



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

Naturaleza del asunto	Restitución de Inmueble
Radicación	11001-33-43-060-2016-00664-00
Demandante	Caja de Sueldos de Retiro de la Policía Nacional
Demandado	Hernando Parrado Rivera
Sentencia No.	2019-0034RI
Tema	Restitución de inmueble por incumplimiento del contrato

1. ANTECEDENTES

Agotado el trámite procesal sin que se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, en aplicación de lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, pasa proferirse sentencia dentro del proceso de restitución de inmueble promovido por la CAJA DE SUELDOS DE RETIRO DE LA POLICÍA NACIONAL contra el señor HERNANDO PARRADO RIVERA.

2. PARTES

- La parte demandante se identifica como CAJA DE SUELDOS DE RETIRO DE LA POLICÍA NACIONAL.
- La parte demandada se denomina HERNANDO PARRADO RIVERA, el cual se identifica con cédula de ciudadanía No. 19.304.384.

3. LA DEMANDA

A continuación se resumen los elementos esenciales de la demanda.

3.1. HECHOS RELEVANTES

De los hechos relacionados por la parte demandante resultan relevantes los siguientes:

El 1 de septiembre de 2014 la entidad, en calidad de arrendadora, suscribió con el señor Hernando Parrado Rivera, en calidad de arrendatario, el Contrato de Arrendamiento No. 086-2014, sobre el inmueble ubicado en la carrera 7 No. 12B-52 oficina 912 de esta ciudad.

En la cláusula segunda del referido contrato se pactó el valor total del contrato en la suma de \$5.760.000 M/Cte., y en la cláusula tercera se determinó la forma de pago, estableciéndose una suma de \$480.000 por concepto de canon de arrendamiento, el cual se pagaría por consignación en una cuenta corriente dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes.

Sin embargo, desde el mes de septiembre de 2014 el demandado ha presentado mora en el pago de sus obligaciones contractuales, pese a que ha sido requerido en varias oportunidades por la entidad y/o se le han puesto de presente oportunidades y acuerdos de pago.



Teniendo en cuenta que el citado contrato terminó el 31 de agosto de 2015, se proyectó un nuevo contrato con vigencia del 1 de septiembre al 31 de agosto de 2016, el cual remitido al arrendatario y recibido por el mismo, empero este no fue protocolizado por el mismo.

3.2 PRETENSIONES

Las pretensiones fueron planteadas de la siguiente forma:

"PRIMERO: Que Mediante declaración Judicial se establezca el incumplimiento del Contrato de Arrendamiento No. 086-2014, suscrito entre la CAJA DE SUELDOS DE RETIRO DE LA POLICÍA NACIONAL (CASUR) y el señor HERNANDO PARRADO RIVERA, identificado con No. 19.304.384 Bogotá, por haber incumplido con la CLÁUSULA SEGUNDA - VALOR DEL CONTRATO que establece el VALOR Y SU FORMA DE PAGO en cuanto al no pago de los cánones correspondientes a los meses de Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre de 2014, Año 2015, así como los meses que van corrido de este año de Enero a Diciembre de 2016; tanto los cánones de arrendamiento e incluidos los servicios públicos.

SEGUNDO: Que se ordene la restitución del inmueble arrendado ubicado en la Carrera 7 No. 12 B 52 OFICINA 912 de la ciudad de Bogotá D.C., con la obligación de pagar los cánones de arrendamiento adeudados.

TERCERO' Que se ordene la práctica de la diligencia de ENTREGA DEL INMUEBLE ARRENDADO ubicado en la Carrera 7 N° 12B 52 OFICINA 912 de la ciudad de Bogotá, a favor de la CAJA DE SUELDOS DE RETIRO DE LA POLICÍA NACIONAL (CASUR) de conformidad con el artículo 337 y 424 del Código de Procedimiento Civil, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

CUARTO: Que no se escuche a los demandados durante el transcurso del proceso mientras no consigne la suma total de NUEVE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y TRES MIL SETENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$9.733.074.00), por concepto de:

- *Los cánones relacionados con anterioridad más los servicios estipulados e IVA dentro de los contratos de arrendamiento Nos. 086-2013, 111 DE 2014 y 066 DE 2015 la suma de SIETE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$7.971.648.00).*
- *Por concepto de intereses moratorios e IVA de los mismos, sobre los cánones adeudados por parte del arrendatario del inmueble la suma de UN MILLÓN SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS VEINTISÉIS PESOS M/CTE (\$1.761.426.00), los cuales se liquidaron con base en el Artículo 884 Código del Comercio modificado por el artículo 111 de la Ley 510 de agosto de 1999 y el artículo 65 de la ley 45 de 1990.*

QUINTO- Que de no efectuarse la entrega, dentro de la ejecutoria de la Sentencia se comisione al funcionario correspondiente para que practique la Diligencia de Lanzamiento.

SEXTO: Que se condene a las demandadas al pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso."



