

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL



JUZGADO SEGUNDO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO  
DE GIRARDOT

Girardot, doce (12) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

**SENTENCIA:** 033  
**PROCESO:** RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO  
**RADICADO:** 25307-33-33-002-2019-00238-00  
**DEMANDANTE:** MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ  
**DEMANDADO:** DARÍO LOMBANA SABOGAL

### 1. OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el Despacho a dictar sentencia anticipada en el proceso de la referencia con fundamento en el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso<sup>1</sup>.

### 2. ANTECEDENTES

#### 2.1 PRETENSIONES /fl. 3 PDF '01expediente'/.

Pide la parte actora se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre el ente territorial y el señor DARÍO LOMBANA SABOGAL /fls. 9-12 PDF '01expediente'/, respecto del "*Local 52; con un área arrendada de 7.56 M2, Zona Central, comprendida por los siguientes linderos: por el norte: Local 55; oriente: Local No. 49; occidente: Local No. 53 y por el sur: Local No. 57.*" En consecuencia, se ordene al demandado entregar el local, incluidos los inmuebles por adhesión.

De igual forma depreca el pago de la cláusula penal contenida en el contrato, de costas y agencias en derecho.

#### 2.2. HECHOS. /fl. 4 PDF '01expediente'/.

a) El MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ y el señor DARÍO LOMBANA SABOGAL celebraron el contrato de arrendamiento No. 2018 236 respecto del local 52, ubicado en el parador turístico fusa catan.

b) El 4 de octubre de 2018, el mencionado contrato tuvo una adición es su valor y duración.

c) El señor LOMBANA SABOGAL se encuentra en mora de cancelar los cánones de arrendamiento desde el 6 de abril de 2018.

<sup>1</sup> "3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución".

### 2.3. TRÁMITE PROCESAL.

La demanda fue radicada el 2 de agosto de 2019 la cual por reparto fue asignada a este Despacho Judicial /fl. 22 PDF '01expediente/, posteriormente con proveído del 9 de septiembre del mismo año este Despacho la admitió /fls. 24-25 PDF '01expediente/. Dicho libelo, sus anexos y el aludido auto fueron notificados conforme a la Ley /fls. 26, 29-38 y 40-44 PDF '01expediente' del expediente digital/.

Finalmente, el proceso ingreso al Despacho **sin contestación del demandado** el 5 de noviembre de 2020, tal y como se observa en la constancia secretarial obrante en el PDF '02informesecretarial'.

## 3. CONSIDERACIONES

Persigue la parte demandante, en ejercicio de la acción consagrada en el precepto 384 del Código General del Proceso (CGP), se declare la terminación del contrato de arrendamiento No. 2018-0236 celebrado con el señor DARÍO LOMBANA SABOGAL, respecto del “*Local 52; con un área arrendada de 7.56 M2, Zona Central, comprendida por los siguientes linderos: por el norte: Local 55; oriente: Local No. 49; occidente: Local No. 53 y por el sur: Local No. 57.*”, corolario de la mora en el pago del canon de arrendamiento. En consecuencia, se ordene la restitución del inmueble arrendado y el pago de la cláusula penal.

### 3.1. PROBLEMAS JURÍDICOS

- I. *¿ES PROCEDENTE DECLARAR LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NO. 2018-0236 SUSCRITO ENTRE EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ Y EL SEÑOR DARÍO LOMBANA SABOGAL, COMO CONSECUENCIA DE LA MORA EN EL PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO? EN CASO AFIRMATIVO,*
- II. *¿PROCEDE LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE?*
- III. *¿DEBE EL DEMANDADO PAGAR A LA ENTIDAD ACTORA LA CLÁUSULA PENAL ESTIPULA EN EL CONTRATO?*

### 3.2. EL ARGUMENTO CENTRAL.

#### 3.2.1. PREMISA NORMATIVA Y JURISPRUDENCIAL.

##### 3.2.1.1. LA SOLEMNIDAD DE LOS CONTRATOS ESTATALES.

Los contratos de las entidades estatales se rigen por las reglas y principios establecidos en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública (Ley 80 de 1993), marco normativo que en su artículo 2 numeral 1) literales a) y b) convalidó que, para los efectos de esa ley, son entidades estatales, entre otros, la Nación y los Ministerios.

El artículo 13 *ibídem* dispuso que los contratos que celebren las entidades estatales se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, **salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley.**

El artículo 32 de la citada Ley 80/93 señala en su primer inciso que son contratos estatales “todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad (...)” /Se subraya/. Entretanto, los cánones 39 y 41 del mismo marco normativo consagran:

*“Artículo 39º.- De la Forma del Contrato Estatal. Los contratos que celebren las entidades estatales constarán por escrito y no requerirán ser elevados a escritura pública, con excepción de aquellos que impliquen mutación del dominio o imposición de gravámenes y servidumbres sobre bienes inmuebles, y en general aquellos que conforme a las normas legales vigentes deban cumplir con dicha formalidad. (...)”*

*“Artículo 41º.- Del Perfeccionamiento del Contrato. Los contratos del Estado se perfeccionan cuando se logre acuerdo sobre el objeto y la contraprestación y éste se eleve a escrito. (...)”*

*En caso de situaciones de urgencia manifiesta a que se refiere el artículo 42 de esta Ley que no permitan la suscripción de contrato escrito, se prescindirá de éste y aún del acuerdo acerca de la remuneración, no obstante deberá dejarse constancia escrita de la autorización impartida por la entidad estatal contratante. (...)* /Se destaca/.

