



## **JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO ORAL DE CÚCUTA**

---

---

### **EDICTO**

Se notifica la sentencia proferida el 18 de enero de 2021, dentro del proceso:

**Radicado:** 54-001-33-33-004-**2017-00350**-00

**Demandante** Central de Transportes Estación Cúcuta

**Demandado** Ana Cristina Torrado Alvarado y Esther María Alvarado Torrado

**Medio de control** Controversia contractual, restitución de bien inmueble.

El presente se publica y fija en un lugar visible de la secretaría del Juzgado y en el espacio "**Edictos/2022/Julio**" del micrositio web de este juzgado <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-04-administrativo-de-cucuta/344>.

**Fecha de fijación:** 14 de julio de 2022, a las 08:00 A.M.

**Fecha de desfijación:** 18 de julio de 2022 a las 06:00 P.M.

**Juan Carlos Cristancho García**  
Secretario



## **JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO ORAL DE CÚCUTA**

San José de Cúcuta, dieciocho (18) de enero de dos mil veintiuno (2021)

<b>Expediente:</b>	54-001-33-33-004- <b>2017-00350</b> -00
<b>Demandante:</b>	Central de Transportes Estación de Cúcuta
<b>Demandado:</b>	Ana Cristina Torrado Alvarado y Ester María Alvarado Torrado
<b>Medio de control:</b>	Restitución de bien inmueble arrendado

### **I. Objeto del pronunciamiento**

Procederá el Despacho a resolver la causa judicial de la referencia, previo a lo cual se realizará una cuestión previa en tanto a una solicitud probatoria elevada por la parte demandante dentro del mismo.

### **II. Antecedentes**

#### **2.1. Fundamentos facticos relevantes:**

Los hechos expuestos por la parte actora son resumidos así por el Despacho:

- ✓ Que el día 30 de octubre de 2013, se suscribió el contrato de arrendamiento N° 0028, entre la CENTRAL DE TRANSPORTES ESTACIÓN CÚCUTA y las señoras ANA CRISTINA TORRADO ALVARADO y ESTER MARÍA ALVARADO TORRADO, como arrendataria y coarrendataria, respectivamente, cuyo objeto fue conceder, a título de arrendamiento, el uso y goce del local distinguido como el N° N1-46 ubicado dentro de las instalaciones de la prenombrada central de transporte.
- ✓ Que el término de duración del contrato, se pactó por un (01) año, contado a partir de la suscripción del mismo y se ha venido prorrogando tácitamente por voluntad de las partes hasta la fecha.
- ✓ Que el canon de arrendamiento mensual se pactó para todos los efectos en QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000), pagaderos en los cinco primeros días de cada mes en las oficinas de la CENTRAL DE TRANSPORTES ESTACIÓN CÚCUTA, entidad arrendadora, o a su orden a la persona que ésta autorice.
- ✓ Que la demandada incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma estipulada en el contrato e incurrió en mora del pago correspondiente, y a la fecha de presentación de la demanda adeuda por este concepto la suma de DIEZ MILLONES VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y UN PESOS MCTE (\$10.024.531).
- ✓ Que con oficio del 08 de agosto de 2016, la demandante puso en conocimiento de la demandada, la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento del pago de canon y se le solicitó la restitución de bien inmueble arrendado.

✓ Que con posterioridad, y ante el incumplimiento reiterado del arrendatario se profirió la Resolución No. 496 del 08 de agosto de 2016, por la cual se ordena acudir ante la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo a través del medio de control de Restitución de Inmueble Arrendado y solicitar la devolución del inmueble objeto del litigio, la cual fue notificada personalmente a la señora Cristina Torrado.

## **2.2. Pretensiones:**

Las pretensiones se resumen de la siguiente manera:

**1.** Que se declare terminado el Contrato de Arrendamiento N° 0028, entre la CENTRAL DE TRANSPORTES ESTACIÓN CÚCUTA y ANA CRISTINA TORRADO ALVARADO, en calidad de arrendatario y ESTER MARÍA ALVARADO TORRADO en calidad de coarrendatario del inmueble local distinguido con el numero N1-46 ubicado dentro de las instalaciones de la prenombrada Central de Transporte.

