

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOYACÁ  
SALA DE DECISIÓN No. 6**

**MAGISTRADO PONENTE: FÉLIX ALBERTO RODRÍGUEZ RIVEROS**

Tunja, catorce (14) de mayo de dos mil veinte (2020)

**MEDIO DE CONTROL: CONTROVERSIAS CONTRACTUALES  
DEMANDANTE: ESTABLECIMIENTO PÚBLICO COLEGIO DE  
BOYACÁ  
DEMANDADO: LUIS ENRIQUE GARCÍA  
RADICADO: 15001333300920160015801**

**I. ASUNTO A RESOLVER:**

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante, contra la sentencia de fecha 22 de mayo de 2018<sup>1</sup>, proferida por el Juzgado Noveno Administrativo del circuito judicial de Tunja, en el que (i) Se decretó la restitución del inmueble (local comercial) ubicado en la carrera 10 No. 18-57 del municipio de Tunja, objeto del contrato de arrendamiento No. 1 de 22 de febrero de 2001 celebrado entre el ESTABLECIMIENTO PÚBLICO COLEGIO DE BOYACÁ como arrendador y el señor LUIS ENRIQUE GARCÍA como arrendatario, por incumplimiento en el plazo de ejecución, y (ii) en consecuencia, se ordenó al señor LUIS ENRIQUE GARCÍA restituir al ESTABLECIMIENTO PÚBLICO COLEGIO DE BOYACÁ el inmueble

---

<sup>1</sup> Se precisa que esta providencia volvió a ser proferida el **16 de diciembre de 2019**, debido a que este tribunal, en proveído del 16 de octubre de 2019, dispuso devolver las diligencias al juez de primera instancia y surtido lo anterior, ingresar el expediente al Despacho del ponente a efectos de proferir el fallo de segunda instancia, en consideración a que el registro magnético de la audiencia inicial en la que se profirió el fallo apelado, presentaba fallas en el audio, circunstancia que impedía al Despacho tener conocimiento de los argumentos deprecados en la sustentación del recurso alzada impetrado en contra de la aludida decisión

determinado anteriormente, donde actualmente funciona el establecimiento de comercio denominado "ÓPTICA BOYACÁ", dentro de los 30 días siguientes a la ejecutoria de la providencia.

## **II. ANTECEDENTES:**

**2.1.- La demanda:** Por conducto de apoderado judicial y en ejercicio del medio de control de controversias contractuales, el ESTABLECIMIENTO PÚBLICO COLEGIO DE BOYACÁ, presentó demanda contra el señor LUIS ENRIQUE GARCÍA, solicitando principalmente lo siguiente: (i) se declare terminado el contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la carrera 10 No. 18-51 de la ciudad de Tunja, celebrado el 22 de febrero de 2001 entre el demandante y el demandado, por incumplimiento de la cláusula tercera y octava del contrato, relativas a la duración del mismo y a la restitución del inmueble; (ii) Que se condene al señor LUIS ENRIQUE GARCÍA a restituir al establecimiento demandante el inmueble en mención; (iii) Que no se escuche al demandado durante el transcurso del proceso, mientras no consigne el valor de los cánones que se llegaren a causar hacia futura mientras permanezca en el inmueble; (iv) que se ordene a la demandada a pagar al demandante la cláusula penal pecuniaria estipulada en el contrato; (v) que se practique la diligencia de entrega del inmueble y (vi) que se decrete la medida cautelar de embargo y secuestro sobre los bienes propiedad de los coarrendatarios demandados.

Los presupuestos fácticos que sustentan la demanda son los siguientes (fls. 63-65):

(i) El ESTABLECIMIENTO PÚBLICO COLEGIO DE BOYACÁ celebró el 22 de febrero de 2001, contrato de arrendamiento de local comercial –oficina, con el señor LUIS ENRIQUE GARCÍA, respecto del inmueble ubicado en la carrera 10 No. 18-51 de Tunja, en el que se estipuló un plazo de ejecución de 1 año y un valor del canon mensual de arrendamiento de \$8.400.000; igualmente, se estipuló en el contrato que el inmueble debía ser restituido a la terminación del contrato, esto es, el 21 de abril de 2001.

(ii) El contrato de arrendamiento fue celebrado entre las partes sin que existiera vicio alguno que invalidara sus efectos jurídicos.

(iii) Dentro de las obligaciones correspondientes al arrendatario, se encuentra la de hacer entrega del inmueble en buen estado de conservación, a la terminación del contrato de arrendamiento.

(iv) El señor LUIS ENRIQUE GARCÍA no podía ampararse en lo estipulado en la cláusula tercera del contrato, referente a la prórroga automática "*por otro término igual*", máxime cuando los contratos administrativos de arrendamiento no pueden prorrogarse automáticamente.

(v) El señor LUIS ENRIQUE GARCÍA no cumplió con la obligación de la entrega del inmueble el 21 de abril de 2002, por lo que se hace necesaria la restitución inmediata, al incumplir con su obligación contractual.

**2.2.- Sentencia apelada (fls. 163-172):** Surtidas las ritualidades procesales, el 22 de mayo de 2018<sup>2</sup>, el Juzgado Noveno Administrativo Oral del Circuito de Tunja profirió fallo de primera instancia accediendo a las pretensiones de la demanda.

Para arribar a dicha conclusión, la *a quo*, inicialmente, procedió a resolver las excepciones propuestas por la demandado, precisando respecto a la excepción de cobro de lo no debido, que en el presente asunto no se advertía incumplimiento por parte del demandado para hacer efectiva la cláusula penal, pues no se advierte que el demandante esté en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, e igualmente, por cuanto no se había advertido que la parte demandante hubiese procedido al llevar a cabo las gestiones pertinentes para obtener el cumplimiento del contrato de arrendamiento No. 01 de 22 de febrero de 2001; luego, en lo que respecta a la excepción de prescripción – a la cual se le dio el alcance de excepción de caducidad, atendiendo los argumentos deprecados por la

---

<sup>2</sup> Sentencia proferida en los mismos términos en la audiencia inicial celebrada el 16 de diciembre de 2019

parte demandada-, la juez de primera instancia señaló que dentro del proceso, el Tribunal Administrativo de Boyacá ya había proferido decisión de segunda instancia en la que había precisado que en el presente asunto no operaba el fenómeno de la caducidad.

