidad de las pretensiones de la demanda, con fundamento en los siguientes argumentos:

Que revisado el contrato de arrendamiento objeto de la presente controversia, se encuentra que en efecto en la parte enunciativa del mismo, el contrato termina el 20 de diciembre de 2013, en tanto en la cláusula cuarta la duración se extiende hasta el 31 de diciembre del mismo año; no obstante ha de entenderse que la voluntad de las partes que el contrato terminara el 20 de diciembre de 2013.

Que si bien la apoderada demandante transcribe la cláusula décimo tercera del contrato, ésta cláusula establece que las partes podrán dar por terminado en forma anticipada el contrato, esto es, antes del 20 de diciembre de 2013, situación que no se presentó puesto que el contrato llegó hasta su fin.

Que el párrafo segundo de la cláusula décimo tercera, no da lugar a dudas respecto a la terminación del contrato el día 20 de diciembre de 2013 y el cumplimiento cabal de las obligaciones por parte de la entidad, pues allí se estipula *“una vez se cumpla el término de arrendamiento estipulado en el presente contrato y la Universidad con treinta (30) días de anticipación a la terminación no ha manifestado en forma escrita su deseo de renovar o continuar con el mismo, se entenderá terminado y liquidado el presente contrato quedando cumplidas las obligaciones aquí establecidas y notificadas las partes intervinientes con la firma del presente contrato”*.

Que la entidad demandada, sin tener obligación de hacerlo, mediante oficio de fecha 01 de noviembre y enviado vía e-mail el día 16 de diciembre de 2013, se notificó el preaviso de terminación del contrato de arrendamiento.

Que la entidad demandada no ha vulnerado principios como el de confianza legítima y buena fe, alegados por la demandante, por el contrario la Universidad

cumplió con sus obligaciones contractuales como era la de efectuar los 10 desembolsos correspondientes a los cánones de arrendamiento.

Que en el contrato de arrendamiento objeto de la presente controversia no existe cláusula que obligue a la UPTC a su prórroga ni tácita ni expresa, diferente a la que establece que al no haberse manifestado por escrito con 30 días de anticipación la intención de renovar o continuar con el contrato, cesa toda obligación por parte de la Universidad y se entenderá terminado y liquidado.

Finalmente propone excepciones las que denominó inepta demanda, inexistencia de la causa y cobro de lo no debido.

2. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

2.1 Parte demandante (fls 149 a 151)

Dentro del término procesal respectivo el apoderado de la parte demandante presentó escrito de alegatos de conclusión en los siguientes términos:

Asegura que con la entrada en vigencia de la Ley 1150 de 2007, se efectuaron algunas modificaciones a la Ley 80 de 1993, determinando las modalidades en contratación estatal, incluyendo el contrato de arrendamiento, pero sin contemplar ritualidades específicas, razón por la cual los vacíos que puedan presentarse deben ser suplidos por las disposiciones pertinentes del derecho privado.

Refiere que al presente asunto se le debe aplicar la Ley 820 de 2003, norma que advierte que el contrato de arrendamiento debe darse por prorrogado cuando las partes no notificaron su decisión de darlo por terminado dentro de los términos convenidos.

Afirma que en el presente asunto existe prórroga tácita del contrato, en tanto no aparece acto o documento que demuestre que el bien haya sido entregado el 20 de diciembre de 2013, por el contrario conforme a los testimonios se encuentra probado que unas habitaciones fueron desocupadas en enero de 2014 y 10 de febrero de 2014, con lo cual se prueba que no se solemnizó acto de entrega del bien inmueble.

Asegura que conforme a las cláusulas del contrato de arrendamiento el supervisor del contrato tenía a cargo la verificación de la terminación del mismo, así como verificar que las habitaciones hubiesen sido desocupadas para proceder a la entrega del bien inmueble, por el contrario del testimonio del señor JUAN ANTONIO CABRA se concluye que a mediados de enero de 2014 unos funcionarios junto con un vehículo de la Universidad trasladaron algunas pertenencias, demostrando con ello la prórroga del contrato.

2.2 Ministerio Público

La delegada del Ministerio Público guardó silencio.

