Cartagena de Indias D.T y C., treinta y uno (31) de agosto de dos mil veinte (2020)

Medio de control	CONTROVERSIAS CONTRACTUALES
Radicado	13-001-23-33-000-2015-00347-00
Demandante	AGENCIA LOGISTICA DE LAS FUERZAS MILITARES
Demandado	EXXONMOBIL DE COLOMBIA S.A.
Magistrado Ponente	ROBERTO MARIO CHAVARRO COLPAS
Actuación	SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA
Tema	NULIDAD ABSOLUTA/PRORROGA AUTOMATICA

Procede la Sala de Decisión a pronunciarse de fondo sobre la demanda interpuesta en ejercicio del medio de control de Controversias Contractuales interpuesto por la AGENCIA LOGÍSTICA DE LAS FUÉRZAS MILITARES contra la sociedad EXXONMOBIL DE COLOMBIA S.A.

I.- ANTECEDENTES.

1. LA DEMANDA.

1.1. PRETENSIONES.

Se invocan las siguientes:

"2. Que se declare el incumplimiento del contrato administrativo de arrendamiento de fecha 01 de enero del 2012 y de su respectiva prorroga por parte de la sociedad demandada EXXONMOBIL DE COLOMBIA S.A.

3. Declarar judicialmente terminado y liquidado el contrato administrativo de arrendamiento del primero (1°) de enero de dos mil doce (2012) y su respectiva prorroga, suscrito entre la AGENCIA LOGISTICA DE LAS FUERZAS MILITARES como arrendadora y la sociedad EXXONMOBIL DE COLOMBIA S.A., en calidad de arrendataria por las siguientes razones:

a) vencimiento del plazo.

b) por incumplimiento del contrato por parte del ARRENDATARIO:

- Por haber variado sustancialmente el arrendatario la destinación del inmueble sin que mediara autorización de la arrendadora.

- Por incumplimiento de la entrega del inmueble en el momento requerido por la arrendadora y por el propietario.

c) Por ser requerido directamente por el propietario Nación – Ministerio de Defensa – Armada Nacional, para desarrollar un proyecto de interés nacional y regional….que adicionalmente puede involucrar una obra nueva.

b) Por extinción del derecho del arrendador, en atenta solicitud del propietario del inmueble que ha manifestado la necesidad de obtener la restitución del predio en cuestión para ejercer directamente las atribuciones de uso, goce y disposición.

4. Que como efecto de la anterior declaración, condene a la demandada EXXONMOBIL SA a desocupar y restituir de manera inmediata el inmueble objeto de litigio……..

5. Que de no ocurrir la restitución voluntaria del inmueble, se proceda a la práctica de la diligencia de lanzamiento directamente o por comisionado……..

6. Condenar al pago de la cláusula penal a favor de la Agencia Logística de las Fuerzas Militares en los términos de la cláusula décima quinta del contrato de arrendamiento del 01 de enero del 2012,……"

1.2. HECHOS

Fueron narrados en síntesis los siguientes:

- En virtud de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, por medio de sentencia judicial proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cartagena el 31 de marzo de 1959, se declaró propietario a la Nación – Ministerio de Defensa – Armada Nacional de un lote de terreno ubicado en la zona denominada "EL LIMBO", en la ciudad de Cartagena, con los siguientes linderos:

"Por el oriente con la Bahía de las animas; por el norte, el Baluarte San Javier y desde este, línea recta hasta el mara grande, calle de por medio; por el occidente, el lindero está formado una parte por la defensa de piedras construidas a la orilla del mar caribe; en otra por el terreno y construcciones de la Andian National Corporation Limited y el lote de terreno y construcciones de la ESSO Colombiana S.A.; la última parte del mencionado lindero occidental principia en la tapia de cemento donde termina la propiedad de la ESSO COLOMBIA S.A. y está formada por la defensa construida a la orilla del mar hasta el punto donde, según la escritura No. 790 de 1948 se encuentra el mojón Numero cinco (5); por el sur el lindero es una línea recta que principia en el mojón numero cinco (5) y termina en el punto donde según la misma escritura, se encuentra el mojón numero uno (1)."

- La Nación – Ministerio de Defensa – Armada Nacional, entregó por un término de 99 años al otrora Fondo Rotatorio de la Armada Nacional, hoy AGENCIA LOGISTICA DE LAS FUERZAS MILITARES, un área aproximada de 18.838 metros cuadrados del mencionado inmueble, para que esta última en calidad de mandataria lo administrara con la obligación con la

obligación de generar recursos a favor del Ministerio de Defensa – Armada Nacional, negocio que se hizo constar en la escritura pública No. 2259 del 25 de septiembre de 1990, de la Notaria Segunda de Bogotá.

- La Agencia Logística de las Fuerzas Militares, fungiendo como arrendadora celebró contratos de arredramiento con la sociedad EXXONMOBIL DE COLOMBIA S.A. en diversas oportunidades sobre un mismo inmueble, bajo distintas condiciones contractuales y en diferentes vigencias.

- La litis se centra en el contrato de arredramiento suscrito el 01 de enero de 2012 y su respectiva prórroga automática, cuyo objeto era la entrega a título de arredramiento de dos (2) lotes ubicados en el Barrio Bocagrande, Sector El Limbo, del Distrito de Cartagena, correspondientes a un área de 7.063, 28 metros cuadrados (alinderados en el hecho octavo de la demanda).

- Los co contratantes estipularon en la cláusula segunda del contrato en mención como destinación específica del inmueble el funcionamiento de una estación de servicios de combustible.

- El Propietario del inmueble ha requerido en diversas ocasiones a la AGENCIA LIGISTICA DE LAS FUERZAS MILITARES para que termine la relación contractual que sostiene con la sociedad EXXONMOBIL DE COLOMBIA S.A. y que involucra su inmueble.

- Con un proyecto de infraestructura a mediano plazo que involucraba el inmueble dado en arredramiento en varias ocasiones, las partes acordaron celebrar un nuevo contrato de arrendamiento por el periodo de 01 de enero del 2012 al 31 de diciembre del 2012, sujeto al conocimiento por parte de la sociedad demanda de la imperiosa (sic) necesidad que la asistía al propietario de obtener la restitución del inmueble.

- Corriendo el año 2012 el aludido proyecto de infraestructura de relevancia nacional se anunció por el Presidente de la Republica y fue inscrito en el Sistema Unificado de Inversión y Finanzas Publicas del Departamento Nacional de Planeación. Como consecuencia de lo anterior y teniendo en cuenta que el último contrato se encontraba vigente hasta el 31 de diciembre del año 2012, las partes involucradas (propietario, arrendador y arrendatario) (sic), decidieron prorrogar el contrato de arredramiento por un periodo de un (1) año sin posibilidad de nueva prórroga o renovación, pues expresamente se manifestó a la sociedad demandada que el inmueble se

requería sin dilación en la vigencia 2014 a efectos de ejecutar el proyecto de relevancia nacional.
- En varias ocasiones el Ministerio de Defensa – Armada nacional requirió a la Agencia Logística de las Fuerzas Militares para que en calidad de arrendador terminara el contrato y se restituyera el inmueble.

- La demandada reconoce que recibió la información verbal sobre la solicitud de terminación y restitución del inmueble, la cual fue concretada en documento de desahucio formal del 4 de marzo del 2013, siendo este recibido el día siguiente por el arrendatario, es decir, con nueve (9) meses de antelación a la fecha de terminación del contrato.

- El día 14 de enero del 2014, tal y como había quedado previsto y notificado a la arrendataria, el Ministerio de Defensa – Armada Nacional y la Agencia Logística de las Fuerzas Militares hicieron presencia para recibir el inmueble por terminación del contrato y dados los desahucios formales previamente hechos y dicho propósito resulto infructuoso pues el inmueble objeto del contrato no fue entregado, constituyéndose así el incumplimiento por parte de la demandada.

- La firma EXXONMOBIL procedió a consignar la suma de $907.705.909 en la cuenta que la actora tiene en el Banco de occidente, operación bancaria registrada el 19 de septiembre del 2014, arguyéndose que dicho dinero correspondía al canon de arrendamiento de una nueva prórroga para la vigencia 2014. Lo mismo ocurrió para la vigencia 2015, en donde se registró un pago de $939.475.616

- Dichos pago, se hicieron sin el beneplácito y sin autorización de la parte arrendadora pues la relación estaba terminada desde el 31 de diciembre del 2013, no obstante, lo cual, no se hicieron como fue convenido en vigencia de la relación contractual, pues la cancelación se hacia los primeros meses del año.

2. CONTESTACIÓN.

EXXONMOBIL DE COLOMBIA S.A.

Se opuso a las súplicas de la demanda.

Aclaró en la referencia a las premisas fácticas que, para los fines del proceso, se trata del último de los contratos relacionados en el hecho séptimo de la demanda, es decir, el celebrado el 01 de enero del 2012, que actualmente (sic) está en vigencia y no ha sido incumplido.
Formuló las siguientes excepciones:

- "Inexistencia de incumplimiento". Al respecto asegura que únicamente son partes del contrato de arrendamiento quienes en el proceso comparecen como demandante y demandado y por esa razón, al no ser parte ni del contrato ni del proceso el Ministerio de Defensa, no es posible admitir que EXXONMOBIL ha incumplido las directrices que esa entidad como propietaria del inmueble, pero ajena al contrato, ha impartido, las que por ese motivo no son vinculantes y mal se puede, predicar incumplimiento del contrato de arrendamiento.