De ahí, pues, el carácter solemne de todo acuerdo de voluntades en el que intervenga una entidad estatal, salvo que se tratare de asuntos de urgencia manifiesta según casos señalados en el precepto 42 de la mentada Ley 80/93.

Con relación a los contratos de arrendamiento celebrados por las entidades públicas, el Consejo de Estado ha pregonado la inviabilidad de su automática prórroga, indicando concomitantemente que en estos casos no es procedente aplicar las normas que rigen el derecho privado en tanto prevalece el interés general sobre los derechos particulares reclamados. Dijo el Alto Tribunal<sup>2</sup>:

*“{...}  
En el escenario contractual que se acaba de describir la Sala reitera la jurisprudencia que expuso en anterior oportunidad en el sentido de que el contrato de arrendamiento estatal termina por vencimiento del término y no tiene lugar la prórroga tácita basada en la circunstancia fáctica de haber continuado las partes en la ejecución del arrendamiento.*

*{...}  
Tratándose de bienes afectos a un servicio público, la noción del interés general se impone sobre el derecho individual, en este caso el del empresario del comercio, por manera que ciertamente el contrato y la ley de derecho privado no pueden ser llamadas en su aplicación, en contravía de los fines del servicio público.*

*{...}”* (Se subraya).

<sup>2</sup> Consejo de Estado, Sección Tercera, Subsección A. Consejero ponente: Hernán Andrade Rincón (E). Bogotá, D.C., 29 de octubre de 2014. Radicación número: 25000-23-26-000-2001-01477-01(29851).

Postura luego reiterada por el Alto Tribunal<sup>3</sup>.

Ahora bien, en tratándose de la obligación de restituir el inmueble arrendado una vez vencido el término pactado en el contrato de arrendamiento, el H. Consejo de Estado ha señalado lo siguiente<sup>4</sup>:

*“...[A]l producirse la terminación del contrato de arrendamiento, por vencimiento del plazo, se hace exigible la obligación del arrendatario de restituir o devolver el bien objeto del arrendamiento y la del arrendador de recibirlo; es decir, que aunque estas obligaciones existen desde la suscripción misma del contrato, el cual constituye su fuente, su cumplimiento se difiere en el tiempo hasta que sobrevenga la terminación de la relación contractual, ocurrido lo cual dichas obligaciones de restitución y recibo se hacen exigibles y deben ser cumplidas. Se trata de aquellas obligaciones que tienen origen en el contrato pero que están llamadas a ser cumplidas con posterioridad a su vigencia o extinción.*

(...)

*Bajo estas directrices debe concluirse lo siguiente:*

*a) 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).*

*b) 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 de el cumplimiento de la obligación de restitución, puesto que tal vínculo se extingue así subsistan algunas de las obligaciones que se originaron en él<sup>5</sup>, tal como ya quedó indicado”.*

### **3.2.2. PREMISA FÁCTICA.**

De las pruebas que reposan en el plenario, es irrefutable la existencia del contrato de arrendamiento No. 2018-0236 del 25 de enero de 2018 /fls. 9-12 PDF ‘01expediente/, modificado a través del Acta N° 5 del 4 de octubre del mismo año/fls. 15-16 PDF ‘01expediente/, suscritos entre en la entidad demandante y el señor DARÍO LOMBANA SABOGAL, respecto del local No. 52 ubicado en el ‘Parador Turístico

<sup>3</sup> Consejo de Estado, Sección Tercera, Subsección C, Consejero ponente: Jaime Orlando Santofimio Gamboa (E), providencia del 16 de mayo de 2016. Radicación número: 88001-23-31-000-2009-00001-01(41220).

<sup>4</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Consejero ponente: MAURICIO FAJARDO GÓMEZ, 8 de marzo de 2007, Radicación número: 40001-23-31-000-1993-03394-01(15883)

<sup>5</sup> El contrato es fuente de obligaciones reza el artículo 1494 del C.C. “Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones.”

Fusacatán’.

Debe resaltarse que, en el contrato No. 2018-0236 del 25 de enero de 2018, se pactó en la cláusula 3ª que el valor del contrato sería de \$1.091.070, fijándose así un canon mensual equivalente a \$181.845, pagaderos los primeros cinco días en la Secretaría de Hacienda municipal (cláusula 4ª); así mismo, en la cláusula 5ª se estableció que el mentado acuerdo de voluntades tendría una duración de 6 meses, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, esto es, desde el 26 de enero de 2018 /fl. 13 PDF ‘01 expediente’/, mientras que en la cláusula 6ª se señalaron las obligaciones de las partes, puntualizándose como obligación del arrendatario *“e) Cancelar oportunamente el canon de arrendamiento, dentro de los primeros CINCO (5) días de cada mes, en la Secretaría de Hacienda Municipal”*, al paso que en la cláusula 14ª se pactó que, finalizado el contrato -causas normales o anormales-, el arrendatario restituiría el bien al arrendador en el mismo estado que lo recibió. Por último, en la cláusula 15ª se estipuló la cláusula penal, así: *“En caso de incumplimiento de cualquiera de las partes, de las obligaciones pactadas en el presente contrato la parte que incumpla pagara (sic) a la otra a título de pena, el equivalente al veinte por ciento (20) del valor anual del contrato”*.