2.3 Entidad demandada

El apoderado de la entidad demandada dentro del término procesal correspondiente, presentó alegatos de conclusión en los siguientes términos:

Afirma que de las pruebas allegadas al expediente se encuentra probado que la entidad demandada dio cabal y estricto cumplimiento a todas las obligaciones

contractuales, especialmente lo correspondiente al pago de los cánones de arrendamiento.

Asegura que está demostrado que con el desembolso del último canon de arrendamiento correspondiente al día 20 de diciembre de 2013, se entiende terminado y liquidado el contrato bajo estudio.

Asevera que la entidad demandada no le manifestó a la arrendadora con 30 días de anticipación la intención de renovar o continuar con el contrato, por lo cual, finalizado el mismo, cesa toda obligación por parte de la U.P.T.C.

Afirma que la entidad demandada en el marco de su autonomía universitaria, no le asiste obligación de tomar arriendo de manera indefinida en el tiempo el inmueble objeto de la presente controversia.

Manifiesta que está probado en el expediente que entre las estudiantes y la demandante operó un contrato de bodegaje que se activaba en los recesos académicos, que consistía en un pago por parte de aquellas, acuerdo del cual la U.P.T.C., no hacía parte; dicho bodegaje tenía como finalidad que se guardaran los bienes y enseres de los estudiantes.

Que por lo anterior solicita que en el presente asunto se declare probadas las excepciones propuestas y por contera se denieguen las pretensiones de la demanda.

IV. CONSIDERACIONES.

1. Problema Jurídico.

Conforme se mencionó en la fijación del litigio, la controversia se contrae a determinar si resulta procedente declarar la prórroga tácita del contrato de arrendamiento No. 078 de 2013 suscrito entre la parte demandante y la entidad demandada y como consecuencia ordenar el pago de los cánones de arrendamiento causadas durante dicha prórroga

2. Argumentación normativa y jurisprudencial.

2.1 Improcedencia de la prórroga automática y de la tácita reconducción en el contrato estatal de arrendamiento.

Como quiera que dentro del presente asunto la parte demandante pretende que se declare la prórroga tácita de contrato de arrendamiento No. 178 de 2013, sustentando sus pretensiones de un lado en algunas cláusulas del contrato que en su entender prorrogaban automáticamente el mismo y de otro pretende la aplicación de normas de Código Civil referentes a la reconducción de los contratos de arrendamiento en especial la aplicación del artículo 2014¹ de Código Civil, considera el Despacho pertinente hacer la distinción entre la prórroga automática y

¹ Art.- 2014.- *Terminado el arrendamiento por desahucio, o de cualquier otro modo, no se entenderá en caso alguno que la aparente aquiescencia del arrendador a la retención de la cosa por el arrendatario, es una renovación del contrato. Si llegado el día de la restitución no se renueva expresamente el contrato, tendrá derecho el arrendador para exigirla cuando quiera. Con todo, si la cosa fuere raíz, y el arrendatario, con el beneplácito del arrendador, hubiere pagado la renta de cualquier espacio de tiempo subsiguiente a la terminación, o si ambas partes hubieren manifestado por cualquier hecho, igualmente inequívoco, su intención de perseverar en el amendo, se entenderá renovado el contrato bajo las mismas condiciones que antes, pero no por más tiempo que el de tres meses en los predios urbanos y el necesario para utilizar las labores principiadas y coger los frutos pendientes en los predios rústicos, sin perjuicio de que a la expiración de este tiempo vuelva a renovarse el amendo de la misma manera.*

la tácita reconducción en el contrato estatal de arrendamiento, dejando planteado desde ahora su improcedencia, tal como pasa a exponerse.

En primer lugar en lo que tiene que ver con la cláusula de prórroga automática del contrato de arrendamiento, el Consejo de Estado² ha indicado que ésta 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 en la respectiva cláusula -usualmente por un periodo igual al inicial-, sin necesidad de manifestación o formalidad adicional alguna. Se trata de un acuerdo que existe desde el inicio del contrato, que otorga un efecto contractual al silencio de las partes y que extiende en el tiempo el mismo contrato preexistente entre las partes.