Posteriormente, hizo referencia a la restitución de inmueble y a la tacha de testigo, y procedió a resolver el caso concreto, precisando que la prórroga automática no es procedente en tratándose de contratos celebrados por entidades públicas, de manera que al momento en que se cumplió el plazo estipulado en el contrato de arrendamiento, surgió la obligación para el arrendatario de restituir el inmueble, y correlativamente, el derecho para el arrendador de adelantar las acciones pertinentes para obtener el cumplimiento de la obligación, sin que pueda hablarse de los efectos jurídicos del contrato se extienden indefinidamente en el tiempo, dado que en materia de contratación estatal, deben cumplirse unas formalidades mínimas que no pueden ser desconocidas por las partes. Citó pronunciamientos del Consejo de Estado para sustentar su tesis.

Finalmente, señaló que no ordenaría el levantamiento de medidas cautelares de embargo y secuestro decretadas, pues al revisar el cuaderno respectivo, se evidenció que por parte del apoderado de la entidad demandante no se adelantó ninguna gestión para su materialización y práctica, por lo que no habría lugar a pronunciarse sobre las mismas.

**2.3. Recurso de apelación:** Inconforme con la decisión de instancia, el apoderado judicial del demandado impugnó oportunamente la decisión, precisando inicialmente que la parte demandante actúa de manera temeraria solicitando la restitución del inmueble destinado a cumplir una actividad comercial a favor de su representado, actividad que es el único sustento económico que posee a su avanzada edad y resaltó que el demandado ha obrado bajo el principio de confianza legítima.

Igualmente, refirió al requisito de procedibilidad que tiene aplicación en los litigios de controversias contractuales y que en el presente asunto no se encuentra acreditado.

Finalmente, señaló que la juez de instancia pasó por alto que el demandado ha cumplido con sus obligaciones contractuales y que tal circunstancia es incompatible con la restitución pretendida por vencimiento del plazo fijado y no por un incumplimiento propiamente dicho, pues según la cláusula tercera del contrato y en aplicación del artículo 520 del Código de Comercio, se infiere que se generó una prórroga automática y que se hizo uso del consentimiento de la parte demandante por más de 16 años, generándose así una confianza legítima por parte de su representado.

#### **2.4. Traslado del recurso de apelación**

El apoderado de la parte demandante, al descorrer el traslado del recurso, lo primero que precisó es que dentro del expediente no se encuentra probado que el demandado tenga como única fuente de ingreso la labor comercial que realiza en el local comercial, por lo que se debe desestimar dicho argumento, más aun cuando la misma no es una causal propia para determinar que no es deber del arrendatario entregar el inmueble que le fuera arrendado desde el año 2001.

Adicionalmente, indicó que el apoderado de una forma hábil adujo la vulneración del principio de confianza legítima, que en últimas es el desarrollo del principio de buena fe resaltó que la jurisprudencia del Consejo de Estado ha sostenido que el principio de confianza legítima se funda en los linderos de la legalidad.

Aunado a lo expuesto, señaló respecto al requisito de procedibilidad, que el procedimiento que se adelanta para debatir el presente asunto, es el que se encuentra en el artículo 384 del C.G.P. que en su numeral 6 inciso final consagra que la parte demandante no está obligada a tramitar la conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad y recalcó la postura jurisprudencial decantada por el consejo de estado, en virtud de la cual en

una situación de restitución de inmueble hay que acudir a la norma supletoria, por lo que no se ha desconocido el derecho fundamental al debido proceso.

Finalmente, indicó el apoderado de la parte demandante que las obligaciones del contrato de arrendamiento no se circunscriben únicamente al pago del canon y que la lectura de las cláusulas del contrato debe hacerse bajo las prescripciones del artículo 1618 del C.C. e igualmente, señaló que la prórroga prevista en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento es nula y que era obligación del demandado entregar el inmueble al momento en que venció el plazo inicialmente estipulado en el contrato, en consecuencia se presentó incumplimiento contractual pues no se dio la entrega del inmueble oportunamente.

**2.4. Trámite surtido en segunda instancia:** Mediante auto del 5 de septiembre de 2018 esta Corporación dispuso admitir el recurso interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandada (fi. 178). Luego, por auto del 20 de noviembre de 2018 (fl.182), se ordenó la presentación de alegatos de conclusión por escrito a las partes y de igual forma, se ordenó correr traslado al Ministerio Público para que rindiera concepto, dentro del cual únicamente se pronunció las partes así:

- *Apoderado Señor LUIS ENRIQUE GARCÍA (fls. 184-186):* Señaló inicialmente que, con la restitución planteada en el proceso, el posicionamiento del local comercial que funciona en el inmueble, conllevaría a la afectación patrimonial del demandado. Aunado a lo anterior, precisó que dentro del proceso no se encontraba acreditado que se hubiese agotado el requisito de conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.

Aunado a lo anterior, señaló que el demandado ha venido cumpliendo cabalmente con sus obligaciones y en ese sentido, no se encuentra acreditado el incumplimiento al que alude el libelista, pues en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento y en virtud del artículo 520 del Código de Comercio, se generó la prórroga automática del mismo, de la cual el demandado hizo uso con el consentimiento de la parte demandante, por más de 16 años, generándose una confianza legítima

frente al particular.

- *Apoderado ESTABLECIMIENTO PÚBLICO COLEGIO DE BOYACÁ* (fls. 187-189): Solicitó se confirmara en su integridad la sentencia de primera instancia. Indicó que la apelación formulada por el apoderado de la parte demandada pretende desconocer los criterios decantados por el Consejo de Estado respecto a la naturaleza de los contratos de arrendamiento e igualmente, que dentro del proceso no se probó la intención del demandado de hacer devolución del inmueble, de manera que se acredita el incumplimiento por parte de aquel, de la obligación contenida en la cláusula octava del contrato que estipulada la restitución del inmueble.