- "Carencia de exigibilidad de la obligación de restituir el inmueble arrendado por no haber cumplido la agencia su obligación de desahuciar con el lleno de los requisitos legales", fundada en que no ha cumplido la actora con las exigencias legales para desahuciar, conforme al artículo 518 y 520 del Código de Comercio. Esto por cuanto ni la parta activa ni el propietario del inmueble han dado a la demandada el desahucio con las formalidades de que tratan dichas normas, respecto del contrato firmado el 01 de enero del 2012.

- "No es cierto que se haya variado sustancialmente por el arrendatario la destinación del inmueble sin autorización de la arrendadora". Esto por cuanto la demandante autorizó que la demandada celebrara los contratos de arrendamiento con Roberto Acero y Cia SAS (Estación de Servicio El Limbo) y operación con Distribuidora La Marina Ltda., Dismarina Ltda (Estación de Servicio La Marina), quienes se han ocupado de desarrollar el negocio propio de sus estaciones de servicio destinadas al suministro de combustible. Las ventas de comidas rápidas se vienen dando desde hace años y eran circunstancias conocidas por la actora desde entonces, jamás objeto y no desnaturalizan el objeto central de cada uno de los contratos, de ahí que alegarlo ahora es ir contra sus propios actos, y hacerlo conlleva a una conducta contraria a la buena fe contractual.

- "La demandada ha prestado toda colaboración posible a la demandante para efectos de lograr la restitución de la tenencia del subarrendatario y el operador de los inmuebles objeto del proceso". Explica sobre el particular

que ha hecho las actividades en orden a logar que la sociedad subarrendatario entregue los predios.

3. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN.

Agencia Logística de las Fuerzas Militares.

En sus argumentaciones finales, agregó el extremo activo que ya en decisiones anteriores del Tribunal Administrativo de Bolívar, ha concluido que, en materia de contratación pública, los contratos de arrendamiento no son susceptibles de ser prorrogados y que por tal razón se deben ajustar estrictamente al plazo pactado en contrato primigenio y nunca más allá.

Agregó que en el expediente están las pruebas documentales que ponen en evidencia, no solo que la Agencia Logística tiene razón jurídica en sus pretensiones, sino que desplegó durante la relación contractual todas las conductas garantistas y protectoras frente al arrendatario, por lo que pese a no estar obligada efectuar desahucios, los realizó con el objeto que la arrendataria estuviera completamente enterada de la terminación del contrato.

Aduce que las documentales dan cuenta que el arrendatario dio al inmueble una destinación diferente a la pactada contractualmente.

Que de la inspección judicial se extrae que la destinación del bien fue distinta a la pactada y que la señora Patricia Acero jamás ha tenido ninguna relación contractual con la Agencia Logística de las Fuerzas Militares

EXXONMOBIL S.A.

Reitero la demanda, la contestación y la actuación procesal surtida hasta el momento, luego de lo cual fijo como conclusión que no existe casual alguna para acceder a las pretensiones de la demanda, puesto que no se tipifica ninguna de las causales de ley para declarar terminado el arrendamiento o fenecido el derecho a la renovación por pare de la demandada.

4. CONCEPTO DEL MINISTERIO PÚBLICO.

El señor Representante del Ministerio Público en esta oportunidad no rindió concepto.

II.- CONSIDERACIONES.

2.1. Competencia.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 152 numeral 5 del CPACA, este Tribunal Administrativo es competente para conocer en primera instancia, por ser un asunto de carácter contractual que involucra una entidad pública. En complemente de lo anterior, el fuero territorial se determina según lo indica el articulo 156 numeral 4 ídem.

2.2. Problema jurídico.

Se contraerá a establecer si incumplió la demandada el contrato de arrendamiento celebrado el el 01 de enero del 2012 entre la AGENCIA LOGISTICA DE LAS FUERZAS MILITARES y EXXONMOBIL DE COLOMBIA S.A. PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DOS ESTACIONES DE SERVICIO EN LA CIUDAD DE CARTAGENA D.T. Y C. y si hay lugar a despachar condenas por tal razón.

Se analizará también lo concerniente a la nulidad absoluta de la prórroga automática y tacita reconducción de cara al contrato que se juzga.

2.3. Tesis

Se sostendrá que debe declararse el incumplimiento contractual (de un lado) por parte de la empresa demandada, y la nulidad absoluta por objeto ilícito (de otro lado), respecto a las renovaciones tacitas que desde el 01de enero del 2013 hasta la actualidad han operado, por violación a los principios constitucionales y legales que envuelven la contratación pública. Lo mimo operara respecto de la cláusula "décimo segunda" del contrato y por las mismas razones.

2.4. Argumentación normativa y jurisprudencial.

2.4.1. Del medio de control de controversias contractuales y la pretensión que envuelve.

A propósito del medio de control de controversias contractuales, el artículo 141 de la ley 1437 de 2011, establece:

> *"Cualquiera de las partes de un contrato del Estado podrá pedir que se declare su existencia o su nulidad, que se ordene su revisión, que se declare su incumplimiento, que se declare la nulidad de actos los administrativos contractuales, que se condene al responsable a indemnizar los perjuicios, y que se hagan otras declaraciones y condenas. Así mismo, el interesado podrá solicitar la liquidación judicial del contrato cuando esta no se haya logrado de mutuo acuerdo y la entidad estatal no lo haya liquidado unilateralmente dentro de los dos (2) meses siguientes al vencimiento del plazo convenido para liquidar de mutuo acuerdo o, en su defecto, del término establecido por la ley.*
>
> *Los actos proferidos antes de la celebración del contrato, con ocasión de la actividad contractual, podrán demandarse en los términos de los artículos 137 y 138 de este Código, según el caso.*
>
> *El Ministerio Publico o un tercero que acredite un interés directo podrán pedir que se declare la nulidad absoluta del contrato. El juez administrativo podrá declararla de oficio cuando esté plenamente demostrada en el proceso, siempre y cuando en el hayan intervenido las partes contratantes o sus causahabientes."*

Ahora bien, dentro de la reconfiguración dogmática del medio de control previsto en la precitada ley, se conservaron los rasgos característicos que fueron consagrados en el decreto 01 de 1984, admitiendo además la posibilidad de ejercer pretensiones reparadoras o indemnizatorias diferentes a las derivadas de la declaratoria de existencia o de incumplimiento del contrato, pero siempre y cuando estén vinculadas al contrato.

Así lo ha expuesto el Consejo de Estado en su jurisprudencia:[1]

> *"(….)*
>
> *En vigencia del nuevo Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el legislador conservó las notas características del medio de control de controversias contractuales, permitiendo que a través de su ejercicio se pueda discutir ante el Juez Administrativo las diversas vicisitudes jurídicas que puedan originarse en una relación contractual. En efecto, el artículo 87 del C.C.A. ahora previsto en el artículo 141 del C.P.A.C.A. al establecer que en ejercicio de la acción de controversias contractuales también se puede pretender que "se hagan las demás declaraciones y condenaciones que sean pertinentes", otorga la posibilidad de que los administrados en ejercicio de esa acción puedan elevar pretensiones diferentes a las expresamente tipificadas en la norma. Con otras palabras, la redacción de la norma le otorga la*

[1] CONSEJO DE ESTADO, SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCIÓN TERCERA, SUBSECCIÓN C. Consejero ponente: JAIME ORLANDO SANTOFIMIO GAMBOA. Sentencia de dieciocho (18) de mayo de dos mil diecisiete (2017). Radicación número: 76001-23-31-000-2012-00186-01 (57177). Actor: ALBERTO GUENALDO AYALDE GONZÁLEZ, EDUARDO AYALDE GONZÁLEZ. Demandado: NACIÓN – MINISTERIO DE AGRICULTURA Y EL INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL- INCODER.

posibilidad a los administrados para que en ejercicio de la acción de controversias contractuales puedan elevar pretensiones reparadoras o indemnizatorias diferentes a las derivadas de la declaratoria de existencia del contrato o a la declaratoria de incumplimiento de éste, siempre y cuando, desde luego, que estén vinculadas con un contrato."

La más avezada doctrina,[2] sostiene que la acción referente a controversias contractuales, por regla general, es de naturaleza subjetiva, individual, temporal, desistible y pluripretensional, a través de la cual cualquiera de las partes de un contrato estatal podrá pedir que se declare su existencia y que se hagan las declaraciones, condenaciones o restituciones consecuenciales; que se ordene su revisión; que se declare su incumplimiento y que se condene al contratante responsable a indemnizar los perjuicios, y que se hagan las demás declaraciones que sean pertinentes; así mismo, la nulidad de los actos administrativos contractuales y los restablecimientos a que haya lugar; como también las reparaciones e indemnizaciones relacionadas con los hechos, omisiones y operaciones propias de la ejecución del contrato.

Arguye además que excepcionalmente y conforme lo dispuesto en el artículo 45 de la ley 80 de 1993, el medio de control contractual puede revestir las características de objetivo, a iniciativa de cualquiera de las partes de un contrato, el Ministerio Publico, el tercero que acredite un interés directo, si la pretensión es de nulidad absoluta del contrato; de igual manera, cuando lo que se pretende es exclusivamente la simple nulidad de un acto administrativo contractual de carácter general.

Declaratoria de incumplimiento, terminación o resolución del contrato.

El fundamento de esta pretensión radica en la denominada condición resolutoria tacita prevista en el artículo 1546 del C.C., según la cual, "en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplimiento por uno de los contratantes de lo pactado". Puede en estos casos, el contratante cumplido o quien se hubiere allanado a cumplir solicitar la terminación o resolución del contrato, o su cumplimiento, al igual que la indemnización consecuente de los perjuicios que se le hubieren causado con el incumplimiento.