**2.** Se condene a las demandadas, ANA CRISTINA TORRADO ALVARADO y ESTER MARÍA ALVARADO TORRADO, a restituir a la CENTRAL DE TRANSPORTES ESTACIÓN CÚCUTA, el inmueble local distinguido con el numero N1-46 ubicado dentro de las instalaciones de la prenombrada Central de Transporte.

## **2.3. Posición de las demandas:**

Las demandadas a pesar de haber sido notificadas (ver folios 85 al 100 del "01ExpedientefisicoDigitalizado") no ejercieron el derecho a la defensa y/o contradicción.

## **3. Consideraciones**

### **3.1. Consideración previa: Resolución solicitud probatoria**

En aplicación de los principios de celeridad y economía procesal, previo a pasar a resolver el fondo del asunto, considera el Juzgado pertinente pronunciarse en relación a la solicitud probatoria elevada por el apoderado de la CENTRAL DE TRANSPORTES ESTACIÓN CÚCUTA en el escrito de demanda, donde solicita la practique de un interrogatorio de parte a la señora ANA CRISTINA TORRADO ALVARADO.

Al respecto, el despacho debe recordar que lo que se pretende con la interposición de esta demanda es la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y la restitución del bien inmueble arrendado, pretensiones que puede resolverse con las diferentes documentales allegadas al plenario, pues la prueba idónea para ello, según lo establecido en el artículo 384 del Código General del Proceso, es la copia de dicho contrato, el cual se evidencia a folios 39 a 46 del archivo PDF "01ExpedienteFisicoDigitalizado" donde se puede extraer la temporalidad del mismo y demás condiciones allí plasmada entre las partes, contrario fuese acontecido si no se hubiere allegado dicha documental, por lo que se torna innecesaria dicha solicitud probatoria, y por ende, en la parte resolutive de esta providencia se negara la misma.

Una vez decidido lo anterior, al haberse surtido el trámite procesal correspondiente, procederá el Despacho a dictar sentencia de primera instancia.

### **3.2. Problema Jurídico:**

Considera el Despacho que, en el caso concreto, el problema jurídico se contrae a determinar: *¿si hay lugar a ordenar a las demandadas la restitución del bien inmueble local distinguido con el numero N1-46 ubicado dentro de las instalaciones de la Central de Transporte "Estación Cúcuta" a la prenombrada entidad en su calidad de arrendador?*

### **3.3. Marco normativo y jurisprudencial aplicable al caso concreto:**

A través del artículo 1973 del Código Civil Colombiano se define el contrato de arrendamiento en los siguientes términos: *"El arrendamiento es un contrato en 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"*.

En los artículos subsiguientes, se hace referencia a las cosas que pueden ser objeto de arrendamiento (Art. 1974), el precio (Art. 1975) y la determinación de las partes contratantes (Art. 1977).

Las obligaciones del arrendador están previstas en el artículo 1982 ídem<sup>1</sup> y las del arrendatario en los artículos 1996 y subsiguientes, destacándose que en el artículo 2005 se alude a la restitución de la cosa arrendada por terminación del contrato.

Por su parte, el proceso declarativo tendiente a lograr la restitución del bien inmueble arrendado, está regulado en el artículo 384 del Código General del Proceso y se ventila con las reglas del procedimiento verbal, de la siguiente manera:

"Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria.
2. Notificaciones. Para efectos de notificaciones, incluso la del auto admisorio de la demanda, se considerará como dirección de los arrendatarios la del inmueble arrendado, salvo que las partes hayan pactado otra cosa.
3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.
4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.

---

<sup>1</sup> **ARTICULO 1982. <OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR>**. El arrendador es obligado:

- 1.) A entregar al arrendatario la cosa arrendada.
- 2.) A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.
- 3.) A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a este los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante.

Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregarán al demandante a medida que se presenten los títulos, a menos que el demandado le haya desconocido el carácter de arrendador en la contestación de la demanda, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente.

Cuando se resuelva la excepción de pago o la del desconocimiento del carácter de arrendador, se condenará al vencido a pagar a su contraparte una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida.

Cuando el arrendatario alegue como excepción que la restitución no se ha producido por la renuencia del arrendador a recibir, si el juez la halla probada, le ordenará al arrendador que reciba el bien arrendado y lo condenará en costas.

5. Compensación de créditos. Si en la sentencia se reconoce al demandado derecho al valor de las mejoras, reparaciones o cultivos pendientes, tal crédito se compensará con lo que aquel adeude al demandante por razón de cánones o de cualquiera otra condena que se le haya impuesto en el proceso.

6. Trámites inadmisibles. En este proceso son inadmisibles la demanda de reconvencción, la intervención excluyente, la coadyuvancia y la acumulación de procesos. En caso de que se propongan el juez las rechazará de plano por auto que no admite recursos.

El demandante no estará obligado a solicitar y tramitar la audiencia de conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad de la demanda.

7. Embargos y secuestros. En todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento, el demandante podrá pedir, desde la presentación de la demanda o en cualquier estado del proceso, la práctica de embargos y secuestros sobre bienes del demandado, con el fin de asegurar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o que se llegaren a adeudar, de cualquier otra prestación económica derivada del contrato, del reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar y de las costas procesales.

Los embargos y secuestros podrán decretarse y practicarse como previos a la notificación del auto admisorio de la demanda a la parte demandada. En todos los casos, el demandante deberá prestar caución en la cuantía y en la oportunidad que el juez señale para responder por los perjuicios que se causen con la práctica de dichas medidas. La parte demandada podrá impedir la práctica de medidas cautelares o solicitar la cancelación de las practicadas mediante la prestación de caución en la forma y en la cuantía que el juez le señale, para garantizar el cumplimiento de la sentencia.

Las medidas cautelares se levantarán si el demandante no promueve la ejecución en el mismo expediente dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, para obtener el pago de los cánones adeudados, las costas, perjuicios, o cualquier otra suma derivada del contrato o de la sentencia. Si en esta se condena en costas el término se contará desde la ejecutoria del auto que las apruebe; y si hubiere sido apelada, desde la notificación del auto que ordene obedecer lo dispuesto por el superior.

8. Restitución provisional. Cualquiera que fuere la causal de restitución invocada, el demandante podrá solicitar que antes de la notificación del auto admisorio o en cualquier estado del proceso, se practique una diligencia de inspección judicial al inmueble, con el fin de verificar el estado en que se encuentra. Si durante la práctica de la diligencia se llegare a establecer que el bien se encuentra desocupado o abandonado, o en estado de grave deterioro o que pudiere llegar a sufrirlo, el juez, a solicitud del demandante, podrá ordenar, en la misma diligencia, la restitución provisional del bien, el cual se le entregará físicamente al demandante, quien se abstendrá de arrendarlo hasta tanto no se encuentre en firme la sentencia que ordene la restitución del bien.

Durante la vigencia de la restitución provisional, se suspenderán los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento a cargo de las partes.

9. Única instancia. Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia.”

En el caso concreto, debemos señalar que el contrato de arrendamiento fue celebrado con la CENTRAL DE TRANSPORTES ESTACIÓN CÚCUTA, entidad catalogada como pública, autónoma, descentralizada con personería jurídica y patrimonio propio<sup>2</sup>, por lo que resulta pertinente recordar lo establecido en el artículo 13 de la Ley 80 de 1993, que establece que los contratos que celebren dichas entidades, se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esa ley, veamos:

**“ARTÍCULO 13. DE LA NORMATIVIDAD APLICABLE A LOS CONTRATOS ESTATALES.** Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2o. del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley.