Posteriormente, y encontrándose el expediente para fallo, el Despacho del ponente mediante proveído del 16 de octubre de 2019, dispuso devolver las diligencias al juez de primera instancia y surtido lo anterior, ingresar el expediente al Despacho a efectos de proferir el fallo de segunda instancia, en consideración a que el registro magnético de la audiencia inicial en la que se profirió el fallo apelado, presentaba fallas en el audio, circunstancia que impedía al Despacho tener conocimiento de los argumentos deprecados en la sustentación del recurso alzada impetrado en contra de la aludida decisión (fls. 209-212).

Por lo anterior, el Juzgado de Primera instancia, procedió el 16 de diciembre de 2019, a la reconstrucción de la audiencia inicial realizada en el *sub exámine* el 22 de mayo de 2018 (fls. 224-240).

Finalmente, el expediente retornó al Tribunal e ingresó al despacho para proferir sentencia de segunda instancia (fl. 243).

### **III. CONSIDERACIONES**

#### **3.1. Competencia.**

De conformidad con los artículos 243 y 247 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el Tribunal

Administrativo es competente para resolver el recurso de apelación interpuesto contra el fallo de primera instancia proferido dentro del presente asunto.

### **3.2. Problema jurídico.**

Tomando en consideración los argumentos expuestos en el recurso de alzada, la Sala resolverá los siguientes problemas jurídicos a saber:

(i) ¿Debió exigirse la conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad para formular en ejercicio del medio de control de controversias contractuales, la presente demanda, orientada a obtener la restitución de un inmueble arrendado?

(ii) ¿Con la orden de restitución del local comercial emitida en el fallo recurrido, se vulneró el principio de confianza legítima del demandado quien prorrogó la ejecución del contrato de arrendamiento celebrado con la actora el 22 de febrero de 2001, con fundamento en lo estipulado la cláusula tercera del mismo?

#### **3.2.1. De la exigencia del requisito de conciliación extrajudicial en demandas formuladas ante la jurisdicción contenciosa administrativa orientadas a la restitución de inmuebles arrendados.**

El artículo 75 de la ley 80 de 1993, consagra que compete a la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo conocer de los asuntos relativos a las controversias que surjan de los contratos estatales, incluyendo su "ejecución y cumplimiento"; acompasado a lo anterior, el artículo 141 inciso primero del C.P.A.C.A., prescribe que las partes de un contrato pueden invocar en ejercicio del medio de control de Controversias Contractuales, "(...) que se declare su existencia o su nulidad, que se ordene su revisión, que se declare su incumplimiento, que se declare la nulidad de los actos administrativos contractuales, que se condene al responsable a indemnizar los perjuicios, y que se hagan otras declaraciones y condenas (...)"

Ahora bien, ni el C.P.A.C.A ni la ley 80 de 1993, prevé el trámite especial de restitución de inmueble arrendado con ocasión del contrato estatal, razón por la cual, el Consejo de Estado, ha facultado al juez de lo contencioso a acudir a las previsiones que sobre el particular se encuentran previstas en el Código General de Proceso, por remisión del artículo 306 del C.P.A.C.A<sup>3</sup>.

Aunado a lo anterior, en acciones de tutela contra providencias judiciales por aplicarse en litigios relacionados con restitución de inmueble arrendado en contratos de arrendamiento celebrados por entidades públicas el trámite previsto en el artículo 384 del C.G.P., precisó que no se incurre en defecto sustantivo por tal circunstancia; así, la Sección Tercera del Consejo de Estado precisó lo siguiente<sup>4</sup>:

*"ii) El juez tiene la facultad de aplicar las normas procesales respecto del trámite de restitución de inmueble arrendado y, conforme a estas, decidir "no tener en cuenta el escrito de contestación" conforme a lo dispuesto en el artículo 384 del C.G.P., razón por la cual, en este caso en el que se atendió esa facultad, el juez no incurrió en defecto sustantivo."*

En consecuencia, tomando en consideración que resulta procedente aplicar las reglas previstas en el C.G.P. para resolver las pretensiones relacionadas con restitución de bienes inmuebles en controversias contractuales suscitadas por entidades públicas, debe señalarse que el artículo 384 del estatuto procesal ya citado, el cual consagra las reglas aplicables para el trámite de restitución de inmueble arrendado, prevé en su numeral 6 inciso segundo, la regla en virtud de la cual " (...)El demandante no estará obligado a solicitar y tramitar la audiencia de

---

<sup>3</sup>Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Sentencia de 8 de marzo de 2007, sentencia, expediente 15883. En esa oportunidad el órgano de cierre señaló:

"El proceso de restitución de inmueble arrendado no fue regulado en el Código Contencioso Administrativo, razón por la cual y en virtud de lo prescrito en su artículo 267, deberá seguirse el procedimiento previsto en las normas del Código de Procedimiento Civil. Por su parte, el artículo 408 ibídem, establece que la restitución del inmueble arrendado se tramitará y decidirá mediante el procedimiento abreviado que se encuentra previsto en los artículos 409 a 414 ibídem; luego, es este el trámite que debe adelantarse para aquellos casos en los cuales el arrendatario se niegue al cumplimiento de la obligación de restitución del bien, al término del contrato."

Así mismo, ver concepto de la Sala de Consulta y servicio civil del Consejo de Estado, del 19 de junio de 2008, Expediente 11001030600020070009400, C.P. Enrique José Arboleda Perdomo y Luis Fernando Álvarez Jaramillo.

<sup>4</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso administrativo, Sección Tercera, Sub Sección C, Sentencia de Tutela de 7 de marzo de 2019, expediente 54001233300020800034301(AC), C.P. Jaime Enrique Rodríguez Navas.

*conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad de la demanda."*

Prescripción legal de procedencia que claramente, puede ser aplicada por el juez de lo contencioso al momento de avocar el conocimiento de los trámites de restitución de bienes inmuebles, ante la ausencia de consagración que en la norma general regule tal pretensión y en consonancia con la remisión normativa que a las normas del C.G.P. prevé el artículo 306 del C.P.A.C.A. sin que una actuación en tal sentido, de manera alguna implique la vulneración del debido proceso o mucho menos la configuración de una vía de hecho<sup>5</sup>.