4. LA DEFENSA

Dada la imposibilidad de notificar personalmente al señor HERNANDO PARRADO RIVERA, se procedió a su respectivo emplazamiento y consecuentemente le fue designado curador ad litem, quien contestó la demanda en los siguientes términos:

4.1 RESPECTO DE LOS HECHOS

Manifiesta tener por ciertos los hechos que hacen referencia la suscripción del contrato de arrendamiento, así como aquellos en los que se ponen de presente las obligaciones contractuales del canon de arrendamiento.

Frente a los demás hechos sostiene que se atiene a lo que resulte probado.

4.2 RESPECTO DE LAS PRETENSIONES

Señala que no se opone a ninguna de las pretensiones de la demanda y se atiene a lo que resulte probado.

4.3 EXCEPCIONES

No se propusieron excepciones.

5. TRÁMITE

La demanda se admitió el 17 de mayo de 2017 y se ordenó notificar a la parte demandada y al Ministerio Público, así como el traslado de la demanda y se reconoció personería al apoderado de la parte demandante.

Ante la imposibilidad de notificar personalmente a la parte demandada, mediante proveído del 26 de octubre de 2017 se ordenó su emplazamiento.

Efectuado el emplazamiento, a través de auto del 15 de febrero de 2018 el Despacho procedió designar el respectivo curador *ad litem*, sin embargo tan solo hasta el 23 de noviembre de dicha anualidad fue posible que profesional del derecho asumiera el cargo para el que fue designado.

Dentro del término del traslado de la demandada el curador *ad litem* contestó la demanda manifestando que no se opone a las pretensiones de la demanda y se atiene a lo que resultara probado.

6. CONSIDERACIONES

Pasa el Despacho a formular y resolver el problema jurídico, así como a pronunciarse de fondo acerca de las pretensiones de la demanda.

6.1 TESIS DE LAS PARTES

La parte demandante señala que el demandado incumplió con la obligación de pago de los cánones de arrendamiento del Contrato de Arrendamiento No. 086-2014.



La parte demandada sostiene que no se opone a las pretensiones de la demanda y se atiene a lo que resulte probado.

6.2 PROBLEMA JURÍDICO

De acuerdo con las condiciones particulares del caso, se plantea el problema jurídico de la siguiente forma:

¿Resulta procedente declarar el incumplimiento del Contrato de Arrendamiento No. 086-2014 por parte del demandado y como consecuencia de ello, ordenar la restitución del inmueble objeto de dicho negocio jurídico?

Para resolver el problema jurídico se analizarán las pruebas obrantes en el expediente y las reglas previstas en el artículo 384 del Código General del Proceso.

6.3 CASO CONCRETO

En primer lugar advierte el Despacho que en el presente caso nos encontramos frente a un contrato de arrendamiento estatal, esto es, el Contrato de Arrendamiento No. 086 del 2014¹, suscrito entre la CAJA DE SUELDOS DE RETIRO DE LA POLICÍA NACIONAL, en calidad de arrendador, y el señor HERNANDO PARRADO RIVERA, en calidad de arrendatario, cuyo objeto fue conceder a título de arrendamiento el uso y el goce de la Oficina 912, ubicada en la carrera 7 No. 12B-52 de la ciudad de Bogotá.

Así mismo, que en la cláusula segunda del referido contrato se pactó el valor total del contrato en la suma de \$5.760.000 M/Cte., y en la cláusula tercera se determinó la forma de pago, estableciéndose una suma de \$480.000 como canon de arrendamiento, discriminado en \$350.000 por concepto de arrendamiento, \$56.000 correspondiente al IVA del 16% y \$74.000 por concepto de servicios públicos, suma que debía ser consignada en una cuenta corriente dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes.

En la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento se determinó que la duración del mismo sería de doce (12) meses, esto es, desde el 1 de septiembre de 2014 al 31 de agosto de 2015, así mismo, se estableció que el contrato de prorrogaría automáticamente por periodos consecutivos de un (1) año, si ninguna de las partes con una antelación de seis (6) meses al vencimiento del periodo inicial o cualquiera de sus prórrogas informa a la otra parte su decisión de terminar el contrato.

En este punto cabe señalar que conforme al precedente jurisprudencial del Consejo de Estado² que establece que este tipo de contratos estatales no pueden regirse por las disposiciones del derecho civil y comercial que prevén la prórroga automática y su renovación tácita, por cuanto esto conllevaría a una permanencia indefinida en la relación contractual, que violentaría las exigencias de igualdad, moralidad, eficiencia y economía en el ejercicio de la función administrativa y los fines y principios de la contratación pública establecidos en la Ley 80 de 1993.

Y que la continuidad en la ejecución del arrendamiento luego del vencimiento del término no logra configurar el contrato, dada la exigencia del documento escrito como formalidad

¹ Contrato de arrendamiento No. 086 del 2014, folios 44 a 46 del expediente.

² Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sentencia del 29 de octubre de 2014, Exp. 25000232600020010147701 (29851), C.P. Hernán Andrade.



esencial, tal como lo establecen los Artículos 39 y 41 de la Ley 80 de 1993, razón por la cual concluye el Despacho que tal aseveración es ineficaz de pleno derecho.

Consecuentemente, se tiene que en la cláusula decima primera del contrato se pactó la restitución del inmueble, señalándose que a la terminación del plazo del mismo o por cualquier otra causa de terminación, el arrendatario deberá restituir el inmueble que le fue entregado.

Ahora bien, conforme a las demás pruebas aportadas con la demanda se tiene que el arrendatario, aquí demandado, ha incumplido con su obligación de pago de los cánones de arrendamiento, así como con la obligación de restitución del inmueble objeto del contrato, toda vez que el término del mismo feneció el 31 de agosto de 2015, razón por la cual concluye el Despacho que el señor HERNANDO PARRADO RIVERA, no cumplió a cabalidad con las obligaciones a su cargo y por lo tanto ordenará la restitución inmediata de la Oficina 912, ubicada en la carrera 7 No. 12B-52 de la ciudad de Bogotá, para lo cual se le otorga a la parte demandada el plazo de diez (10) días contado a partir de la ejecutoria de la presente providencia a fin de que proceda a realizar la entrega del bien.

En caso de que el señor HERNANDO PARRADO RIVERA, no efectúe la restitución del bien arrendado dentro del término otorgado por éste Despacho, y previa comunicación de la parte demandante al respecto, se procederá conforme lo establece en el Artículo 38 del Código General del Proceso, a ordenar comisionar al Juzgado de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá (Turno o reparto), para que realice la práctica de diligencia de desalojo de la Oficina 912, ubicada en la carrera 7 No. 12B-52 de la ciudad de Bogotá, a quien se le faculta ampliamente para llevar a cabo dicho trámite administrativo.

Finalmente, respecto a la pretensión en la que solicita que se ordene a la parte demandada efectuar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, debe señalar el Despacho que la misma resulta improcedente, toda vez que esta pretensión resulta ajena a la naturaleza del proceso de restitución y es propia de un proceso ejecutivo, por ende serpa denegada.

6.4 COSTAS

Conforme a lo dispuesto en el Artículo 188 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se condenará en costas a la parte demandada y se liquidarán por la Secretaría.

Para lo cual se dará aplicación a lo establecido en el Acuerdo No. PSAA16-10554 de 5 de agosto de 2016, el cual establece las tarifas de agencias en derecho.

6.5 LIQUIDACIÓN DE REMANENTES

Teniendo en cuenta que dentro del presente proceso no se fijaron gastos de notificación, no hay lugar a efectuar una liquidación de remanentes.

7. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Sesenta Administrativo del Circuito de Bogotá, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,



FALLA

PRIMERO: Ordenar al señor HERNANDO PARRADO RIVERA restituir a la CAJA DE SUELDOS DE RETIRO DE LA POLICÍA NACIONAL, la Oficina 912, ubicada en la carrera 7 No. 12B-52 de la ciudad de Bogotá, para lo cual se le otorga el término de diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria de la presente providencia.

SEGUNDO: Vencido el término anterior y en caso de que el señor HERNANDO PARRADO RIVERA no lleve a cabo la entrega de la Oficina 912, ubicada en la carrera 7 No. 12B-52 de la ciudad de Bogotá, y previa comunicación presentada por la parte demandante informando la situación, se ORDENA comisionar al Juzgado de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá (Turno o reparto) para que realice la práctica de la diligencia de desalojo del bien objeto del presente proceso.

La Secretaría elaborará la respectiva comisión, la cual quedará a disposición de la parte demandante quien deberá tramitarla dentro de los cinco (5) días siguientes a su elaboración, adjuntando a ella la presente providencia y las demás piezas procesales que sean pertinentes.

TERCERO: Negar las demás pretensiones de la demanda.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada, para lo cual se fija como agencias en derecho la suma equivalente a 1 S.M.M.L.V. Liquidense por Secretaría.

QUINTO: Ejecutoriada esta providencia, expídase por Secretaría la documentación para su efectividad y envíese el expediente a la Oficina de Apoyo de los Juzgados Administrativos del Circuito de Bogotá para su archivo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ALEJANDRO BONILLA ALDANA
Juez

®

JUZGADO SESENTA (60) ADMINISTRATIVO DEL
CIRCUITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C.
-SECCIÓN TERCERA-

El suscrito Secretario **CERTIFICA** que la providencia se insertó en
**ESTADO ELECTRÓNICO 10 del PRIMERO (1) DE MARZO DE DOS
MIL DIECINUEVE (2019)** publicado en la página web
www.ramajudicial.gov.co

HUGO HERNÁN PUENTES ROJAS
Secretario