[2] Jaime Orlando Santofimio Gamboa. Tratado de Derecho Administrativo (Contencioso Administrativo). Universidad Externado de Colombia Tomo III Pág. 229.

En lo que hace relación al incumplimiento contractual, debe destacarse que se trata de una típica pretensión de reparación con ocasión de la no sujeción a lo pactado, por cualquiera de las partes del contrato. Ello implica una declaratoria de responsabilidad y el reconocimiento consecuencial de la indemnización correspondiente de acuerdo con lo pedido y demostrado por la parte que se crea lesionada con ocasión al presunto incumplimiento de la otra.

Aunque el legislador admite que la administración actúe procesalmente como demandante o demandada, en estas hipótesis, por regla general, no es dable que actué como demandante, en la medida en que cuenta con poderes excepcionales como el de caducidad que le permite declarar administrativamente esta situación contractual y proceder a la liquidación del contrato, o hacer uso de su poder de coacción y vigilancia, que le conceden los artículos 4° y 14° de la ley 80 de 1993, e incluso imponer multas cuando hubieren sido pactadas. Así mismo, el contratista no podría constreñir judicialmente a la administración al cumplimiento de lo pactado, sino a la declaratoria de su responsabilidad como incumplida y a obtener las condenas correspondientes a su favor de acuerdo a lo demostrado, esto con fundamento en el texto del artículo 141 de la ley 1437 de 2011.

Pretensión de cumplimiento e indemnización de perjuicios.

En palabras de la obra traída a cita[3], en materia contenciosa administrativa contractual, el componente del precitado artículo 1546 del C.C., relativo a la pretensión de cumplimiento del contrato, esto es, la posible pretensión de que se cumpla lo pactado cuando existe incumplimiento de una de las partes, ha sido puesto en duda por nuestra jurisprudencia. **Para la Corporación, en los litigios relativos a la contratación estatal no está prevista la acción de cumplimiento**, "entendida como aquella orientada a que ante el incumplimiento de la entidad pública de las obligaciones contractuales a su cargo, pueda exigírsele que las cumpla o que el juez ordene la ejecución del contrato, como tampoco cabe exigir el cumplimiento judicial del contratista si fue este el que incumplió el contrato".[4]

Lo procedente frente a la primera hipótesis sería un típico pronunciamiento de la justicia sobre responsabilidad contractual de la administración que

[3] ídem
[4] Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera. Auto del 14 de septiembre de 2000, Exp. 13530. CP. Ricardo Hoyos Duque.

debe concretarse en una solicitud al juez para que, previa declaratoria de responsabilidad por incumplimiento, ordene reconocer y pagar los perjuicios que con su conducta causó al contratista, esto, como consecuencia previa, obvia y necesaria, se insiste, de una declaración de incumplimiento. Por otra parte, si el incumplido es el contratista, existen las medidas correctivas y las potestades sancionadoras atribuidas a la administración por la ley para asegurar la ejecución del objeto contractual, mediante declaratoria de incumplimiento que puede conducir a la imposición de multas e inclusive a la declaratoria de caducidad. A estas conclusiones llega la alta corporación de la aplicación preferencial de la norma especial del artículo 141 del CPACA, sobre el texto del artículo 1546 del C.C. que es norma general.

En virtud del principio de especialidad se deduce este criterio restrictivo de la pretensión de incumplimiento. La tesis se construye a partir del texto claro del artículo 141 ejusdem, que determina como una de las pretensiones básicas del contencioso contractual del Estado, la de que se declare el incumplimiento del contrato y que se condene al contratante responsable a indemnizar los perjuicios. Esto significa que la aplicación del artículo 1546 del C.C., que consigna la llamada condición resolutoria tacita, en relación con los contratos estatales presenta algunas variaciones sustanciales respecto de lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, de aquí que la pretensión consecuencial de simple indemnización sea principal en materia administrativa, previa la determinación de responsabilidad por incumplimiento.

2.4.2. La declaratoria del incumplimiento contractual desde la perspectiva de la jurisprudencia del Consejo de Estado y su incidencia en la carga de la prueba.

Por demás, el máximo órgano de lo Contencioso Administrativo ha declarado que es fundamental, cuando se pretenda la declaratoria de responsabilidad contractual por el incumplimiento de las obligaciones pactadas en virtud del contrato estatal, que la parte actora demuestre: (i) el incumplimiento del deber u obligación contractual de su co-contratante y; (ii) que ese incumplimiento le produjo un perjuicio[5].

Pero demás, en tratándose de contratos sinalagmáticos, pervive la regla jurisprudencial trazada de antaño, según la cual al actor le incumbe doble

[5] Cfr. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Exp. 6461 de 4 de julio de 1992, M.P. José Fernando Ramírez Gómez.

carga, cual es: acreditar que cumplió o que estuvo presto a cumplir sus obligaciones, para después abrir la posibilidad de indagar si el otro extremo incurrió en el incumplimiento que se le endilga.

Así se expuso[6]:

> *"(…)*
>
> ***5. De la declaratoria de incumplimiento contractual***
>
> *En atención a que el argumento de alzada, en esencia, se centra en obtener la declaratoria de incumplimiento del negocio jurídico, es de fundamental importancia tener en consideración que cuando se pretende la declaratoria de responsabilidad contractual por incumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud de la celebración del contrato, a la parte actora le asiste el deber de demostrar: (i) el incumplimiento del deber u obligación contractual de su co-contratante; (ii) que ese incumplimiento le produjo un perjuicio[7].*
>
> *También se insiste en que la carga de la prueba recae sobre quien alega y pretende la declaratoria de incumplimiento y que en los contratos sinalagmáticos[8] tiene una doble dimensión, tal y como lo ha expresado la jurisprudencia de la Sección[9].*
>
> ***En efecto, en los contratos con prestaciones correlativas se configura una relación de interdependencia de las obligaciones recíprocas y, al tenor de los dictados del artículo 1609 del Código Civil, esa regla impone la inadmisibilidad de que una de las partes del contrato exija a la otra que satisfaga sus obligaciones, mientras ella misma se encuentre en mora de cumplir lo pactado.***
>
> ***En los términos expuestos, la prosperidad de la declaratoria de incumplimiento del contrato y la indemnización de perjuicios, presupone que la parte que ejerce la acción con esa finalidad acredite en el proceso que cumplió o que estuvo presto a cumplir sus obligaciones, pues solo así se abrirá la posibilidad de indagar si el otro extremo incurrió en el incumplimiento que se le endilga.*** (Negrillas puestas por la Sala).

2.4.3. Régimen jurídico aplicable al contrato de arrendamiento celebrado entre una entidad del estado y un particular.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 80 de 1993, son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere ese mismo estatuto, previstos en

---

[6] CONSEJO DE ESTADO, SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCION TERCERA, SUBSECCION A. Consejera ponente: MARTA NUBIA VELASQUEZ RICO. Sentencia del trece (13) de abril de dos mil dieciséis (2016). Radicación número: 25000-23-26-000-2007-00025-01(43458). Actor: AESCA S.A. Demandado: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS

[7] Cfr. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Exp. 6461 de 4 de julio de 1992, M.P. José Fernando Ramírez Gómez.

[8] Artículo 1498 del C.C.: "*El contrato oneroso es conmutativo, cuando cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez…*".

[9] Subsección A de la Sección Tercera del Consejo de Estado, 26 de agosto de 2015, Expediente No. 43.227, C.P (E) Hernán Andrade Rincón.

el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad.

Asimismo, el artículo 13 de esta ley dispone que los contratos que celebren las entidades a las que se refiere el artículo 2º de esa norma[10], se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas por esta ley. De lo anterior se desprende que por disposición misma del Estatuto de la Contratación Estatal, se aplica la integración normativa de esta regulación con el régimen civil y comercial.

El artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento como aquel en el que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. De esta definición se desprende que son elementos esenciales del contrato de arrendamiento de bienes (i) la concesión del goce o uso de un bien; (ii) el precio que se paga por el uso o goce del bien; y (iii) el consentimiento de las partes.

Sin perjuicio de lo anterior, debe tenerse en cuenta que, como lo establece el mismo artículo 13 de la Ley 80 de 1993, las disposiciones civiles y comerciales serán aplicables siempre y cuando no exista regulación especial en aquel Estatuto, lo que conlleva a encontrar ciertos casos en los que se excluye la mencionada integración normativa.

---

[10] **Ley 80 de 1993. Artículo 2º. DE LA DEFINICIÓN DE ENTIDADES, SERVIDORES Y SERVICIOS PÚBLICOS.** Para los solos efectos de esta ley: 1. Se denominan Entidades Estatales:
a) La Nación, las regiones, los departamentos, las provincias, el Distrito Capital y los distritos especiales, las áreas metropolitanas, las asociaciones de municipios, los territorios indígenas y los municipios; los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado, las sociedades de economía mixta en las que el Estado tenga participación superior al cincuenta por ciento (50%), así como las entidades descentralizadas indirectas y las demás personas jurídicas en las que exista dicha participación pública mayoritaria, cualquiera sea la denominación que ellas adopten, en todos los órdenes y niveles.
b) El Senado de la República, la Cámara de Representantes, el Consejo Superior de la Judicatura, la Fiscalía General de la Nación, la Contraloría General de la República, las contralorías departamentales, distritales y municipales, la Procuraduría General de la Nación, la Registraduría Nacional del Estado Civil, los ministerios, los departamentos administrativos, las superintendencias, las unidades administrativas especiales y, en general, los organismos o dependencias del Estado a los que la ley otorgue capacidad para celebrar contratos.
2. Se denominan servidores públicos:
a) Las personas naturales que prestan sus servicios dependientes a los organismos y entidades de que trata este artículo, con excepción de las asociaciones y fundaciones de participación mixta en las cuales dicha denominación se predicará exclusivamente de sus representantes legales y de los funcionarios de los niveles directivo, asesor o ejecutivo o sus equivalentes en quienes se delegue la celebración de contratos en representación de aquéllas.
b) Los miembros de las corporaciones públicas que tengan capacidad para celebrar contratos en representación de éstas.
3. Se denominan servicios públicos:
Los que están destinados a satisfacer necesidades colectivas en forma general, permanente y continua, bajo la dirección, regulación y control del Estado, así como aquellos mediante los cuales el Estado busca preservar el orden y asegurar el cumplimiento de sus fines.

