

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO SEGUNDO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO
DE GIRARDOT

Girardot, uno (1) de junio de dos mil veintidós (2022)

SENTENCIA:	079
PROCESO:	RESTITUCIÓN INMUEBLE
RADICADO:	25307-33-33-002-2021-00263-00
DEMANDANTE:	MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ
DEMANDADO:	WILSON SOTO BARBOSA

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 Proceso¹.

2. ANTECEDENTES

2.1 PRETENSIONES /pp. 1-2 PDF '001 DemandaAnexos'/.

Pide la parte actora se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre el ente territorial y el señor WILSON SOTO BARBOSA /pp. 15-17 ídem/, respecto del *“Puesto No. 150; con un área arrendada de (17.21) M2, comprendida por los siguientes linderos: **POR NORTE: En 4.23 mts con CIRCULACIÓN; POR EL SUR: 4.29 mts. Con Puesto No. 149. POR ORIENTE: En 4.04 mts. Con CIRCULACIÓN. POR EL OCCIDENTE: 4.04 mts. Con puesto No. 151.**”* En consecuencia, se ordene al demandado entregar el local, incluidos los inmuebles por adhesión.

De igual forma depreca el pago de las costas y agencias en derecho.

2.2. HECHOS. /pp. 2-3 PDF '001 DemandaAnexos'/.

a) El MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ y el señor WILSON SOTO BARBOSA celebraron el contrato de arrendamiento No. 220 – 2005 respecto del local 150, ubicado en el primer piso de la plaza central de mercado del Municipio de Fusagasugá.

b) El señor SOTO BARBOSA ha incurrido en mora de cancelar los cánones de arrendamiento, de forma reiterada /pp. 22-31 PDF '001'/.

2.3. TRÁMITE PROCESAL.

La demanda fue radicada el 4 de octubre de 2021 y asignada a este Despacho Judicial /PDF '002 ActaReparto'/ . Posteriormente con proveído del 29 de noviembre del mismo

¹ “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”.

año, este Despacho la admitió /PDF '003'/ . Dicho libelo, sus anexos y el aludido auto fueron notificados conforme a la Ley /PDF '004' hasta '013'/ .

Finalmente, el proceso ingreso al Despacho **sin contestación del demandado** el 18 de marzo de 2022, tal y como se observa en la constancia secretarial obrante en el PDF '014 InformeSecretarial'.

3. CONSIDERACIONES

Persigue la parte demandante, en ejercicio de la acción contractual y con formulación de las súplicas a las que alude el precepto 384 del Código General del Proceso (CGP), se declare la terminación del contrato de arrendamiento No. 220 – 205 celebrado con el señor WILSON SOTO BARBOSA, respecto del *“Puesto No. 150; con un área arrendada de (17.21) M2, comprendida por los siguientes linderos: **POR NORTE: En 4.23 mts con CIRCULACIÓN; POR EL SUR: 4.29 mts. Con Puesto No. 149. POR ORIENTE: En 4.04 mts. Con CIRCULACIÓN. POR EL OCCIDENTE: 4.04 mts. Con puesto No. 151.**”*, corolario de la mora en el pago del canon de arrendamiento. En consecuencia, se ordene la restitución del inmueble arrendado.

3.1. PROBLEMAS JURÍDICOS

- I. *¿ES PROCEDENTE DECLARAR LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NO. 220 – 2005 SUSCRITO ENTRE EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ Y EL SEÑOR WILSON SOTO BARBOSA, COMO CONSECUENCIA DE LA MORA EN EL PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO? EN CASO AFIRMATIVO,*
- II. *¿PROCEDE LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE?*

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 Tribunal²:

*“{...}
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).

Postura luego reiterada por el Alto Tribunal³.

² 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).

³ 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).