En otras palabras, considera la Sala que aun cuando el artículo 161-1 de la ley 1437 de 2011 prescribe la conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad para formular demandas en ejercicio del medio de control de controversias contractuales, lo cierto es que ante la facultad de que el juez de lo contencioso aplique las reglas previstas en el C.G.P. para litigios relacionados con la restitución de inmueble arrendado, prescripción normativa que omite la exigencia de dicho trámite conciliatorio, no hay lugar a adoptar alguna medida procesal tendiente a terminar el proceso o a declarar probado algún medio exceptivo ante la ausencia de dicho requisito en una demanda de ésta clase.

### **3.2.2. De la naturaleza y régimen del contrato estatal de arrendamiento de bienes públicos**

El artículo 32 de la Ley 80 de 1993, establece 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..."** (Negrilla fuera de texto).

En virtud de lo anterior, el régimen especial de la contratación estatal Ley 80 de 1993, en su artículo 13 dispuso la **integración normativa de las reglas de derecho comercial y civil**, *"salvo en aquellas materias reguladas en esta ley."*, por lo que las disposiciones del

---

<sup>5</sup> Al respecto, cabe precisar que la Corte Constitucional, en sentencia

derecho comercial, sólo tienen lugar a ser aplicadas como ley del contrato estatal, en la medida en que las reglas respectivas no se encuentren en contraposición al régimen de la contratación estatal.

*Así las cosas, podemos atender que el contrato de arrendamiento, está definido en el Código Civil artículo 1973, como **"...un contrato en el que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado..."**.*

En concordancia, las obligaciones de las partes y demás elementos del contrato se encuentran regulados por los artículos 1974 y siguientes del precitado código, disposiciones que aplican incluso al arriendo de bienes de naturaleza pública, pues así lo previo expresamente el artículo 1981, que al respecto dispuso:

**"ARTICULO 1981. Arrendamiento de bienes públicos.** *Los arrendamientos de bienes de la Unión, o de establecimientos públicos de ésta, se sujetarán a las disposiciones del presente capítulo, salvo lo estatuido en los códigos o en las leyes especiales."*

De la precitada definición, se deduce que son elementos esenciales del contrato de arrendamiento de bienes públicos los siguientes: 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<sup>6</sup>.

Por lo que del contrato de arrendamiento brota para el arrendador la obligación de entregar el bien y permitir el uso y goce del mismo al arrendatario; para éste surge la obligación de pagar el precio correspondiente al canon por la tenencia del bien, conservarlo conforme al destino del mismo y **restituirlo en la oportunidad convenida**<sup>7</sup>.

Así que las características del contrato de arrendamiento connotan el negocio jurídico bilateral, porque se celebra entre dos sujetos de derecho;

---

<sup>6</sup> Así lo precisó la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en Sentencia de 30 de abril de 1970.

<sup>7</sup> Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Sub Sección B. sentencia de 4 de junio de 2012. Radicado No. 13001233100019961068001 (22190). C.P. Ruth Stella Correa.

oneroso, porque el precio es uno de sus elementos esenciales en cuya ausencia el contrato se torna en comodato; conmutativo, porque es fuente de obligaciones a cargo los dos sujetos contractuales, y de tracto sucesivo, porque es de ejecución periódica, continuada, distribuida en el tiempo "en el cual las fases individuales de las prestaciones se pueden realizar con vencimiento fijo"<sup>89</sup>

### **3.2.3. De la extinción de las obligaciones en el contrato de arrendamiento.**

En cuanto al fenecimiento del término de vigencia previsto en el contrato, la Sala acoge el pronunciamiento del órgano de cierre en casos similares y en virtud del cual, tal terminación del plazo contractual implica la obligación del arrendatario de restituir devolver el bien objeto de arrendamiento y del arrendador de recibir el aludido bien<sup>10</sup>

Así el vencimiento del plazo, hace **exigible la obligación que dependía de una fecha cierta**, en tanto que las obligaciones se extinguen cuando se presenta alguno de los supuestos jurídicos previstos al efecto, que son: el pago, la novación, la remisión, la confusión, la transacción, la compensación, la prescripción, la ineficacia de la fuente de la obligación, el cumplimiento de una condición resolutoria o la celebración de un negocio jurídico extintivo, entre otros.

Advirtiéndose entonces que la obligación de entrega al término en que expira el plazo, como lo precisó el Consejo de Estado, es una carga del arrendatario que no puede tener discusión en virtud de la naturaleza del régimen jurídico aplicable, al respecto se advierte: "**Se trata de aquellas (...) que tienen origen en el contrato pero que están llamadas a ser cumplidas con posterioridad a su vigencia o extinción** (...)" En este caso, al celebrar el contrato, el arrendatario asume la obligación de restituir el bien arrendado al finalizar el contrato (art. 2005 C.C.)..."<sup>11</sup> (Negrilla fuera de texto).

<sup>8</sup> Renato Scognamilio define así las obligaciones sucesivas en su obra Teoría General del Contrato, Publicaciones de la Universidad Externado de Colombia, 1971; pág. 296.

<sup>9</sup> Luis Josseland, Derecho Civil, Tomo II, vol. 11. Bosch y Cía. Editores. Buenos Aires.

<sup>10</sup> Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sentencia de 8 de marzo de 2007. Radicación. 40001233100019930339401 (15883) C.P. Mauricio Fajardo Gómez.

<sup>11</sup> *Ibíd.*

Sucede por tanto que la sola circunstancia de que al vencimiento del plazo el arrendatario mantenga el uso y goce del inmueble, sin el consentimiento del arrendador, permite deducir que el contrato de arrendamiento ha terminado y las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento sólo se extinguen cuando el arrendatario cumple la prestación debida, hecho que se presenta, en lo que respecta a la obligación del restituir el inmueble, **produciéndose efectivamente la devolución del inmueble arrendado**<sup>12</sup>.

#### **3.2.4. De las prórrogas automáticas en los contratos de arrendamiento**

Como aspecto relevante, se indica que en los términos de la jurisprudencia reiterada del Consejo de Estado<sup>13</sup>, en los contratos de arrendamiento estatal no hay lugar a la cláusula de prórroga automática, ni la renovación tácita prevista en el artículo 2014 del Código Civil.