Por su parte la reconducción a la cual hay lugar en el contrato de arrendamiento según las previsiones del artículo 2014 del Código Civil el Consejo de Estado³ ha precisado que la reconducción, no obedece a ninguna cláusula contractual sino que se presenta como una extensión de la vigencia contractual que ocurre por imperativo legal ante la conducta de las partes, cuando -a pesar del vencimiento del plazo del contrato- continúan de hecho ejecutando las prestaciones contractuales.

El Consejo de Estado ha precisado los límites de los acuerdos de modificación y la improcedencia de celebrar cláusulas contentivas de prórrogas automáticas, tal como se observa en el concepto emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil, de fecha 13 de agosto de 2009, en el que se ocupó del mutuo acuerdo como forma de modificación del contrato:

“(...) Puede adicionarse una razón a las expuestas para justificar que la simple voluntad de las partes no es causa de modificación de los contratos estatales, la cual consiste en el respeto por el principio de igualdad de los oferentes. Si se acepta que los contratos pueden modificarse por el simple común acuerdo, fácilmente se podría licitar determinado objeto con el fin de adjudicárselo a cierta persona, a sabiendas de que se cambiarán las obligaciones, una vez celebrado. (...)” (Subrayas fuera de texto)

Así las cosas, la Sección Tercera del Consejo de Estado en sentencia de 29 de mayo de 2013 antes referida, reiteró la imposibilidad de aplicar las figuras jurídicas de prórroga automática y tácita reconducción, entratándose de contratos estatales. En efecto indicó:

“(...) En realidad, tanto la cláusula de prórroga automática del contrato estatal de arrendamiento de inmuebles, como la renovación expresa del contrato se han visto limitadas en la contratación estatal, tanto en vigencia del Decreto 150 de 1976 como bajo el Decreto-ley 222 de 1983 y en la Ley 80 de 1993, en cuanto que en los dos primeros estatutos contractuales se fijó un plazo máximo de vigencia del contrato y en la Ley 80 de 1993 se fijó un valor máximo de la adición, al paso que la renovación tácita del contrato de arrendamiento no ha tenido cabida frente al contrato estatal por razón de la formalidad escrita exigida para la existencia del contrato y por lo tanto para sus modificaciones

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

² CONSEJO DE ESTADO SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCION TERCERA SUBSECCION A. Consejero ponente: MAURICIO FAJARDO GOMEZ. Bogotá., D.C., veintinueve (29) de mayo de dos mil trece (2013). Radicación número: 25000-23-26-000-2001-02337- 01(27875).

³ Ibidem

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 (...). (Subrayas fuera de texto)

En efecto la Sección Tercera del Consejo de Estado en sentencia de 28 de febrero de 2011⁴, ya había precisado que en atención a la solemnidad del contrato estatal, en el sentido de que para su perfeccionamiento se requiere que éste sea escrito, no es viable la aplicación del artículo 2014 del Código Civil, es decir, la renovación tácita del contrato de arrendamiento, consideraciones que si bien tenían como referencia el Decreto 222 de 1983, resultan de plena aplicación en vigencia de la Ley 80 de 1993⁵; al efecto indicó:

"(...) Igualmente, tampoco puede ser de recibo la aplicación del artículo 2014 del Código Civil, para entender que los contratos de arrendamiento fueron renovados al recibir con beneplácito la Aeronáutica Civil los valores correspondientes a los cánones de arrendamiento durante estos años posteriores al vencimiento de los mismos, dado que las normas del Código Civil sólo resultan aplicables a los contratos de arrendamiento celebrados por la Administración en aquellos aspectos no regulados por el Decreto 222 de 1983. Así, como la renovación del contrato de arrendamiento implica uno nuevo, a la luz de los artículos 156 y 157 del citado estatuto contractual, requiere para su existencia de su celebración por escrito en donde conste la manifestación expresa de las partes, lo cual en el caso concreto no ocurrió. Dicho de otro modo, en la contratación pública en vigencia del Decreto 222 de 1983 y por su carácter solemne, en el que se requiere la formalidad escrituraria para la existencia y nacimiento de los contratos de arrendamiento, no es posible la configuración de la renovación o tácita reconducción de estos negocios jurídicos de que trata el artículo 2014 del Código Civil (...)". (Subrayas fuera de texto).