También se evidencia que en el Acta N° 5 suscrita entre las partes el 4 de octubre de 2018 se modificó el contrato, adicionándose tres (3) meses a su duración -a partir del 6 de octubre de 2018 hasta 5 de enero de 2019- y en \$545.535 en su valor -para un total de \$1.636.605-, manteniendo la forma de pago y requisitos del contrato principal.

No obra en el expediente documento en el que se vislumbre que la demandada haya realizado el pago de los cánones de arrendamiento que se aluden por la entidad actora, es decir, los causados a partir del 6 de abril de 2018, lo que se acompasa con el silencio asumido en el presente caso.

### 3.2.3. CONCLUSIÓN.

Con fundamento en la jurisprudencia y normativa aplicables, y lo acreditado en la actuación, concluye el Despacho que le asiste derecho al **MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ** para que le sea restituido el conocido local.

De otra parte, también tiene vocación de prosperidad el pago de la cláusula penal pactada en el contrato, ante el incumplimiento del demandado respecto de sus obligaciones.

De los cánones que se adeudan a la parte demandante, así como el valor de la cláusula penal, se ajustarán en su valor, dando aplicación a la siguiente fórmula:

$$R = \frac{Rh \text{ Índice Final}}{\text{Índice Inicial}}$$

En donde el valor presente (R) se determina multiplicando el valor histórico (Rh), que es el respectivo canon de arrendamiento adeudado, por el guarismo que resulta de dividir el índice final de precios al consumidor, certificado por el DANE (vigente a la fecha de ejecutoria de esta sentencia), por el índice inicial (vigente para la fecha en que debió hacerse el pago). Por tratarse de pagos de tracto sucesivo (en relación con los cánones de arrendamiento adeudados), la fórmula se aplicará separadamente mes

por mes para cada suma, teniendo en cuenta que el índice inicial es el vigente al momento de la causación de cada uno de ellos.

#### **3.2.4. DE LAS COSTAS**

Con fundamento en el artículo 365 del CGP, se condena en costas a la parte vencida del proceso. Por agencias en derecho, se fija el 4% del valor total de las pretensiones.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE GIRARDOT**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### **F A L L A**

**PRIMERO: DECLARAR** terminado el contrato de arrendamiento No. 2018-0236 del 25 de enero de 2018 suscrito entre el **MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ** y el señor **DARÍO LOMBANA SABOGAL**.

**SEGUNDO: SE ORDENA** al señor **DARÍO LOMBANA SABOGAL** que dentro de los cinco (5) días siguientes a la firmeza de esta sentencia, **RESTITUYA** al **MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ** el bien inmueble denominado 'local No. 52', con área privada de 7.56 m<sup>2</sup>, individualizado en la matrícula inmobiliaria N° 157-72290 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, ubicado en el **PARADOR TURÍSTICO FUSACATÁN** y comprendido por los siguientes linderos: **(i)** por el norte: Local 55; **(ii)** por el oriente: Local No. 49; **(iii)** por el occidente: Local No. 53; **(iv)** por el sur: Local No. 57.

**TERCERO: SE ORDENA** al señor **DARÍO LOMBANA SABOGAL** a pagar al **MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ** los cánones de arrendamiento adeudados así como la cláusula penal contenida en la cláusula decima quinta del contrato No. 2018-0236 del 25 de enero de 2018, correspondiente al veinte por ciento (20%) del valor anual del contrato.

La parte demandada deberá indexar los valores, dando aplicación a la fórmula indicada en la parte motiva de la sentencia.

**CUARTO:** Se condena en costas a la parte demandada. Por agencias en derecho, se fija la suma del 4% de las pretensiones.

**QUINTO:** Ejecutoriada la presente providencia. **LIQUÍDENSE** los gastos del proceso, **DEVUÉLVANSE** los remanentes si los hubiere y **ARCHÍVESE** el expediente, previa emisión de la constancia que corresponda.

**SEXTO: NOTIFÍQUESE** conforme al artículo 295 del CGP, en concordancia con lo dispuesto en el Decreto Legislativo 806 de 2020.

**NOTIFÍQUESE**

**Firmado Por:**

**JUAN FELIPE CASTAÑO RODRIGUEZ**  
**JUEZ CIRCUITO**  
**JUZGADO 02 ADMINISTRATIVO GIRARDOT**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**f5335a91a9ff41fc94d2ec354bbae3dff8b90634e4c2fd7355775ee0b03d8f8b**

Documento generado en 12/03/2021 01:58:12 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**