Entendiendo por cláusula de prórroga automática del contrato de arrendamiento, el acuerdo de voluntades en virtud del cual las partes convienen en que al vencimiento del plazo inicialmente previsto y ante el silencio de las mismas partes, se extenderá la vigencia del contrato por el período previsto en la respectiva cláusula usualmente por un período igual al inicial, sin necesidad de manifestación o formalidad adicional alguna, **debe señalar la Sala que la renovación tácita del contrato de arrendamiento, no ha tenido cabida frente al contrato estatal por razón de la formalidad escrita exigida para la existencia del contrato y por lo tanto para sus modificaciones.**

Así lo ha establecido reiteradamente<sup>14</sup> el Consejo de Estado:

*"La Sala, en jurisprudencia<sup>15</sup> que hoy reitera, ha determinado que la solemnidad del escrito para Instrumentar la relación jurídico-*

<sup>12</sup> Consejo de Estado. Óp. Cit. Rad. 40001233100019930339401 (15883).

<sup>13</sup> Sección Tercera, Subsección A, radicado 63003233100019990100003 de 28 de febrero de 2015.

<sup>14</sup> Sección Tercera- Sub Sección A- 29 de mayo de 2013, radicación radicación 25000232600020010233701 (27875)

<sup>15</sup> Al respecto varias sentencias de 29 de noviembre de 2008, Exp. 16365 M.P. Fredy Ibarra Martínez y de 2 de mayo de 2007, Expediente 14484 actor Sociedad de Inversiones Luis Alfredo García, demandado Ferrovial. Esta última sentencia fue proferida frente a un contrato celebrado en vigencia del Decreto Ley 222 de 1983 y aplica en lo pertinente frente a la ley 80 de 1993, por cuanto el supuesto normativo del contrato escrito se mantuvo en el nuevo estatuto contractual.

**contractual de carácter estatal constituye requisito ad substantiam actus**, lo cual imposibilita acreditar la existencia misma del contrato con cualquier otro medio probatorio previsto en la ley procesal; en otras palabras, para acreditar la existencia del contrato se requiere del documento escrito debidamente suscrito por las partes, aportado en la forma prevista por la ley procesal, para que el mismo preste mérito probatorio, aserto que encuentra sólido apoyo en el ordenamiento positivo según lo evidencia el texto del artículo 187 de! C. de P. C<sup>16</sup>"

Igualmente, el Consejo de Estado se ocupó de precisar que el contrato de arrendamiento, se extingue por el vencimiento del plazo pactado y **su vigencia no se extiende por el hecho de que el arrendatario continúe con el uso del inmueble arrendado**<sup>17</sup>:

*"El contrato de arrendamiento se extingue a! producirse la expiración del plazo, momento mismo en el cual se hace exigible la obligación del arrendatario (deudor), consistente en restituir el bien y, en consecuencia, surge el derecho del arrendador (acreedor) de adelantar las acciones pertinentes para obtener el cumplimiento de la obligación, si el arrendatario no satisface la prestación de restitución, acción que no podía ejercer antes del vencimiento del plazo contractual por ser inexigible la obligación, toda vez que estaba sometida a la llegada de esa fecha (plazo suspensivo). **El no cumplimiento de la obligación de restitución del bien arrendado por parte de arrendatario, al término del contrato, en manera alguna puede tener el efecto jurídico de extender el vínculo contractual indefinidamente**, hasta el momento en que se dé el cumplimiento de la obligación de restitución, puesto que tal vínculo se extingue así subsistan algunas de las obligaciones que se originaron en él."*

A su turno, la Sala de Consulta y Servicio Civil, con ponencia del Magistrado William Zambrano Cetina, se pronunció el 19 de mayo de 2010, radicación número: 11001-03-06-000-2010-00005-00(1984), con referencia a la imposibilidad de prórroga de los contratos estatales, que la misma tiene su razón de ser en que la administración conserve "(...)/la potestad de analizar su conveniencia al momento de vencerse el plazo inicial y, por ende, de abstenerse de extender el plazo del contrato si así lo determina el interés general, y más aún, que la Administración no podrá acceder a la prórroga si para el momento en que se vaya a suscribir, existe una prohibición legal para ello."

En orden de estudio jurisprudencial<sup>18</sup>, se indicó que las referidas disposiciones comerciales no resultan aplicables en el contrato de

<sup>16</sup> Consejo de Estado, Sección Tercera, Sentencia de 30 de julio de 2008. Expediente 23.003.

<sup>17</sup> Consejo de Estado. Sección Tercera. 8 de marzo de 2007. Radicado 40001233100019930339401 (15833).

<sup>18</sup> Ver sentencia del Consejo de Estado- Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera Sub Sección A. Sentencia de 28 de mayo de 2013, expediente 2500232600020010233701 (27675). C.P. Mauricio Fajardo Gómez.

arrendamiento estatal en la medida en que darían lugar a un derecho de permanencia indefinida de la relación contractual, más allá de lo que se puede prever en esta clase de contratos estatales, en contravía de las exigencias de igualdad, moralidad, eficiencia y economía en el ejercicio de la función administrativa consagrada en el orden constitucional (artículo 209 <sup>19</sup>C.P.), llegándose a dicha conclusión teniendo en cuenta que este tipo de cláusulas del derecho común se apartan de los principios y fines de la contratación estatal, desarrollados en la Ley 80 expedida en 1993, entre otros, el **deber de planeación**, establecido en el referido régimen de contratación.

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

***"Los contratos del Estado se perfeccionarán cuando se de acuerdo sobre el objeto y la contraprestación y éste se eleve por escrito".***

Por lo que, en el escenario contractual, como el acaecido, se reitera que la jurisprudencia del órgano de cierre expuso que el contrato de arrendamiento estatal termina por vencimiento del término y no tiene lugar la **prórroga tácita** basada en la circunstancia táctica de haber continuado las partes en la ejecución del arrendamiento.