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 siguiente⁴:

“...[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 él⁵, 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. 220 – 2005 del 1 de enero de 2005 /pp. 15-17 PDF ‘001 DemandaAnexos’/, suscrito entre en la entidad demandante y el señor WILSON SOTO BARBOSA, respecto del local No. 150 ubicado en el primer piso de la plaza central de mercado del Municipio de Fusagasugá.

Debe resaltarse, en el contrato No. 220 – 2005 del 1 de enero de 2005, se pactó en la cláusula 7^a un canon mensual equivalente a \$125.164, pagaderos los primeros cinco días en la Tesorería municipal o en el Banco Autorizado; así mismo, en la

⁴ 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)

⁵ 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.”

cláusula 4ª se estableció que el mentado acuerdo de voluntades tendría una duración de 1 año, contado a partir del 1 de enero de 2005 /p. 15 PDF '001'/, mientras que en la cláusula 6ª se señalaron las obligaciones de las partes, puntualizándose como obligación del arrendatario “*3. Pagar oportunamente el canon de arrendamiento, dentro de los cinco primeros días de cada mes*”; finalmente en la cláusula 15ª se pactó que, finalizado el contrato -causas normales o anormales-, el arrendatario restituiría el bien al arrendador en el mismo estado que lo recibió.

Ahora bien; según señala el ente territorial demandante, el demandado incurrió en mora conforme al estado de cuenta acompañado con la demanda, expedido por la Secretaría de Hacienda Municipal.

En efecto, en el archivo PDF 001, pp. 22 a 31, obra un ESTADO DE CUENTA a cargo del señor WILSON SOTO BARBOSA y a favor del MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ por valor de \$57'975.800, correspondiente a la suma de cánones de arrendamiento causados desde junio de 2009 hasta agosto de 2021, es decir, sobre período disímil al señalado en el contrato 220-2005 (1 de enero a 31 de diciembre de 2005). Con todo, el Despacho no halla en el expediente digital el acto jurídico que respalde esos cobros, lo cual imposibilita acceder a la súplica de pago que sobre el particular formula el municipio, comoquiera que, en virtud de la jurisprudencia y normativa traída a colación en apartados previos, **así las partes aquí intervinientes hubieren celebrado contrato de arrendamiento, este acuerdo no es tácitamente prorrogable, de manera tal que la obligación del arrendatario se contraía únicamente a restituir el bien inmueble una vez expirado el período de arrendamiento pactado.**

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, más no al pago de cánones de ningún tipo, pues las probanzas aportadas no permiten concluir que el demandado adeudase al ente territorial suma alguna por el período materia del contrato de arrendamiento (1 de enero a 31 de diciembre de 2005).

3.2.4. DE LAS COSTAS

Con fundamento en el artículo 365 numeral 5 del CGP, no se impondrá condena en costas, en razón de la prosperidad parcial de las súplicas.

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. 220 – 2005 del 1 de enero de 2005 suscrito entre el **MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ** y el señor **WILSON SOTO BARBOSA**.

SEGUNDO: SE ORDENA al señor **WILSON SOTO BARBOSA** 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. 150’, con área privada de 17.21 m2, ubicado

en el primer piso de la plaza central de mercado del MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ y comprendido por los siguientes linderos: **(i)** por el norte: En 4.23 metros con circulación; **(ii)** por el oriente: En 4.04 metros con circulación; **(iii)** por el occidente: En 4.04 metros con el puesto No. 151; **(iv)** por el sur: En 4.29 metros con el puesto No. 149.

TERCERO: Se niegan las demás súplicas.

CUARTO: Sin costas.

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

~FIRMADA ELECTRÓNICAMENTE~

JUAN FELIPE CASTAÑO RODRÍGUEZ
JUEZ

Firmado Por:

Juan Felipe Castaño Rodríguez
Juez Circuito
Juzgado Administrativo
02
Girardot - Cundinamarca

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:

6a1f7223a53080520ac605dc66dbdcdf882310df1db36ed7fc202eb4bc630d79

Documento generado en 01/06/2022 09:20:21 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>