Como primera medida, en tratándose de entidades estatales, los artículos 39 y 41 de la Ley 80 de 1993, al regular lo concerniente a la **forma y perfeccionamiento** de los negocios jurídicos celebrados por éstas, exige la formalidad del escrito. En esa medida, se evidencia que **el contrato de arrendamiento estatal se erige como un contrato solemne,** que requiere que se eleve a escrito para que se entienda perfeccionado, de modo que, como lo ha precisado el Consejo de Estado:

> "***constituyen casos típicos de excepción a la integración normativa del régimen de contratación, los procedimientos de formación del contrato estatal y la formalidad escrita del mismo****, puesto que en esos asuntos existen reglas legales específicas de acuerdo con la Ley 80 de 1993, contrarias a las disposiciones del derecho* [de la contratación entre particulares] *en las que se pregona como principio general la libertad de las formas de negociación en la etapa precontractual y el consenso de voluntades como fuente suficiente para dar lugar a la existencia de un contrato mercantil*"[11]. (Negrillas y subrayas puestas por la Sala).

En segundo lugar, la misma jurisprudencia del máximo Tribunal de lo Contencioso Administrativo ha sido enfática en señalar la **improcedencia de la prórroga automática y de la tácita reconducción** en el contrato estatal de arrendamiento[12], previsto en el artículo 2014 del Código Civil. Lo anterior, por cuanto al aplicar estas disposiciones al contrato de arrendamiento estatal se daría 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 consagrada en el orden constitucional (artículo 209 C.P.) (…) 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*"[13].

---

[11] Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección A, Consejero Ponente: Hernán Andrade Rincón (E), sentencia del 29 de octubre de 2014, expediente No. 29851, radicación No. 25000232600020010147 7 01, actor: Galería Cano S.A. y otros, demandado: Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil.

[12] Al respecto, ver: Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección A, Consejero Ponente: Mauricio Fajardo Gómez, sentencia del 29 de mayo de 2013, expediente No. 27.875, radicación No. 25000232600020010233 7 01, actor: Francia Armida Alegría Fernández, demandado: Ministerio del Medio Ambiente; y Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección A, Consejero Ponente: Mauricio Fajardo Gómez, sentencia del 30 de octubre de 2013, radicación: 25000232600020020247 0 01, expediente: 32815, actor: Empresa Zuliana de Aviación, demandado: Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil.

[13] Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección A, Consejero Ponente: Hernán Andrade Rincón (E), sentencia del 29 de octubre de 2014, expediente No. 29851, radicación No. 25000232600020010147 7 01, actor: Galería Cano S.A. y otros, demandado: Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil.

En este sentido, se ha considerado que tanto la prórroga automática del contrato de arrendamiento, como la tácita reconducción del mismo se ven limitados y son inaplicables en la contratación estatal, precisamente debido a la exigencia del contrato escrito en este régimen, "*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*"[14].

Por último, la tercera circunstancia en la que se ha excluido la integración normativa del régimen de contratación, se refiere al derecho a la renovación del contrato de arrendamiento consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio. Esto, debido a que "*esa prerrogativa del derecho comercial se opone a los principios de la Hacienda Pública, de la gestión de los bienes y recursos del Estado y en su caso, a los principios propios del servicio público que se presta con determinados bienes*"[15].

Para fundamentar lo anterior, el Consejo de Estado ha destacado que:

> "*Siendo que la contratación estatal constituye una de las principales herramientas de ejecución del Plan Nacional de Desarrollo, no puede verse expuesta a situaciones indefinidas ni inamovibles en la gestión de los bienes de propiedad del Estado, de lo cual se concluye que debe determinar plazos ciertos en forma tal que se puedan gestionar los bienes en orden a cumplir con los Planes que establece la Constitución Política, los cuales a su vez tienen que ejecutarse con base en los respectivos presupuestos de ingresos y gastos dentro de las vigencias predeterminadas*"[16].

Lo anterior, ha llevado a que se concluya que la Administración no puede pactar ni obligarse a suscribir una renovación obligatoria, irrevocable e indefinida a favor del arrendatario particular, puesto que ello configuraría una situación de permanencia más allá del término del contrato estatal, que

---

[14] Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección A, Consejero Ponente: Mauricio Fajardo Gómez, sentencia del 29 de mayo de 2013, expediente No. 27.875, radicación No. 25000232600020010233701, actor: Francia Armida Alegría Fernández, demandado: Ministerio del Medio Ambiente. Sobre el particular, vale la pena tener en cuenta que en esta sentencia se hace la distinción entre (i) cláusula de prórroga automática, que 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 partes, se extenderá la vigencia del contrato por el periodo previsto en la respectiva cláusula; (ii) renovación del contrato de arrendamiento, que constituye una modificación del contrato inicial, en cuanto se trata de un nuevo vínculo contractual, que implica celebrar un nuevo contrato en el cual se mantiene vigente la regulación básica o genérica del contrato inicial; y (iii) reconducción tácita del contrato, a la cual hay lugar en el contrato de arrendamiento según las previsiones del artículo 2014 del Código Civil, que 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 ejecutándose las prestaciones contractuales.
[15] Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección A, Consejero Ponente: Hernán Andrade Rincón (E), sentencia del 29 de octubre de 2014, expediente No. 29851, radicación No. 25000232600020010147701, actor: Galería Cano S.A. y otros, demandado: Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil.
[16] Ibídem.

se opone a la planeación de la gestión pública sobre los bienes que constituyen un recurso económico a organizar, para lograr la ejecución de los planes que, por principio, se encuentran definidos en favor del interés general.

En ese mismo sentido, es principio decantado de nuestro ordenamiento jurídico que el interés general prima sobre el particular, de modo que las reglas de ejecución del contrato estatal no pueden apartarse de los fines del Estado, señalándose de manera expresa que "(…) *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*"[17]. A lo que se ha agregado que, en virtud de los principios constitucionales de la función administrativa consagrados en el artículo 209 de la Constitución, el Estado debe garantizar la igualdad de acceso en la contratación, por lo que no puede tener lugar la configuración de un derecho individual de acceso a la tenencia indefinida de un bien de propiedad del Estado.
Bajo este panorama, es posible concluir (en armonía con la postura de la Corte Constitucional[18]) que si bien el artículo 13 de la Ley 80 de 1993, al referirse al régimen aplicable a los contratos estatales hace una remisión a las disposiciones civiles y comerciales, ésta tiene lugar siempre y cuando dichas normas no se encuentren en contraposición con el régimen de la contratación estatal, respetando siempre los principios constitucionales que deben regir la función administrativa.

De manera particular, tratándose del contrato de arrendamiento estatal, existen al menos tres situaciones en las que se excluye la integración normativa a la que se refiere el artículo 13 del Estatuto de la Contratación Estatal, de modo que frente a ellas, no resulta aplicable lo determinado por las normas civiles y comerciales respectivas: (i) los procedimientos de formación del contrato estatal y la formalidad escrita del mismo, donde es imperativo que se apliquen las normas de la Ley 80 de 1993; (ii) lo referente a las cláusulas de prórroga automática y la tácita reconducción del contrato de arrendamiento, consagrado en el artículo 2014 del Código Civil, que, como se vio, resulta inaplicable; y (iii) el derecho a la renovación del

[17] Ibídem.
[18] Véase Sentencia T 679 - 2017

contrato de arrendamiento establecido en el artículo 518 del Código de Comercio, el cual no tiene cabida en este tipo de contratos.

2.5. Caso concreto.

En el asunto que convoca a la Sala, el debate se contrae al incumplimiento de un contrato de arrendamiento signado por una entidad estatal en calidad de arrendadora, en este caso la Agencia Logística de las Fuerzas Militares (demandante), entidad creada por el Decreto No. 4746 del 30 de diciembre del 2005, con personería jurídica y autonomía administrativa y patrimonial, según se acredita por la aludida norma, y la sociedad EXXONMOBIL DE COLOMBIA, persona jurídica de derecho privado, que acreditó su existencia y representación, según el certificado adjunto al folio 372 y ss del cuaderno No. 2, a quien se la atribuye el incumplimiento.
Aun cuando se narró una situación que enmarca una vinculación continúa entre las partes identificadas, a través de contratos de arrendamiento, la litis fue limitada en la demanda a un contrato especifico; el suscrito el 01 de enero del 2012 y que según el libelo se prorrogó por un periodo igual al pactado, esto es, un año.

El aludido contrato efectivamente encuentra soporte en el expediente (ver folios 106 a 111 Cdno No. 1) y de él se extrae que la actora entregó en arrendamiento, para el uso y goce a la demandada EXXONMOBIL S.A., los dos lotes de terreno que se identifican en la cláusula primera como parte de uno de mayor extensión denominado "El LIMBO", los que fueron ubicados geográficamente por el despacho y los apoderados de ambas partes (sin desacuerdo alguno) y fijados fotográficamente en la diligencia de inspección judicial.