### **3.2.5. Efectos de las cláusulas de prórrogas automáticas en los contratos estatales.**

Aplicando el principio de legalidad al tema de las cláusulas excepcionales, se ha reiterado por la jurisprudencia<sup>20</sup>, que su pacto o aplicación sólo puede efectuarse cuando exista autorización del legislador de incluirlas en el contrato, esto es, en los casos previa y expresamente establecidos por

---

<sup>19</sup> *La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones"*

<sup>20</sup> Consejo de Estado, Sala de lo contencioso Administrativo, Sección Tercera Sub Sección C, Providencia de 21 de noviembre de 2017, radicación 050012331000200102320-02 (A2A08) Consejero Ponente Jaime Enrique Rodríguez Navas. Referencia Acción de controversias contractuales – Ley 80 de 1993- prohibición de pactar cláusulas excepcionales en los contratos de arrendamiento – causa de nulidad absoluta de la cláusula respectiva.

la ley, porque aquellas no pueden quedar al arbitrio o a la autonomía de la voluntad de las partes.

En la exposición de motivos<sup>21</sup>de la Ley 80 de 1993, se presentó claramente el cambio en la orientación normativa consistente en la preminencia del postulado de la autonomía de la voluntad, pero necesariamente dentro de los principios que rigen la contratación estatal, según se advierte a continuación:

*"De modo que el proyecto de ley trata de lograr que la relación contractual descansa sobre la autodeterminación y autovinculación de las partes, esto es, que el postulado de la autonomía de la voluntad constituya la fuente principal de los efectos que regirán la ejecución del contrato dentro del respeto que impone la igualdad de oportunidades que se traduce en el acatamiento de las condiciones impuestas en los pliegos de referencia o demás cuadernos de requisitos para la selección y sin perjuicio, claro está, de imperativos de ineludible cumplimiento que se apoyan en la necesidad de preservar el interés colectivo que en materia de contratación estatal resulta ser un valor de importancia significativa."*

*"En este orden de ideas, los principios de transparencia, economía y responsabilidad que explicamos a continuación constituyen una especie de tabla de la ley que deben asimilar los usuarios de la contratación, y que a su vez están concebidos como una garantía, de tal manera que la contratación se consolide como un eficaz instrumento para el cumplimiento de los objetivos estatales"<sup>22</sup>.*

Así que al incluir en los contratos estatales de arrendamiento una cláusula de prórroga automática, se afecta el **principio de legalidad y la libertad negocial** que concede el Estatuto General de Contratación, determinando que se encuentra incurso en una causal de nulidad absoluta que prevé el numeral 2º del artículo 44 de la Ley 80 de 1993, el cual establece que el contrato estatal es absolutamente **nulo por las mismas causas que se prevén en el derecho común** y, en especial entre otros eventos, cuando se celebre contra expresa prohibición legal o constitucional (arts. 1502, 1519 y 1741 del Código Civil), no obstante, por regla general, la nulidad de una cláusula no invalida la totalidad del acto del que hace parte (art. 47, Ley 80 de 1993).

Tal como ha observado la Jurisprudencia de la Sección Tercera del Consejo de Estado, cuando se trata de contratos de tracto sucesivo, así:

*"Y en cuanto a la posibilidad de volver las cosas al estado en que se*

---

<sup>21</sup> Publicada en la Gaceta del Congreso miércoles 23 de septiembre de 1993. Aparte 1 Punto 3, Autonomía de la voluntad, normativa del acuerdo, Cita tomada del texto publicado en el libro: Nuevo Régimen de Contratación Estatal, Sandoval Rojas Marleny, primera edición, 1994. Ediciones doctrina y Ley pg.25.

<sup>22</sup> *Ibíd*em aparte I: Principios que rigen la Contratación Estatal. Pg. 40.

*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 (...)"<sup>23</sup>*

Así las cosas, la declaratoria de **nulidad absoluta** hace desaparecer los efectos del contrato o, en este caso, de la cláusula nula y constituye por ello la mayor sanción legal frente a los pactos contractuales viciados por alguna de las causales previstas en la Ley, tal como lo ha destacado el Consejo de Estado en la jurisprudencia que se ha citado en este proveído<sup>24</sup>.

Concretamente ante la nulidad absoluta de la cláusula de prórroga automática, se debe tener presente que en ningún caso se pueden derivar derechos de la cláusula nula comoquiera que la declaratoria de nulidad tiene como efecto retrotraer las cosas al momento de la celebración del contrato, como si éste en realidad nunca hubiere existido, es decir que tal declaratoria de nulidad está llamada a generar efectos "*ex tunc*"<sup>25</sup> vale decir que la nulidad se ha de tener como si la respectiva cláusula de prórroga **no hubiera sido pactada**.

Para concluir este punto se enuncia que ante la declaratoria de nulidad absoluta de un contrato estatal o de una cláusula de mismo, no pueden

<sup>23</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Magistrado Ponente: Ramiro Saavedra Becerra, 16 de febrero de 2008, expediente 13414 (R-7188); en el mismo sentido se pronunció el Consejo de Estado en las siguientes sentencias: Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera Sub Sección C, consejera ponente Olga Mérida Valle de la Hoz, 31 de enero de 2011, radicación número 25000-23-26-000-1995-0867-01; Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, 18 de marzo de 2010, radicación 2500023260001994007101 (14390); Consejo de Estado, Sección Tercera, sentencia de 8 de julio de 2009, Radicación 2500232600019950105201 (15004).

<sup>24</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Sub Sección C, Consejera Ponente Olga Mérida Valle de la Hoz, 31 de enero de 2011, radicación 2500023260001995086701 (17767), en el mismo sentido, la sentencia de la Sección Tercera de 18 de marzo de 2010, radicación No. 25000232600019940007101 (14390).

<sup>25</sup> Consejo de Estado, Sección Tercera, Sentencia No. 20001233100019960299901 (15023) de la Sección Tercera, 8 de marzo de 2007: "*En cuanto a sus efectos, cabe precisar que la declaratoria de nulidad de un contrato o de sus cláusulas, retrotrae las cosas al estado en que se hallaban las partes con antelación a la celebración del mismo, o de la estipulación, según se trate, debe volverse la situación al estado en que se encontraba antes del otorgamiento del contrato o la estipulación contractual nula, o sea que tiene efectos retroactivos o ex tunc.*"

surgir obligaciones válidas a las cuales el ordenamiento les brinde su tutela y que el Estado a través de sus jueces haga cumplir, por manera que no es posible jurídicamente que el Juez se pronuncie sobre las pretensiones impetradas con base en la cláusula que debe declararse viciada de nulidad absoluta por desconocimiento del Derecho Público de la Nación y, por lo tanto, no procede consideración alguna sobre el supuesto mérito de los derechos reclamados con base en dicha cláusula nula.