De igual manera, el Consejo de Estado⁶, se ocupó de precisar que el contrato de arrendamiento se extingue por el vencimiento del plazo pactado y su vigencia no se extiende por el hecho de que el arrendatario continúe con el uso del inmueble arrendado, en efecto indicó:

⁴ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera (subsección B). Consejera Ponente: Ruth Stella Correa Palacio, 28 de febrero de 2011, radicación número: 2500232600020030034901 (28.281), actor: Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil, demandado: Parking Intemational Ltda., asunto: acción contractual - restitución de inmueble arrendado.

⁵ A propósito de la transición normativa en materia de contratación estatal, en sentencia de la Sección Tercera del Consejo de Estado de 4 de diciembre de 2006 precisó: "(...) Así pues, aunque ya hubiere sido derogado el referido artículo 58 del Decreto-ley 222 de 1983, del contenido y alcance de los principios generales se desprende que, sin perjuicio de las particularidades que resulten del examen de cada caso concreto así como de la normatividad que debe aplicarse a cada asunto, por regla general en los contratos estatales sólo pueden estipularse válidamente prórrogas automáticas o cláusulas de exclusividad a favor de los particulares de manera excepcional, cuando para ello se cuente con expresa autorización legal, puesto que de lo contrario tales estipulaciones podrían resultar violatorias de la Constitución y de los principios que de ella emanan, así como también podrían resultar contrarias a los principios y finalidades de la Ley 80 y a los de la buena administración, todos los cuales constituyen límites expresamente señalados en el artículo 40 de la Ley 80, norma que se ocupa de regular el contenido de las cláusulas o estipulaciones que pueden incluirse en los contratos estatales (...)".(Subrayas fuera de texto).

⁶ Consejo de Estado, Sección Tercera, 8 de Marzo de 2007, Radicado 40001-23-31-000-1993-03394-01(15883), actor: Roberto Chahn Nohora, demandado: Distrito de Santa Marta.

“El contrato de arrendamiento se extingue al producirse la expiración del plazo, momento mismo en el cual se hace exigible la obligación del arrendatario (deudor), consistente en restituir el bien y, en consecuencia, surge el derecho del arrendador (acreedor) de adelantar las acciones pertinentes para obtener el cumplimiento de la obligación, si el arrendatario no satisface la prestación de restitución, acción que no podía ejercer antes del vencimiento del plazo contractual por ser inexigible la obligación, toda vez que estaba sometida a la llegada de esa fecha (plazo suspensivo). **El no cumplimiento de la obligación de restitución del bien arrendado por parte 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.**” (Subrayas y negrilla fuera de texto)

Como ratificación de la línea jurisprudencial antes expuesta, en sentencia de 29 de octubre de 2014, el Consejo de Estado a propósito del tema de la prórroga automática y la tácita reconducción del contrato estatal de arrendamiento, indicó:

En orden de mayor jerarquía, esta Subsección ha advertido que **las referidas disposiciones no resultan aplicables en el contrato de arrendamiento estatal en la medida en que darían lugar un derecho de permanencia indefinida de la relación contractual, más allá de lo que se puede prever en esta clase de contratos estatales, en contravía de las exigencias de igualdad, moralidad, eficiencia y economía en el ejercicio de la función administrativa consagrada en el orden constitucional (artículo 209 C.P.) e igualmente, se ha llegado a dicha conclusión teniendo en cuenta que este tipo de cláusulas del derecho común se apartan de los principios y fines de la contratación estatal, desarrollados en la Ley 80 expedida en 1993, entre otros, el deber de planeación, establecido en el referido régimen de contratación.**

En el mismo sentido, la jurisprudencia del Consejo de Estado ha advertido que **la situación de hecho creada por la continuidad en la ejecución del contrato de arrendamiento una vez vencido el término, no tiene la idoneidad de configurar el contrato de arrendamiento estatal, por razón de la carencia del documento escrito que se exige como formalidad esencial del contrato estatal de acuerdo con el artículo 41 de la Ley 80 de 1993.** (Subrayas fuera de texto)