(...)”

Así las cosas, tratándose de un contrato de arrendamiento de bienes públicos, el que está sujeto al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, la prórroga automática no resulta aplicable, a pesar de que los preceptos civiles y comerciales la permiten, debido a que cualquier estipulación debe constar por escrito, de conformidad con el artículo 41 de la citada Ley 80 de 1993 que establece *“Los contratos del Estado se perfeccionan cuando se logre acuerdo sobre el objeto y la contraprestación y éste se eleve a escrito”*.

Sobre este aspecto, la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado<sup>3</sup> ha dicho que las prórrogas automáticas no pueden pactarse en ningún contrato estatal, y que las cláusulas pactadas en esos términos no confieren un derecho automático a un mayor plazo, sino que contienen solamente la posibilidad de

<sup>2</sup> Así está establecido en el Acuerdo No. 022 del 7 de octubre de 1992, mediante el cual el Concejo Municipal de Cúcuta regula el funcionamiento orgánico de la Central de Transportes “Estación Cúcuta”, y se organiza su estructura administrativa (ver folios 51 al 59 del “01ExpedienteFísicoDigitalizado”).

<sup>3</sup> Sala de Consulta y Servicio Civil, concepto del 19 de mayo de 2010, C.P. William Zambrano Cetina, expediente 11001-03-06-000-2010-00005-00.

que al terminarse el plazo inicial, las partes acuerden su continuación dentro de los límites que imponga la ley al momento de prorrogar, significando además que la Administración conserva en todo caso 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.

Al respecto, el Honorable Consejo de Estado en sentencia del 29 de mayo de 2013 precisó que la improcedencia de celebrar cláusulas contentivas de prórrogas automáticas se da en virtud de la aplicación de los principios consagrados en el artículo 23 de la Ley 80 de 1993, como son los principios de transparencia, economía, responsabilidad y de conformidad con los postulados que rigen la función administrativa y los consagrados en el artículo 209 de la Constitución Política respecto de la función administrativa<sup>4</sup>.

En igual sentido, la misma Corporación en un pronunciamiento más reciente, señaló<sup>5</sup>:

"Considera la subsección que las prórrogas automáticas en los negocios jurídicos estatales se encuentran o bien, prohibidas expresamente cuando se trata de contratos celebrados en vigencia del Decreto 222 de 1983, o en vigencia de la Ley 80 de 1993, por cuanto no existe norma alguna que prescriba o autorice pactar prórrogas automáticas, y en suma por violación a principios generales de la contratación estatal, como son la libre concurrencia, la igualdad y la imparcialidad, entre otros".

De conformidad con lo anterior, es claro que los contratos estatales de arrendamiento, aunque estén sujetos a normas previstas en los Códigos Civil y de Comercio, en lo que corresponde a su prórroga le son aplicables las reglas de la Ley 80 de 1993, las cuales impiden que se configure porque el acuerdo debe constar por escrito y una renovación automática desconocería los mandatos de la contratación pública.

### **3.4. Caso en concreto**

En el caso de estudio se encuentra probado que la CENTRAL DE TRANSPORTES "ESTACIÓN CÚCUTA y las señoras ANA CRISTINA TORRADO ALVARADO y ESTER MARÍA ALVARADO TORRADO, como arrendataria y coarrendataria, respectivamente, suscribieron el 30 de octubre del 2013, Contrato de Arrendamiento No. 0028 (ver folios 39 a 46 del "01ExpedienteFisicoDigitalizado"), el cual tuvo como objeto el goce mediante la modalidad de arrendamiento del inmueble local identificado con el número N1-46 ubicado dentro de las instalaciones de la prenombrada central de Transporte.

Ahora bien, sobre la temporalidad del prenombrado contrato, es importante recordar que en la cláusula tercera se señaló que esta sería de un (1) año contado a partir de la firma del mismo, es decir, desde el 30 de octubre de 2013 al 29 de octubre del 2014.