Se precisa que se trata del predio donde funciona la "Estación de servicios ESSO - EL LIMBO" y aquel en donde funcionaba la "Estación de Servicios La Marina" divididos por otro predio que se encuentra en el medio, que también hace parte del inmueble de mayor extensión denominado "El Limbo", según fue aclarado por la apoderada de la actora.

La inspección judicial que da cuenta de lo anterior, también ilustró al despacho acerca de la real destinación de uno de los inmuebles, aquel donde funciona la "Estación de Servicios ESSO - El Limbo", y que el mismo fue encuentra entregado en arrendamiento a la Sociedad Roberto Acero y

S.A.S, por la hoy demandada; lo mismo que el estado de abandono en que se encuentra el otro predio, donde también funcionó una Estación de Servicios llamada "La Marina".

Se recapitula la diligencia para mayor comprensión:

> *"sitio ubicado por la avenida Santander entre las murallas y la vía hacia el Sector de Bocagrande. Hemos llegado a una estación de servicios denominada según los letreros que aparecen en su ingreso "El Limbo".*
>
> *Atendió la diligencia la señora Patricia Acero Franco quien se identificó con cedula de ciudadanía No. 45445114 de Cartagena, y manifestó:*
>
> *"yo soy la representante legal ahora mismo de la Compañía Roberto Acero y SAS. Roberto Acero y SAS es una empresa familiar fundada por mi mama y mi papa en el año 68 (sic), cuando se les dio esta estación de gasolina. En esa época teníamos combustible y teníamos patio de servicios. EXXONMOBIL hace 21 años abrió la tienda de conveniencia que también es de nosotros, de Roberto Acero y Compañía…. una tienda de conveniencia es la tienda que ahora se usa en las estaciones de gasolina en donde tu paras a comprar lo que necesitas en el momento, por eso se llaman tiendas de conveniencia, porque consigues una leche, consigues un papel higiénico, consigues un perro caliente, consigues una gaseosa, etc. El TigerMarket ya tiene 21 años de funcionar aquí en Cartagena; ha desarrollado la marca muy bien aquí en la zona; nosotros tenemos ahora mismo la chicharrona, que ahí vendemos fritos y chicharrones y el patio de servicios que sigue, tenemos una franquicia que se llama Mistersplash que nos dieron la fórmula de como lavar los vehículos y vendemos ahora mismo baterías y cambiamos llantas y vendemos llantas y todo eso. El único inquilino de este espacio que tenemos con EXXONMOBIL es Roberto Acero y Compañía y desarrollamos varios negocios aquí, también tenemos una heladería (aclaró que tiene un contrato de arrendamiento con EXXONMOBIL), ese contrato desde del año 68 (sic) se ha venido prorrogando."*
>
> *Nos trasladamos al segundo terreno, lo están demoliendo, hay aviso de curaduría urbana, el ingreso fue permitido por un empleado de seguridad y vigilancia privada de nombre YISELA CHIQUIÑO. Se trata de un lote con la estructura propia de una estación de gasolina, un servicentro; no está en funcionamiento, se nota el abandono en la estructura, está cerrado. …."*

Así pues, tanto la existencia de los bienes inmuebles, su ubicación y extensión, así como la entrega jurídica y material que de ellos se hizo por la

parte activa a la pasiva, se encuentran probadas, lo mismo que la destinación que se le viene dando, de antaño, a uno de los lotes.

Ahora bien, el contrato de arrendamiento, especificó en su cláusula segunda como obligación del ARRENDATARIO, en este caso de EXXONMOBIL S.A., destinar los inmuebles ***"única y exclusivamente para el funcionamiento de una estación de servicios de combustible***".

De ahí que, deviene acreditado el incumplimiento a dicha cláusula, pues la "Estación de Servicios ESSO El Limbo" ubicada en uno de los dos lotes dado en arrendamiento ofrece, además del servicio de venta de combustible, los propios de una tienda de abarrotes, la que se denomina "*TIGERMARKET*", que según lo explicó la ciudadana Patricia Acero Franco, representante de la Sociedad ROBERTO ACERO Y SAS, y quien detenta el inmueble en calidad de subarrendataria, y lo pudo corroborar el despacho en la inspección judicial, se trata de una tienda en donde se comercializa leche, papel higiénico, perros calientes, gaseosas, entre otros artículos, pues es un concepto propio de las estaciones de servicio denominado tienda de conveniencia; pero demás, también funciona allí, una franquicia de lavado de autos denominada "Mistersplash" que aprovecha el espacio para comercializar baterías, llantas y servicios de monta llantas. Por las mismas razones se incumplió por parte de la demandada el compromiso adquirido en la cláusula SEPTIMA, en tanto era deber dar a los inmuebles dados en arrendamiento la destinación convenida.

En lo atañedero a la duración del contrato de arrendamiento, según su cláusula quinta, el término del arrendamiento se fijó en 12 meses, contados a partir del primero (01) de enero del año 2012, hasta el 31 de diciembre del año 2012. Además, se convino expresamente en el parágrafo primero de dicha cláusula que en ningún caso tendría lugar la prórroga automática, ni la renovación de que habla el artículo 518 del Código de Comercio.

De ahí que, está acreditado entonces el incumplimiento por parte de la demandada de la obligación de restituir la cosa dada en arrendamiento derivada de esta cláusula, en armonía con la cláusula DECIMA, que dispone la entrega al arrendador una vez finalice el arrendamiento. También por razón de ello, se encuentra incumplida la cláusula SÉPTIMA sobre las obligaciones generales del arrendatario para con el arrendador, de las que emana por supuesto la de restitución cuando se cumpla el término del arrendamiento, esto es, el 31 de diciembre del año 2012.

Sobre este punto fuerza ahondar un poco pues, de las premisas fácticas fijadas tanto en la demanda como en la contestación, surge que el contrato se renovó automáticamente, en principio, por un periodo igual hasta el 31 de diciembre del año 2013, sobre ello no hubo disenso alguno (curiosamente), y posteriormente por los subsiguientes años hasta la actualidad, al punto que el propósito de la demanda es la restitución del bien y habida cuenta que no ha sido entregado pues se pretexta por el demandada un indebido desahucio.

Lo curioso de la situación es que la actora haya aceptado sin más una renovación automática que estaba expresamente prohibida en el instrumento contractual. Es decir, la propia letra del contrato no permitía, o mejor, prohibía la renovación automática de la relación contractual; ergo, deviene absolutamente claro que dicha renovación automática desquició la ley del contrato y ello constituye una razón suficiente para tachar a la demandada de incumplida en la obligación de restituir.

Y es que, si no se hubiese prohibido exprésenme la renovación automática, de todos modos ello es asunto que contraviene el ordenamiento jurídico, en especial las normas de contratación estatal que son aplicables a esta tipología de contratos. Ello por cuanto, tal y como se explicó con amplitud y claridad en al acápite normativo, en tratándose del contrato de arrendamiento estatal, existen al menos tres situaciones en las que se excluye la integración normativa a la que se refiere el artículo 13 de la ley 80 de 1993, de manera que no resulta aplicable lo determinado por las normas civiles y comerciales y en ese entendimiento ninguna validez tienen, ni la prórroga automática, ni la tacita reconducción, ni la renovación del contrato en los términos del artículo 518 del Decreto 410 de 1971, habida cuenta que no es posible soslayar las formalidades propias de los procedimientos de formación del contrato estatal según se explicó supra. Por ello no son de recibo ninguna de las excepciones formuladas en la contestación de la demanda.

Seria del caso concluir la nulidad absoluta del pacto de prórroga automática, sin embargo, del texto del contrato no emerge convenio alguno sobre el particular. No obstante, sí fue el contrato una fuente para que se interpretara la posibilidad de una **renovación tacita**, como en efecto ocurrió, hasta el punto que pasados no menos de siete (7) años de haber terminado el contrato (31 de diciembre del 2012), se ha ido renovando año

por año según lo advierten al unísono las partes del proceso , luego entonces se declarará la **nulidad absoluta por objeto ilícito** de la renovación tacita del contrato que ha operado desde el 1° de enero del 2013 hasta la fecha, por transgresión a los principios y normas que establecen los procedimientos de contratación regulados en el ley 80 de 1993, siendo que ello impera según como se pasa a explicar.

Desde la perspectiva de la Ley 80 de 1993 debe tenerse en cuenta que, como ha sido expresado por la Jurisprudencia[19], en el Estatuto de Contratación Estatal existe un régimen legal expreso acerca de la nulidad absoluta de los contratos en cuya celebración participan o intervienen las entidades del Estado, el cual se encuentra contenido en los artículos 44 a 49 de la norma ídem; es por ello que en esta específica materia no hay lugar a acudir a las previsiones del artículo 13 de la misma Ley 80 para efectos de aplicar (en la contratación estatal), la normatividad que en los Códigos de Comercio o Civil, según fuere el caso, contienen el régimen de las nulidades absolutas de los contratos puesto que, cuando el propio Estatuto de Contratación Pública se ocupa de regular un determinado asunto, sus disposiciones tienen preferencia en su ámbito, cuestión que no obsta para sostener, como lo ha hecho el Consejo de Estado[20], que las propias normas legales especiales que en la Ley 80 regulan esta materia ordenan la incorporación, a este cuerpo normativo, de las disposiciones legales del Código Civil que contienen las causales de nulidad absoluta de los contratos, razón por la cual también por esta vía se encuentra configurada la nulidad absoluta de la renovación tacita del contrato en mención, pues, viola de manera flagrante los principios generales de libre concurrencia, de igualdad, de imparcialidad, de prevalencia del interés general y de transparencia consagrados positivamente, no sólo en la Ley 80 de 1993, sino también en la Constitución Política de 1991.