3. Argumentación y valoración probatoria. Caso concreto

En el expediente obran las siguientes pruebas documentales:

- Copia auténtica del contrato de arrendamiento No. 078 de 13 de febrero de 2013 visto a folios 15 a 19.
- Copia de peticiones elevadas por la señora CLARA ELVIRA CABRERA CALIXTO, en donde solicita el pago de los cánones de arrendamiento vistas folios 25 a 29, 32.
- Copia de los comprobantes de egreso expedidos por la U.P.T.C., por concepto de pago de cánones de arrendamiento del contrato de arrendamiento No. 078 de 2013, vistos a folios 104 a 113.

En primer lugar advierte el Despacho que en lo que tiene que ver con los testimonios de los señores MARIA MERY GARCÍA SUAREZ, ANA MARIA ARIAS y LUIS ALFREDO NORIEGA, como testigos de la parte demandante y los testimonios de los señores ANTONIO CABRA y YENNY MEDINA, como testigos de la parte demandada, rendidos durante el desarrollo de la audiencia de pruebas (CD fl. 142), en los cuales se refieren circunstancias de tiempo, modo y lugar del

contrato No. 078 de 2013 , los mismos no pueden ser tenidos como prueba de la existencia del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes a partir del 20 de diciembre de 2013, en atención a la solemnidad de los contratos estatales, esto es, que sean necesariamente elevados a escrito (artículo 41 de la Ley 80 de 1993), aunado a lo dispuesto en el artículo 225 del C..G.P. aplicable por remisión del artículo 306 del CPACA que establece: *“La prueba de testigos no podrá suplir el escrito que la ley exija como solemnidad para la existencia o validez de un acto o contrato”*.

En el caso concreto, encuentra el Despacho que el contrato bajo estudio tenía el siguiente objeto: *“Conceder el goce sobre el inmueble ubicado en la carrera 11 No. 15 A-13 de la ciudad de Tunja, par dieciocho (18) cupos de estudiantes de la UPTC que se asignarán por parte de la unidad de política social de la UPTC para los dos semestres académicos de la vigencia 2013”*, es decir, que el inmueble objeto de arrendamiento por parte de la U.P.T.C., estaba destinado a que estudiantes de dicha Universidad residieran durante la vigencia de los dos semestres académicos correspondientes al año 2013.

Resulta pertinente aclarar el objeto del contrato de arrendamiento suscrito entre la señora CLARA ELVIRA CABRERA CALIXTO y la U.P.T.C., en la medida en que a raíz de la finalización del segundo semestre académico del año 2013, es cuando algunas de las estudiantes que disfrutaban de la residencia estudiantil, dejaron durante su periodo vacacional sus respectivos enseres en el inmueble, situación que a juicio de la parte actora genera la prórroga tácita del contrato de arrendamiento.

En efecto, asevera la parte demandante que durante el periodo comprendido entre el 20 de diciembre de 2013 y el 10 de febrero de 2014, el bien inmueble estuvo ocupado por los enseres de algunas de las estudiantes que habitaban el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, sin que la entidad demandada hubiere realizado acciones tendientes a desocupar el inmueble, razón por la cual a juicio de la apoderada de la parte demandante se prorrogó el contrato de arrendamiento dando lugar al pago de los cánones de arrendamiento correspondientes.

A juicio del Despacho no le asiste razón a la parte demandante en solicitar la prórroga tácita del contrato de arrendamiento No. 078 de 2013 en la medida en que como quedó visto la situación de hecho creada por la continuidad en la ejecución del contrato de arrendamiento una vez vencido el término, que en éste caso se traduce en el hecho de que algunas de las estudiantes hayan dejado sus enseres en el inmueble objeto del contrato, no tiene la idoneidad de configurar el contrato de arrendamiento estatal, por razón de la carencia del documento escrito que se exige como formalidad esencial del contrato estatal de acuerdo con el artículo 41 de la Ley 80 de 1993.