### **3.2.5. Craso concreto**

Frente al recurso invocado por la parte demandada, la Sala advierte que de la documental allegada resulta incuestionable que fue suscrito contrato de arrendamiento el 22 de febrero de 2001 (fls. 8-10), entre la entidad<sup>26</sup> y el demandado cuyo objeto fue el arrendamiento de "*(...) el inmueble, local, de las siguientes especificaciones, demarcado con la nomenclatura carrera 10 No.18-21(...)*" fijando un término de duración de un año, según la cláusula tercera, por lo que al **tenor de lo pactado**, vencía el 22 de abril de 2002.

Conforme a la descripción del marco legal y jurisprudencial, el contrato mencionado es un **contrato estatal**, regido por el Estatuto de Contratación Estatal (Ley 80 de 1993), atendiendo la **integración normativa**, como un acto jurídico generador de obligaciones, debidamente previstas en el derecho privado (artículo 1973 y siguientes del Código Civil) y donde una de las partes arrendador o demandante, es una entidad a las que se refiere el numeral I literal a) del artículo 2 del estatuto, por lo que el conocimiento del asunto, es de competencia de la jurisdicción.

En virtud de lo anterior, y atendiendo las previsiones del artículo 518 del C.Co, que consagra una norma de orden público, en el derecho privado, más no hace tránsito al régimen de contratación estatal y tal como se indicó en precedencia, el régimen aplicable es el del estatuto general de contratación, la Sala observa que el procedimiento ajustado a la ley de contratación estatal, era el de **liquidar el contrato de arrendamiento**

<sup>26</sup> Atendiendo su naturaleza de establecimiento público del orden municipal creado mediante acuerdo 008 de 13 de abril de 2005 (fl. 11)

**finalizado por vencimiento del término contractual**, siguiendo las voces de los artículos 60 y 61 de la Ley 80 de 1993, etapa en la cual resultaba mandatorio surtir el procedimiento de contratación, para efectos del nuevo contrato.

No obstante, tal y como se advierte de lo estipulado en la cláusula tercera del contrato, se acordó prorrogar la duración del contrato por un año más (fl. 8) e igualmente, conforme a la diligencia de inspección judicial que tuvo lugar el 5 de octubre de 2017 en el sub *júdice* el demandado aún seguía con el uso del local comercial objeto de arrendamiento. Lo anterior, permite inferir que el contrato se **prorrogó automáticamente**

Advirtiéndose entonces que el contrato de arrendamiento citado, que fue objeto de **prórroga automática de hecho**, desconoció los principios de la función pública, de los fines esenciales de la Contratación Estatal y la jurisprudencia<sup>27</sup>, por lo que se colige que, para el demandado, en calidad de arrendatario, surgió la obligación de restituir el local comercial objeto de arrendamiento, a partir del **22 de abril de 2002**, fecha en que expiró el plazo convenido y contenido en la cláusula tercera de la minuta contractual.

Aunado, para esta instancia tal como fue acogido en pronunciamiento de similar asunto<sup>28</sup>, el **fenecimiento del término de vigencia previsto en el contrato, genera la obligación del arrendatario** de restituir el inmueble y conforme al criterio jurisprudencial, es inexistente el contenido cláusula que se refiera a las prórrogas automáticas en los contratos estatales en aplicación del artículo 47<sup>29</sup> de la Ley 80/93.

Lo anterior, en razón a que los contratos de arrendamiento de locales y comerciales de propiedad del Estado, la entidad estatal no puede pactar, ni se le puede imponer, una renovación obligatoria, **irrevocable e indefinida a favor del arrendatario particular**, puesto que ello configuraría una situación de hecho y de permanencia más allá del término del contrato estatal, que se opone a la planeación de la gestión pública sobre los bienes que constituyen un recurso económico, a

<sup>27</sup> CONSEJO DE ESTADO- SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCION TERCERA (SUBSECCIÓN B)- Consejera ponente: RUTH STERLLA CORREA PALACIO- Veintiocho (28) de febrero de dos mil once (2011) - Radicado número: 2500232600020030034901 (2B.281)- Actor: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIALE, DE AERONÁUTICA CIVIL -Demandado: PARKING INTERNATIONAL LTDA. - Asunto: Acción contractual - Restitución de Inmueble Arrendado.

<sup>28</sup> Sala Decisión Número 4 del Tribunal administrativo de Bayacé, ponencia JDSÉ ASCENCIÓN FERNANDEZ DSDP.ID, dentro del medio de control: Controversias por tractos/es, expediente: 15238333170320140014001, del 25 de julio de 2017 y decisión radicado 15001-333300920140014301.

<sup>29</sup> "La nulidad de algunas cláusulas de un contrato, no invalida la totalidad del acto, salvo cuando éste no pudiese existir sin la parte viciada"

organizar, para lograr la ejecución de los planes por principio definidos en interés general.

Observándose que a la presentación de la demanda había transcurrido un lapso superior a doce (12) años al vencimiento del plazo establecido por las partes, de manera que es incuestionable que el contrato de arrendamiento cuya **declaratoria de terminación se solicita**, ya había fenecido, configurándose incumplimiento del demandado LUIS ENRIQUE GARCÍA, a partir del 28 de enero de 2007, para restituirlo al arrendador.

Por consiguiente, como el demandante demostró que el Señor LUIS ANTONIO MORENO incumplió con la obligación de restituir el bien al vencimiento del plazo, es dable colegir que el demandado está obligado a restituirlo, **no reconociéndose prórrogas que se efectuaron de manera automática y tacita en tanto no se cumplieron los postulados de la ley de contratación estatal.**

En consecuencia, para la Sala, sin lugar a equívocos, y de acuerdo a la documental, el demandado, en su calidad de arrendatario, está en mora de cumplir con la obligación de restituir el bien inmueble objeto del contrato No. 003 de 2006, desde el vencimiento del término contractual, es decir a partir del 22 de abril de 2002, advirtiéndose que incluir cláusulas de prórrogas se entienden por no escritas.