La declaratoria de nulidad respecto a la renovación tacita se hace de manera oficiosa y teniendo en consideración la autorización consagrada

[19] Véase, entre otras, las siguientes providencias: Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, sentencia de julio ocho (8) de dos mil nueve (2009), Expediente 15004, C.P. Mauricio Fajardo Gómez; Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, sentencia de julio veintidós (22) de dos mil nueve (2009), Expediente 16106, C.P. Mauricio Fajardo Gómez; Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, sentencia de marzo dieciocho (18) de dos mil diez (2010), Expediente 14390, C.P. Mauricio Fajardo Gómez.

[20] Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, sentencia del veintinueve (29) de agosto de dos mil siete (2007); Expediente número: 850012331000030901; Radicación número: 15324 C.P. Mauricio Fajardo Gómez. Expediente número: 850012331000030901; Radicación número: 15324; Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, sentencia del dos (2) de mayo de dos mil siete (2007); Consejero Ponente: Mauricio Fajardo Gómez.

en el artículo 45 de la Ley 80 de 1993, en el artículo 141 del CPACA, así como el deber que sobre el mismo aspecto consagra e impone el artículo 1742 del Código Civil.

En armonía con lo anterior, se declarara la nulidad absoluta por objeto ilícito de la cláusula "DÉCIMA SEGUNDA" (sic) del contrato, en la que las partes convinieron la posibilidad del "SUBARRIENDO" con autorización previa, expresa y escrita por parte del ARRENDADOR pues, es evidente que, dicho pacto va en contravía de las exigencias de igualdad, moralidad, eficiencia y economía en el ejercicio de la función administrativa consagrada en artículo 209 superior y habida cuenta que la cláusula, se aparta de los principios y fines de la contratación estatal, desarrollados en la Ley 80 de 1993, entre otros, fundamentalmente, el **deber de planeación**, establecido en el referido régimen de contratación.

Al igual que ocurre con la renovación tacita, autorizar el sub arriendo sin más, se opone a los principios de la Hacienda Pública, de la gestión de los bienes y recursos del Estado y en su caso, a los principios propios del servicio público que se presta con determinados bienes; del mismo modo, al principio decantado de nuestro ordenamiento jurídico según el cual, el interés general prima sobre el particular, de modo que las reglas de ejecución de los contratos estatales no pueden apartarse de los fines del Estado, más aun cuando, en 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. Permitir ese tipo de cláusulas, impide además que el Estado garantice, como es su deber, de acuerdo a los principios aludidos, la igualdad de acceso en la contratación. Así pues, acreditado como esta que, uno de los dos predios (aquel donde funciona la Estación de Servicio ESSO – EL LIMBO) fue sub arrendado por la demandada a la Sociedad Roberto Acero y S.A.S., según lo advirtió la señora Patricia Acero Franco, quien se identificó en la diligencia de inspección judicial como representante legal de esa compañía, es palmario que se incumple el contrato analizado, pues debe entenderse que no era posible jurídicamente entregar el bien público dado en arrendamiento a un tercero bajo el mismo título.

Así pues y dado que del material probatorio emerge nítido el cumplimiento o la intención de cumplir por parte de la demandante, de las tres

principales obligaciones que del arrendamiento se derivan para él[21], y aunado a que al respecto no hubo una sola queja por parte del extremo pasivo, se DECLARARÁ el incumplimiento de la demandada de sus obligaciones contractuales (especialmente la de restituir los inmuebles dados en arrendamiento al término del plazo), respecto del contrato celebrado entre la *AGENCIA LOGISTICA DE LAS FUERZAS MILITARES y EXXONMOBIL DE COLOMBIA S.A. PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DOS ESTACIONES DE SERVICIO EN LA CIUDAD DE CARTAGENA D.T. Y C.*, el 01 de enero del año 2012.

Se ordenara en consecuencia la restitución de los inmuebles dados en arrendamiento con ocasión de dicho contrato, en las mismas condiciones en que fueron entregados en arrendamiento a la demandada y la terminación del vínculo contractual

Las restituciones mutuas como consecuencia de la nulidad de las renovaciones periódica que operaron a partir del 01 de enero del 2013 y de la cláusula Decimo Segunda.

La nulidad absoluta del contrato hace desaparecer del mundo jurídico la relación que nació viciada, (o la cláusula pactada cuando el vicio de nulidad absoluta recae solamente sobre alguna de ellas), para que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban antes de la expedición del acto o contrato anulado. Cada una de las partes está en el deber de devolver a la otra aquello que ha recibido como prestación durante la vigencia del acto contractual, tal y como lo dispone el artículo 1746 del C.C., según el cual

> "*La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita*".

Ahora bien, no siempre la nulidad del contrato o de una de sus cláusulas acarrea como consecuencia para las partes que intervienen en la relación

[21] *(i) la de entrega material de la cosa*, la cual traslada la tenencia o posesión en nombre ajeno del bien arrendado; *(ii) la de mantenimiento de la cosa en estado de servicio*, es decir, en el mismo estado en el cual la entregó, durante la totalidad del plazo contractual, obligación de la cual se deriva para el arrendador la necesidad de efectuar *"todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden al arrendatario"* –artículo 1985 C.C. - y, *(iii) la obligación de evitar, impedir o hacer cesar turbaciones al derecho de disfrute de la cosa por parte del arrendatario"*.

contractual, la obligación de la restitución mutua de lo recibido por ellas, sencillamente porque existen situaciones en las cuales tal obligación puede resultar imposible de cumplir o incluso se puede convertir en un imposible físico volver las cosas a su estado primigenio, tema sobre el cual se ha ocupado la jurisprudencia del Consejo de Estado[22] en los siguientes términos:

> *"Y en cuanto a la posibilidad de volver las cosas al estado en que se hallaban antes del acto o contrato declarado nulo, se observa que ello se produce a través de la restituciones que surgen a partir de la declaratoria de nulidad, y que resultan admisibles sin ningún cuestionamiento en aquellos eventos en los que las obligaciones fueron de ejecución instantánea, como las de dar, en contratos de compraventa, permuta, etc., puesto que podrán restituirse las cosas recibidas, por un lado, y los dineros pagados, por el otro, sin perjuicio de lo que corresponda por concepto de frutos, mejoras, corrección monetaria, etc., según el caso;* ***pero es evidente que existen eventos en los cuales ello no es posible, no se pueden volver las cosas al estado anterior, como sucede por ejemplo, cuando no se puede deshacer lo ejecutado por una de las partes, que es el caso de los contratos de tracto sucesivo,*** *tales como los de suministro de bienes de consumo, prestación de servicios, obra pública,* ***concesión,*** *etc. etc., en los cuales las prestaciones se han cumplido y no pueden restituirse..."*.

A la luz de lo dicho se debe examinar, si en el *sub lite* procede la restitución de lo recibido por cada una de las partes durante el período posterior a la expiración del plazo del contrato, es decir, después del 31 de diciembre del 2012, en virtud de las prórrogas automáticas dejadas sin valor.

No obstante lo anterior, en este caso en manera alguna proceden las restituciones mutuas, por cuanto resulta materialmente imposible que se pueda retrotraer el contrato, o mejor, las aludidas prorrogas, al punto tal, que el arrendatario pudiera restituir el uso y goce que ya hizo de los terrenos objeto del contrato, para que, a su vez, la entidad demandante arrendadora devolviera los cánones de arrendamiento pagados.

Con todo, por la forma en que se ha desarrollado la etapa de renovación contractual, se han generado unos efectos económicos adversos a la entidad arrendadora, que obligan a emitir órdenes sobre el particular, y que bien pueden mirarse, no como restituciones mutuas, sino como perjuicios, puesto que en realidad devienen del incumplimiento por parte del arrendatario a sus deberes, en el desarrollo de las prórrogas, aun cuando se declaren nulas.

[22] Sentencia de 16 de febrero de 2006, Exp. 13414 (R-7186), M.P. Ramiro Saavedra Becerra; citada en la del veintiséis (26) de febrero de dos mil quince (2015). Radicación número: 63001-23-31-000-1999-01000-01(30834)

Perjuicios.

No ha sido el tema de pago de la renta (ni sus reajustes) un aspecto que genere reproche, salvo lo relacionado con la posible mora en el pago de algunos cánones anuales. Las pruebas sobre el particular enseñan lo siguiente:

Está acreditado que con posterioridad a la terminación del contrato, la tenencia del bien dado en arrendamiento continuó en cabeza de la DEMANDADA, de ello da cuenta la propia contestación de la demanda, en la que se argumenta que los bienes dados en arrendamiento no han sido restituidos por la carencia del desahucio que ordenan las normas del Decreto 410 de 1971. Esto se corrobora con el documento visible a folio 258 del Cuaderno No. 2.

No obstante, hay prueba (la que emerge a título de confesión según el hecho vigésimo noveno de la demanda, corroborada con los documentos visibles a folios 253 y 255 Cdno. No. 2) que la demandada consignó a órdenes de la demandante y en su cuenta, lo correspondiente al canon de arrendamiento del periodo 2014, pero dicho pago no se ajusta al plazo previsto en el PARAGRAFO PRIMERO de la cláusula CUARTA del contrato, es decir, no fue hecho anticipadamente dentro de los primeros 15 días del primer mes del año respectivo, pues fue consignado el 19 de septiembre del 2014. Ahora bien, en lo que toca con el periodo 2015, el documento que milita a folio 260 ídem, demuestra que la consignación del canon anual por dicho periodo fue hecha el 30 de diciembre del 2014, es decir, no hubo retardo.