Se reitera en éste punto que una vez finalizado el término de vigencia del contrato de arrendamiento tal como se dejó indicado en precedencia, surgió la obligación del arrendatario (U.P.T.C.), de restituir el bien inmueble y concomitantemente surgió el derecho para que la señora CLARA ELVIRA CABRERA CALIXTO en su calidad de arrendadora adelantara las acciones legales pertinentes a efectos de obtener el cumplimiento de la obligación de restitución, si así lo consideraba pertinente; en todo caso, el Consejo de Estado enfatiza que *“(...) El no cumplimiento de la obligación de 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 (...)”*, razón por la cual no hay lugar a declarar prórroga tácita del contrato de arrendamiento No. 078 de 2013.

Ahora bien en lo que tiene que ver con la vigencia del contrato, la cláusula cuarta, dispuso: "el contrato contará con una vigencia contada a partir del 13 de febrero y hasta el 20 de diciembre de 2013", fecha en la cual según la apoderada de la parte demandante se prorrogó tácitamente el contrato en razón a que por parte de la entidad demandada, no se procedió a solemnizar la entrega del inmueble; no obstante de la lectura del contrato bajo estudio no se advierte la existencia de dicha obligación por parte de la entidad demandada en el sentido de realizar una entrega solemne del inmueble, por el contrario en el parágrafo segundo de la cláusula décima tercera es pactó: "Una vez se cumpla el término de arrendamiento estipulado en el presente contrato y la universidad con treinta días de anticipación a la terminación, no ha manifestado en forma escrita su deseo de renovar o continuar con el mismo, se entenderá terminado y liquidado el presente contrato quedando cumplidas las obligaciones aquí establecidas y notificadas por las partes intervinientes con la firma del presente contrato".

Así las cosas, en el presente asunto no puede aceptarse la aplicación de la prórroga automática ni la tácita reconducción del contrato estatal de arrendamiento celebrado entre la señora CLARA ELVIRA CACRERA CALIXTO y la U.P.T.C., en la medida en que como quedó visto para la existencia de un contrato estatal se requiere de una parte que éste se eleve a escrito y de otra lado aceptar la prórroga tácita del contrato de arrendamiento, en palabras del Consejo de Estado⁷: "(...) darían lugar a un derecho de permanencia indefinida de la relación contractual, más allá de lo que se puede prever en esta clase de contratos estatales, en contravía de las exigencias de igualdad, moralidad, eficiencia y economía en el ejercicio de la función administrativa (...)" (Subrayas fuera de texto).

Teniendo en cuenta lo anterior se negaran las pretensiones de la demanda.

4. Costas.

De conformidad con el numeral 8º del artículo 365 del CGP que establece "Sólo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezcan que se causaron y en la medida de su comprobación", el Despacho se abstendrá de realizar condena alguna en ésta instancia en la medida en que no aparecen comprobadas.

IV. DECISIÓN.

En mérito de lo expuesto, el Juez Noveno Administrativo Oral del Circuito de Tunja, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley.

FALLA.

PRIMERO. Niéguese las pretensiones de la demanda de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de ésta providencia.

SEGUNDO.- Sin condena en costas.

TERCERO.- Notifíquese la presente providencia de conformidad con el artículo 203 del CPACA dentro de los 3 días siguientes mediante envío de su texto a través de mensaje al buzón electrónico para notificaciones judiciales. A quienes no se les deba o pueda notificar por vía electrónica, se les notificará por medio de estado en la forma prevista en el artículo 295 del Código General del Proceso.

⁷ CONSEJO DE ESTADO SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCION TERCERA SUBSECCION A
Consejero ponente: MAURICIO FAJARDO GOMEZ Bogotá., D.C., veintinueve (29) de mayo de dos mil trece (2013)
Radicación número: 25000-23-26-000-2001-02337-01(27875).

CUARTO.- Una vez ejecutoriada esta providencia archívese el expediente, dejando previamente las anotaciones y constancias de rigor en el sistema de información judicial.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


FERNANDO ARIAS GARCÍA
JUEZ

Sentencia Nulidad y Restablecimiento del Derecho radicado bajo el No. 2014-00186