---

<sup>4</sup> Consejo de Estado, sección tercera. Sentencia de 29 de mayo de 2013. Rad.: 25000-23-26-000-2001-02337-01 (27875).C.P: Mauricio Fajardo Gómez

<sup>5</sup> Consejo de Estado, sección tercera. Sentencia de 16 de mayo de 2016. Radicado interno 41.220. C.P: Jaime Orlando Santofimio Gamboa en cita de sentencia de 14 de febrero de 2019 proferida por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca sección tercera. Radicado No. 25000-23-36-000-2017-01628-00 demandante: IDRD. Demandado: Parking Internacional SAS.

En este punto debemos advertir que la entidad demandante con la interposición de la demanda de la referencia pretende en primer lugar, la terminación del contrato de arrendamiento; y en segundo lugar, su restitución, por lo que se procederá a resolver las mismas en el mismo orden de la siguiente manera:

Respecto a la primera pretensión, debemos sostener, que la misma se torna improcedente en el entendido que el contrato de arrendamiento No. 0028 suscrito el 30 de octubre del 2013 entre las partes, ya se encuentra terminado desde el 30 de octubre del 2014, cuando se venció el tiempo contractual pactado entre las partes, pues al no existir prórroga automática en estos actos contractuales, le correspondía a la parte demandante allegar prueba y/o documento que demostrara que de común acuerdo y cumpliendo con las formalidades y solemnidades dispuesta en la Ley 80 de 1993 lo hubieran prorrogado, al no haber sucedido ello, se considera innecesaria tal declaratoria, pues se insiste, el mismo ya se encuentra fenecido y/o terminado.

Al respecto, debemos señalar que tal decisión ya fue confirmada en un caso análogo al aquí debatido, por el Honorable Tribunal Administrativo de Norte de Santander en providencia de fecha 12 de noviembre del 2020 dentro del proceso de segunda instancia radicado N° 54001333300120140142301 donde sostuvo:

**"(...), esta Sala debe precisar que con base en el análisis legal y jurisprudencial efectuado en líneas anteriores, resulta innegable que la posición que ha adoptado el órgano de cierre de la jurisdicción contenciosa administrativa, es disponer que en los casos en los cuales se celebren contratos de arrendamiento cuya naturaleza termine siendo estatal debido a que una de sus partes la constituya una entidad pública en los términos de la Ley 80 de 1993, y en los mismos se incluyan de manera automática cláusulas de prórroga expresa o tácita, y sin cumplir con las formas y solemnidades establecidas por las normas y estatutos especiales que regulan la actividad contractual en nuestro país, le compete al Juzgador declarar la nulidad de esta cláusula** pero sin que dicha circunstancia pueda invalidar la totalidad del acto del que hace parte (...).

Posición que además cabe destacar, ha sido reiterada en múltiples oportunidades y de manera uniforme por la línea jurisprudencial desarrollada por el órgano de cierre de la jurisdicción contenciosa administrativa, tal y como se advirtió con antelación, en la cual ha considerado que con la inclusión de esta prórroga en los contratos estatales de arrendamiento se afectan los principios y fines de la función administrativa y los mandatos de la contratación estatal, aunado al principio de legalidad y la libertad negocial; **y en esos términos, al ser precisamente esa base jurisprudencial la que aplicó el A quo en primera instancia para llegar a la conclusión de que el contrato de arrendamiento N° 190/2001 ya se encontraba finiquitado desde del 01 de octubre de 2004, teniendo en cuenta que fue en esa fecha en que se cumplió el termino de duración de tres años pactado en dicho contrato como quiera que fue suscrito por las partes el día 02 de octubre del año 2001, tal y como se logra apreciar en la cláusula segunda de dicho contrato.** (Negrilla y subrayada del Despacho).

Ahora bien, en relación a la segunda pretensión concerniente con la restitución del bien inmueble arrendado, debemos advertir que la misma se torna procedente, de conformidad al artículo 2005 del Código Civil que dice **"el**

**arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento**", norma que debe advertirse es aplicable en el entendido que la Ley 80 de 1993 no establece nada al respecto.