El periodo 2016, al parecer fue cancelado, según el documento que milita a folio 382 del cuaderno No. 2, sin embargo, el documento no prueba que la parte actora haya recibido el pago pues, no es propiamente un documento representativo de dicho hecho.

Está acreditada la consignación a la cuenta de depósitos judiciales del Tribunal administrativo de Bolívar, de la suma de $1.103.320.035 correspondientes al periodo 2018 (véase folio 464 y 465 del cuaderno No. 3). Consignación que se realizó el día 15 de diciembre del 2017, es decir, antes del vencimiento del plazo para el pago. Encuentra soporte dicho pago en la certificación emitida por la secretaria del Tribunal que obra a folio 475 a 477 ídem.

También reposa consignación de depósito judicial, por el valor de $1.139.729.596, correspondientes al periodo 2019(véanse folios 470 a 473 del cuaderno No. 3.) La consignación se realizó el 17 de diciembre del 2018 y es corroborada con la certificación del Tribunal (fl. 475 a 477 ídem). El pago fue oportuno.

Existe evidencia de otro depósito judicial realizado por la demandada el 12 de diciembre del 2019, por el valor de $1.183.039.320, correspondientes al periodo del año 2020 (fls. 963 a 964 ídem). Es claro que el pago fue oportuno.

Así pues, es evidente que hay lugar a condenar en perjuicios, puesto que se incumplió por parte de la demanda respecto al pago del periodo 2014, en tanto la cancelación del importe de la renta anual se hizo de manera extemporánea o por fuera del plazo.

De manera pues que deberá cancelar la demanda los intereses moratorios causados, desde la fecha en que se hizo exigible la obligación, esto es, desde el 16 de enero del 2014, hasta el 19 de septiembre del 2014, fecha en que se efectuó el pago del canon anual.

Respecto al periodo 2016, y dado que no fue posible corroborar a partir del documento aportado el recibo efectivo de dicha anualidad, se ordenará el mismo, junto con los intereses moratorios causados, a partir del 16 de enero del 2016 (fecha de exigibilidad), hasta que se satisfaga el pago.

Por demás, dado que no se acreditó el pago del canon anual correspondiente al periodo 2017, el cual debió hacerse, según la dinámica procesal, a la cuenta de depósitos judiciales del Tribunal, se ordenara dicho pago junto con los intereses moratorios causados a partir del 16 de enero del 2017 (fecha de exigibilidad de la obligación), hasta que se satisfaga el pago.

En lo que corresponde al periodo 2020, deberá tenerse en cuenta que por esta sentencia se ordena la restitución de los inmuebles, luego necesariamente opera la devolución de dinero al demandado de lo que falte para completar la anualidad, una vez restituya al demandante.

La condena al pago de intereses moratorios se hace con base en los siguientes argumentos jurisprudenciales y legales:

Cuando la obligación incumplida es la de pagar una cantidad líquida de dinero, la ley presume la existencia del daño, sin que surja para el acreedor la necesidad de probarlo, por cuanto el mismo se produce solamente con el transcurso del tiempo desde el momento en el cual el deudor debió satisfacer la acreencia y no lo hizo; por ello, tanto el Código Civil como el Código de Comercio determinan la indemnización de perjuicios procedente, la cual consiste en el pago de intereses de mora[23], lo cual no se traduce en la imposibilidad de reconocer a favor del acreedor otros perjuicios que él pudiera sufrir con ocasión del incumplimiento del deudor de la obligación de pagar oportunamente una suma de dinero, pues si bien no se presumen, sí son indemnizables en la medida en que se pruebe dentro del respectivo proceso su existencia y su nexo causal con el incumplimiento.

El ordenamiento jurídico colombiano, a partir de la entrada en vigencia de la Ley 80 de 1993 y comoquiera que con antelación a dicho momento nada se había previsto de forma expresa en el Estatuto Contractual de la Administración Pública, tras superar la tesis de la improcedibilidad del reconocimiento de intereses moratorios en este tipo de relaciones negóciales, previó diversas disposiciones con la finalidad de asegurar la reparación integral del daño antijurídico o perjuicio causado por la Administración Pública.

Pues bien, los artículos 4.8 y 5.1 de la citada Ley 80 consagraron el derecho, para el contratista, consistente en que la Administración le mantenga el valor intrínseco de la remuneración pactada, al tiempo que establecieron el correlativo deber, a cargo de la Administración, consistente en adoptar las medidas necesarias para garantizar las condiciones económicas y financieras que se tuvieron en cuenta al momento de la contratación o de la licitación o concurso, según fuere el caso.

Entre tales medidas, la ley previó la posibilidad de que las partes incluyesen, dentro de las estipulaciones contractuales, el correspondiente pacto de intereses moratorios y a falta de determinación convencional en relación con los mismos dispuso que éstos serían equivalentes "*al doble del interés legal civil*" calculado "*sobre el valor histórico actualizado*", esto es, el 12%

[23] "*Distingue el Código Civil tres clases de estos (se refiere a los intereses): los convencionales que, como su nombre lo indica, son los que las partes señalan contractualmente, los corrientes, que son los que normalmente se cobran en cierto mercado, y los moratorios, que son los que dicho deudor debe pagar a título de indemnización de perjuicios desde el momento en que se constituye en mora de pagar ese capital.*" (OSPINA FERNÁNDEZ, Guillermo. Régimen General de las Obligaciones. Bogotá, Editorial Temis S. A. 2001 pág.127)

anual (teniendo en cuenta que el interés civil moratorio ha sido previsto por el artículo 1617 del C.C., en el 6% anual) sobre el referido valor histórico actualizado.

Por su parte, el Decreto Reglamentario No. 679 de 1994, vigente para la época de celebración del contrato de arrendamiento (solo fue derogado hasta el 13 de abril del 2012, por el artículo 9.2 del Decreto 734 del 2012), en su artículo 1° señaló la forma en la cual debía determinarse el valor histórico actualizado al cual hace alusión el citado numeral 8 del artículo 4° de la Ley 80 de 1.993, en los siguientes términos:

> "*ART. 1°.- De la determinación de los intereses moratorios. Para determinar el valor histórico actualizado a que se refiere el artículo 4°, numeral 8° de la Ley 80 de 1993, se aplicará a la suma debida por cada año de mora el incremento del índice de precios al consumidor entre el 1° de enero y el 31 de diciembre del año anterior. En el evento de que no haya transcurrido un año completo o se trate de fracciones de año, la actualización se hará en proporción a los días transcurridos*". (Subrayas por fuera del original)

Igualmente la Sección Tercera del Consejo de Estado, en reiterada jurisprudencia[24], ha determinado la viabilidad del pago de intereses moratorios civiles calculados sobre el valor histórico actualizado de la suma impagada, en todos aquellos contratos que se encuentran gobernados por la Ley 80, en los eventos en los cuales las partes no hubieren pactado un interés moratorio convencional, como resarcimiento de los perjuicios causados por el incumplimiento en el pago de las obligaciones dinerarias.

En la anotada dirección, se ha sostenido:

> *"Sobre el asunto referido al reconocimiento y pago de intereses, por razón del incumplimiento de los pagos a que se encuentra obligada la administración por razón de los contratos estatales, la Sala, en sentencia del 17 de mayo de 2001 (exp. 13635), precisó:*
>
> *'En este orden de ideas, es perfectamente posible que las partes de un contrato estatal pacten un interés moratorio superior o inferior al 12% anual, como nada impide que pacten una tasa igual o inferior al interés bancario corriente y como interés de mora el doble de éste, mientras se ajusten a las previsiones comerciales y penales, esto es, sin incurrir en el interés de usura (art. 111 Ley 510*

[24] Al respecto pueden consultarse, entre otras, las siguientes sentencias de la Sección Tercera del Consejo de Estado: de 7 de octubre de 2004, Exp. 23989 M.P. Alier Eduardo Hernández Enríquez; de 22 de abril de 2004, Exp.14292, M.P. María Helena Giraldo Gómez; de 9 de octubre de 2003, Exp. 13412, M.P. Alier Eduardo Hernández Enríquez; de 26 de abril de 2002, Exp. 12721, M.P. Jesús María Carrillo Ballesteros.

de 1999). ***Pero ante la ausencia de ese pacto, no será el art. 884 del C. de Co. el aplicable sino el art. 4º ord. 8º de la Ley 80 de 1993, es decir, el 12% anual sobre el valor histórico actualizado.***

'La jurisprudencia ha sido prolija en señalar que no concurren la liquidación de intereses comerciales simples o de mora con la corrección monetaria o indexación, ya que la tasa de interés comercial lleva en su seno la corrección monetaria; pero sí puede concurrir la actualización cuando se condena al pago del interés legal civil (6% anual artículo 1617 C.C)[25]. Lo anterior se explica en razón a la tasa: en Colombia la tasa del interés corriente bancario es más alta que la tasa legal (normalmente oscila en el 36% anual) porque en ella se incluye la devaluación'[26].