Esta Sala entiende que la obligación principal del arrendatario, a la terminación del plazo pactado, era restituir el inmueble; sin embargo, en el evento de que el arrendatario deseara continuar con la tenencia del bien, antes de la finalización debía así señalarlo por escrito para que la entidad manifestara su aceptación o negativa, no obstante dicha cláusula no implicaba en ningún momento la renovación o prórroga del mismo contrato sino la suscripción de un nuevo acuerdo que podía incluir variación del plazo y del canon de arrendamiento.

En consecuencia, de lo atrás analizado, al encontrarse acreditada la causal de terminación invocada al haber expirado el término de duración del contrato y no haberse firmado el nuevo contrato de arrendamiento estatal, es procedente validar lo pretendido en el libelo.

Lo expuesto permite colegir a la Sala que no le asiste razón al apoderado

del demandado al señalar que el cumplimiento en el pago del canon de arrendamiento del local comercial y demás obligaciones contractuales resultaba incompatible con la restitución pretendida, pues precisamente, y tal y como ha quedado claro a lo largo de ésta providencia, la entrega del bien inmueble objeto de arrendamiento surge como una obligación propia de este tipo de contratos a cargo del arrendatario, obligación que, para el caso objeto de estudio, se encontraba estipulada en la cláusula octava del negocio jurídico suscrito por las partes el 22 de febrero de 2001; en los siguientes términos (fl. 9):

*OCTAVA: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE. El ARRENDATARIO restituirá el local al ARRENDADOR a la terminación del contrato en buen estado de conservación, salvo el deterioro natural producido por el uso racional del mismo.”*

Concomitante a lo expuesto, no resulta de recibo para la Sala que en virtud del principio de confianza legítima<sup>30</sup> se haya generado la expectativa del demandado de prorrogar el contrato de arrendamiento inicialmente suscrito en el año 2001, pues en el mismo, se encontraba estipulada el acuerdo de voluntades de las partes el plazo fijado y las condiciones de restitución del inmueble objeto de arrendamiento; de suerte aun cuando el establecimiento público demandante no hubiese solicitado el recibo del local comercial, el arrendatario conocía de la obligación a su cargo de restituir el bien obligación a la cual no dio cumplimiento.

Finalmente en lo que atañe al argumento de apelación relativo a la no exigencia de la conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad para formular la presente demanda, ha de indicar la Sala que el Juzgado de primera instancia en auto proferido el 6 de febrero de 2018, dispuso rechazar las excepciones previas formuladas por el apoderado de la parte demandada, dentro de las cuales invocada el argumento exceptivo al que se hace alusión, por cuanto las mismas no cumplían con los requisitos del artículo 101 del C.G.P (fl. 111-112); decisión judicial que NO fue recurrida por el interesado pese a ser objeto de reproche, pues, aunque la misma se emitió dentro de un auto que resolvía un recurso de reposición, lo cierto

---

<sup>30</sup> Entendido como el mecanismo que permite “*conciliar el conflicto entre los intereses público y privado, cuando la Administración ha creado expectativas favorables para el administrado y lo sorprende al eliminar súbitamente esas condiciones*”, y tiene como uno de sus presupuestos la necesidad de adoptar medidas por un período transitorio que adecúen la actual situación a la nueva realidad”. Citado en Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sub Sección A. Sentencia de 14 de marzo de 2019. Expediente **85001-23-31-000-2009-00126-01(40953)**. C.P. Carlos Alberto Zambrano Barrera.

es que dicha decisión no tenía injerencia alguna con el objeto del recurso abordado en ese momento procesal –relacionada con el término otorgado por el juzgado para el traslado de las excepciones previas formuladas por la parte demandada-. De suerte que lo resuelto por el a quo respecto al rechazo del aludido medio exceptivo se encuentra en firme.

Con todo, y al margen de lo expuesto, conforme a lo decantado en la parte motiva de ésta providencia, dirá la Sala que en razón a que por virtud de la remisión expresa consagrada en el artículo 306 del C.P.A.C.A., el presente litigio se tramitó aplicando el procedimiento previsto para restitución de inmuebles arrendados en el artículo 384 del C.G.P. precepto que no exige la conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad, cabe concluir que el mismo no podía exigirse en éste escenario procesal o menos aun declarar la prosperidad de alguna excepción por no haberse agotado el mismo.

Lo expuesto en precedencia resulta suficiente para confirmar la providencia recurrida.

### **3.2.6. De las Costas**

La Sala condenará en costas y agencias en derecho en esta segunda instancia a la parte demandada, en virtud a que no prosperó su recurso de apelación y por cuanto se encuentra probado que se causaron. Según la regla establecida en el artículo 366 del C.G.P, corresponderá al Juzgado de primera instancia proceder de manera concentrada a su liquidación.

En mérito de lo expuesto, la Sala de Decisión No. 6 del Tribunal Administrativo de Boyacá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

### **FALLA**

**PRIMERO: Confirmar** la sentencia proferida el 22 de mayo de 2018 por el Juzgado Noveno Administrativo Oral del Circuito judicial de Tunja, de acuerdo a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: Condenar** en costas de segunda instancia a la parte demandada, por habersele resuelto de manera desfavorable su apelación y haberse causado, incluyéndose las agencias en derecho.

**TERCERO:** Por la Secretaría del Juzgado que conoció el presente asunto en primera instancia, **liquídense** las costas y las agencias en derecho, de acuerdo a lo previsto en el inciso primero del artículo 366 del C.G.P.

**CUARTO:** Una vez en firme la presente providencia, por secretaría envíese el expediente al despacho de origen.

La anterior providencia fue discutida y aprobada por la Sala de Decisión No. 6 del Tribunal Administrativo de Boyacá, en sesión de la fecha.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.**

Los Magistrados:

**FELIX ALBERTO RODRIGUEZ RIVEROS**

**FABIO IVAN AFANADOR GARCIA**

**LUIS ERNESTO ARCINIEGAS TRIANA**

HOJA DE FIRMAS  
REFERENCIA: CONTROVERSIAS CONTRACTUALES  
DEMANDANTE: COLEGIO BOYACÁ  
DEMANDADO: LUIS ENRIQUE GARCÍA  
RADICADO : 15001 3333 009 2016 00158 01