A la anterior conclusión, también llegó el Honorable Tribunal Administrativo de Norte de Santander en la providencia señalada párrafos atrás donde respecto a esta pretensión, dijo:

"(...)

En contraste con lo anterior, la Sala advierte que el aspecto que si es objeto de controversia es la decisión que adoptó el Juzgado de primera instancia referente a ordenar la restitución voluntaria del bien inmueble arrendado por parte del señor MAURICIO PUERTO TUTA, pues es el punto que claramente se señala en el recurso de apelación como motivo de desacuerdo; no obstante diferente a lo argumentado por dicho extremo procesal, considera la Sala que también **le asiste razón al Juzgado de primera instancia al ordenar la restitución del bien en el caso particular, toda vez que sobre esta disposición existe un fundamento legal que consagra expresamente que la restitución es una obligación que le asiste al arrendatario al finalizar el contrato de arrendamiento, tal cual lo consagra el artículo 2005 del Código Civil**, norma que además le resulta completamente aplicable al caso bajo estudio, si se tiene en cuenta que a pesar de que el contrato de arrendamiento con una entidad pública es considerado un contrato estatal, al no encontrarse consagrado taxativamente en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública (Ley 80 de 1993), se rige por las disposiciones comerciales y/o civiles pertinentes." (Negrilla y subrayada del Despacho).

Sumado a lo anterior, debemos recalcar que el Honorable Consejo de Estado ha precisado 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>6</sup>, veamos:

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

De conformidad con lo anterior, y dado que el contrato de arrendamiento objeto de análisis se extinguió por el vencimiento del plazo pactado el día 30 de octubre del 2014 tal y como fue reseñado párrafos atrás, y aunque el arrendatario haya continuado con la tenencia del bien inmueble arrendado, está en la obligación de restituirlo en los términos previstos en el artículo 2005 del Código Civil.

<sup>6</sup> Consejo de Estado, Sección Tercera, 8 de Marzo de 2007, Radicado 40001-23-31-000-1993-03394-01(15883), actor: Roberto Chahn Nohora, demandado: Distrito de Santa Marta.

Igualmente, debemos indicar que la señora ESTER MARÍA ALVARADO TORRADO, también tiene la anterior obligación de restituir el bien inmueble arrendado identificado con el número N1-46 ubicado dentro de las instalaciones de la CENTRAL DE TRANSPORTES "ESTACIÓN CÚCUTA, de conformidad a lo establecido en la clausura decima novena del Contrato de Arrendamiento No. 0028 de fecha 30 de octubre del 2013 que establece "**GARANTÍA ÚNICA. EL CONTRATISTA COARRENDATARIO: Para garantizar a el ARRENDADOR el cumplimiento de sus obligaciones, el arrendatario tiene como coarrendador a la señora, ESTER MARIA ALVARADO TORRADO (...)**".

Lo anterior, teniendo en cuenta que al ser la señora ESTER MARÍA ALVARADO TORRADO coarrendataria, comparte las obligaciones de arrendamientos, como el pago de cánones; y los derechos, como la tenencia, en igualdad de condiciones que la arrendataria, por lo que, el Juzgado ordenará a las demandadas, la restitución del inmueble arrendado consistente en el inmueble local identificado con el número N1-46 ubicado dentro de las instalaciones de la CENTRAL DE TRANSPORTE ESTACIÓN CÚCUTA, objeto del contrato de arrendamiento No. 0028 suscripto el día 30 de octubre de 2013.

#### **4. Costas**

El numeral 1 del artículo 365 del Código General del Proceso preceptúa que se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, en este caso, a la parte demandada, debiendo por tanto **CONDENAR** a las señoras **ANA CRISTINA TORRADO ALVARADO** y **ESTER MARÍA ALVARADO TORRADO**, al pago de las expensas y gastos sufragados por parte del demandante que se encuentren debidamente probados en el expediente , de acuerdo a la liquidación que se efectúe por Secretaría, acorde con lo establecido en el numeral 1 del artículo 366 ídem, en favor la CENTRAL DE TRANSPORTES ESTACIÓN CÚCUTA.