Ahora bien, respecto de la forma de liquidar tal tasa de interés moratorio la jurisprudencia ha entendido que según las normas vigentes para determinar el valor histórico actualizado al cual alude el inciso segundo del artículo 4.8 de la Ley 80, dicha actualización debe llevarse a cabo cada vez que se complete un período de un año o fracción, contado a partir de la fecha en la cual haya incurrido en mora la parte incumplida. Así pues, sólo después de efectuarse la correspondiente actualización del valor histórico adeudado, tras completarse cada período de mora (de acuerdo con lo establecido por el citado artículo 1 del Decreto 679 de 1.994) se aplicará, a la suma que resulte de dicha actualización, la tasa de interés moratorio que corresponda (legal o convencional), según se ha pronunciado la alta Corporación[27]:

"Para el cálculo de los intereses de mora se actualizará el capital de $ 188'483.818 durante cada año o fracción de mora, de acuerdo con el

[25] Nota original de la sentencia citada: *"En la sentencia del 7 de marzo de 1980, Exp. 5322 la Sala consideró que "si a un crédito reajustado en función de la depreciación sufrida entre la fecha en que se causó la obligación y el pago, se le suman intereses corrientes bancarios, se originaría un enriquecimiento sin causa, porque, esta clase de interés incluye un "plus" destinado a recomponer el capital.*

"No se excluyen entre sí los rubros de devaluación e intereses puros puesto que tienen causas diferentes: Los intereses buscan compensar el perjuicio sufrido por la privación temporal del uso del capital (lucro cesante), en tanto que la compensación por depreciación monetaria se dirige a mantener indemne el patrimonio del acreedor que sufriría menoscabo si recibiese como reparación el monto del daño originado en signo monetario envilecido (daño emergente). Se habla de intereses puros porque los bancarios corrientes llevan en su seno una parte que busca compensar la incidencia del fenómeno inflacionario. Por eso no sería equitativo revaluar y cobrar esta clase de intereses. (…)". En igual sentido la sentencia del 6 de agosto de 1987, Exp. 3886".

[26] Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, sentencia del once (11) de octubre de dos mil uno (2001); Consejero Ponente: Germán Rodríguez Villamizar; Radicación número: 25000-23-26-000-1994-9760-01(12391).

[27] Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sentencia de mayo 20 de 2009. Radicado 16853.

incremento en el índice de precios al consumidor certificado por el DANE[28], para obtener así el valor histórico actualizado, valor sobre el cual se calculará una tasa de interés del doce por ciento (12%) anual."

Con base en lo anterior es que se reconocen los intereses moratorios, los que operan a modo de perjuicios derivados del no pago de los cánones de arrendamiento correspondientes o por el pago tardío.

La cláusula penal pecuniaria, por tratarse de una tasación anticipada de perjuicios se hará efectiva, debiéndose tener en cuenta su monto para ser imputado al resultado final de la liquidación de los perjuicios acá reconocidos; los que no se extienden a otros rubros porque no fueron acreditados según pruebas legal y oportunamente aportadas a los autos.

En firme esta sentencia, debe entenderse terminando el vínculo contractual entre las partes.

Toda vez que se trata de un contrato de tracto sucesivo, que aun en la actualidad se sigue ejecutando y que solo por esta sentencia se entiende terminado, en el que los inmuebles no han sido restituidos aun, y puede que no lo sean incluso con la ejecutoria de la sentencia (generándose nuevas prestaciones), y que no cuenta la Sala con todo el acervo contable y financiero, las declaraciones adoptadas en este fallo tendrán como efecto particular la liquidación del contrato por parte de los contratantes en los términos que estipula el artículo 60 de la ley 80 de 1993 y demás normas concordantes, en donde necesariamente se tendrán en cuenta, además de los reconocimientos hechos por esta sentencia a favor de la parte actora a título de perjuicios, todos aquellos que se causen hasta tanto se restituyan definitivamente bienes dados en arrendamiento.

Se ordenará la entrega a la parte demandante, de los depósitos judiciales que según la certificación emitida por la Secretaría del Tribunal (fls.475 a 477 Cdno. No.3) fueron constituidos por concepto de cánones de arrendamiento.

[28] Véase www.dane.gov.co. Consulta realizada en mayo 8 de 2009, a las 4:30 P.M.

2.6. Costas.

En virtud de lo establecido en el artículo 188 del CPACA, procede la Sala de Decisión a disponer sobre la condena en costas, bajo los términos de liquidación y ejecución previstos en el Código General del Proceso, que en el numeral 1° del artículo 365 dispone que estarán a cargo de la parte vencida en el proceso cuando objetivamente se cumpla con la regla de no haber salido avante en sus pretensiones y de conformidad con el numeral 8 del mismo artículo, según el cual solo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron.

Así las cosas, se condenará a la parte demandada al pago de las costas que efectivamente se hayan causado, ordenando a la Secretaría General de esta Corporación su liquidación conforme lo dispuesto en el artículo 366 del C.G.P., incluyéndose en las mismas las agencias en derecho que procederá a fijar la Sala dando aplicación al Acuerdo 1887 de 2003 del Consejo Superior de la Judicatura, en su artículo 3 y 4, en concordancia con el numeral 3.1.2 del artículo 6°, en el cual se dispone que en los asuntos de primera instancia con cuantía adelantados ante la Jurisdicción Contencioso Administrativa, las agencias en derecho se fijarán en la suma de hasta el 20% del valor de las pretensiones reconocidas o negadas en la sentencia.

En ese orden de ideas la Sala fijará las agencias en derecho en la suma de OCHOCIENTOS NOVENTA MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y UN PESOS ($890.431), que equivalen al 0,1% de las pretensiones estimadas en la demanda.

En mérito de lo expuesto, **EL TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLÍVAR** administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: DECLÁRANSE no probadas la excepciones perentorias formuladas por el extremo pasivo así: "inexistencia de incumplimiento", "carencia de exigibilidad de la obligación de restituir por no haber cumplido la obligación de desahuciar con el lleno de los requisitos para hacerlo", "no es cierto que se haya variado sustancialmente por el arrendatario la destinación del inmueble sin autorización de la arrendadora" y "la demandada ha prestado toda la colaboración posible a la agencia para efectos de lograr la restitución y el operador de los inmuebles jamás ha sido desleal".

SEGUNDO: DECLÁRASE el incumplimiento de la demandada de sus obligaciones contractuales, respecto del contrato de arrendamiento celebrado entre la AGENCIA LOGISTICA DE LAS FUERZAS MILITARES y EXXONMOBIL DE COLOMBIA S.A. PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DOS ESTACIONES DE SERVICIO EN LA CIUDAD DE CARTAGENA D.T. Y C. el 01 de enero del año 2012, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: DECLÁRASE de manera oficiosa la nulidad absoluta por objeto ilícito de la renovación tacita del contrato de arrendamiento celebrado entre la AGENCIA LOGISTICA DE LAS FUERZAS MILITARES y EXXONMOBIL DE COLOMBIA S.A. PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DOS ESTACIONES DE SERVICIO EN LA CIUDAD DE CARTAGENA D.T. Y C. el 01 de enero del año 2012, que ha operado desde el 1° de enero del 2013 hasta la actualidad, por transgresión a los principios y normas que establecen los procedimientos de contratación regulados en la ley 80 de 1993, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

CUARTO: DECLÁRAESE de manera oficiosa la nulidad absoluta por objeto ilícito de la cláusula DÉCIMO SEGUNDA del contrato de arrendamiento celebrado entre la AGENCIA LOGISTICA DE LAS FUERZAS MILITARES y EXXONMOBIL DE COLOMBIA S.A. PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DOS ESTACIONES DE SERVICIO EN LA CIUDAD DE CARTAGENA D.T. Y C. el 01 de enero del año 2012, por ser violatoria de los principios desarrollados en la Ley 80 de 1993, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

QUINTO: ORDÉNASE en consecuencia la restitución de los inmuebles dados en arrendamiento, en las mismas condiciones en que fueron entregados al arrendatario, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia y **ENTIÉNDASE**, a partir de la ejecutoria, terminado el vínculo contractual.

SEXTO: ORDÉNASE a la AGENCIA LOGISTICA DE LAS FUERZAS MILITARES (demandante) y EXXONMOBIL DE COLOMBIA S.A. (demandada) que procedan a la liquidación del contrato, de conformidad con las directrices dadas en la parte motiva de esta providencia.

SÉPTIMO: ORDÉNASE la entrega a la parte demandante, de los depósitos judiciales que según la certificación emitida por la Secretaría del Tribunal (fls.475 a 477 Cdno. No.3) fueron constituidos por concepto de cánones de arrendamiento.

OCTAVO: NIÉGANSE las demás súplicas de la demanda, por las razones previamente expuestas.

NOVENO: CONDÉNASE en costas a la parte demandada. Por secretaría, una vez en firme la sentencia se liquidarán. Se reconocen como agencias en derecho la suma de OCHOCIENTOS NOVENTA MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y UN PESOS ($890.431), de conformidad con lo dispuesto en la parte motiva de la presente sentencia.

DÉCIMO: Ejecutoriada esta sentencia, hágase devolución del remanente de gastos del proceso si lo hubiere y se solicitare, y archívese el expediente, previa las anotaciones correspondientes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Constancia: El proyecto de esta providencia fue debatido y aprobado en la sesión de la fecha -

LOS MAGISTRADOS

ROBERTO MARIO CHAVARRO COLPAS.
(Ponente)

JOSÉ RAFAEL GUERRERO LEAL **LUIS MIGUEL VILLALOBOS ÁLVAREZ**

Firmado Por:

ROBERTO MARIO CHAVARRO COLPAS

MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL

TRIBUNAL ADMINISTRATIVO 001 SIN SECCIONES DE BOLIVAR

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:
a3ed88fa17c85a05a86dc8ee76b855691043459d9b82f016634a467d83cfa080

Documento generado en 25/09/2020 11:54:48 a.m.