Igualmente, se condenará a las señoras **ANA CRISTINA TORRADO ALVARADO** y **ESTER MARÍA ALVARADO TORRADO** al pago de las agencias en derecho, en cuantía correspondiente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente. Este monto se fija atendiendo la instancia y con base en lo dispuesto en el Acuerdo PSAA16-10554 de 2016 emanado de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, de acuerdo con en el tope máximo previsto en el artículo 5º para esta clase de procesos de única instancia, a los criterios establecidos en el artículo 2º ibídem para tal fin y atendiendo a que las pretensiones de la demanda no son de índole pecuniario, valor que se tendrá en cuenta para la liquidación de las costas.

En merito a lo expuesto, el **JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO ORAL DE CÚCUTA**, administrando justicia en nombre la República de Colombia y por la autoridad de la Ley,

#### **FALLA:**

**PRIMERO: NEGAR** el interrogatorio de parte solicitado por el apoderado de la entidad actora, de conformidad lo la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: ORDENAR la restitución** del bien inmueble arrendado por parte de las señoras **ANA CRISTINA TORRADO ALVARADO** identificada con C.C. 37.176.379 y **ESTER MARÍA ALVARADO TORRADO** identificada con C.C. 27.838.196, como arrendataria y coarrendataria, respectivamente, a la CENTRAL DE TRANSPORTES ESTACIÓN CÚCUTA o a su apoderado judicial.

**TERCERO: OFICIAR** a la señora **ANA CRISTINA TORRADO ALVARADO** y **ESTER MARÍA ALVARADO TORRADO**, con el objeto de que voluntariamente restituya el inmueble arrendado, concediéndosele para tal fin un plazo de cinco (5) días contados a partir del recibo de la comunicación, librándose el oficio respectivo.

**CUARTO:** En caso de desacato judicial por parte de la señora **ANA CRISTINA TORRADO ALVARADO** y **ESTER MARÍA ALVARADO TORRADO**, se **DECRETA su lanzamiento físico**, así como el de todas las personas y enseres que se encuentren en el inmueble, que dependan de ella y/o deriven sus derechos de la misma, haciéndosele entrega a la parte demandante.

**QUINTO:** Para diligencia de lanzamiento, **comisionese a la autoridad pertinente**, previa solicitud de la parte actora en tal sentido.

**SEXTO: CONDENAR** a las señora **ANA CRISTINA TORRADO ALVARADO** identificada con C.C. 37.176.379 y **ESTER MARÍA ALVARADO TORRADO** identificada con C.C. 27.838.196 como arrendataria y coarrendataria, respectivamente, al pago de las costas procesales, debiendo realizarse la liquidación por la Secretaría del Juzgado en los términos de lo previsto en el artículo 366 del CGP.

**FIJAR** como agencias en derecho, la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente, de acuerdo con lo antes expuesto.

**SÉPTIMO: NIÉGUENSE** las demás pretensiones de la demanda.

**OCTAVO:** Ejecutoriada esta sentencia, **LIQUIDAR** los remanentes de los gastos del proceso si los hubiera y entregar a la parte que los consignó si los solicitare, so pena de la prescripción de los mismos. Luego de ello **ARCHÍVESE** este proceso, previas las comunicaciones y las anotaciones secretariales de rigor.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**Firmado Por:**

**SERGIO RAFAEL ALVAREZ MARQUEZ**  
**JUEZ CIRCUITO**  
**JUZGADO 4 ADMINISTRATIVO ORAL DE CUCUTA**

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:

**503ee66ef6a42d37dbdd5562f0f62a6fc8ebed6ebc33ccca30f68b5c87c46719**

Documento generado en 18/01/2021 01:16:17 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**