

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



**JUZGADO PRIMERO ADMINISTRATIVO ORAL DEL CIRCUITO
JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA VALLE DEL CAUCA**

Sentencia No. 013

Radicación : 76-111-33-33-2019-00061-00
Medio de Control : Contractual (Restitución de Inmueble Arrendado)
Demandante : C.V.C.
Demandado : Fradir Silva López

Guadalajara de Buga, 02 de Marzo de 2020

ASUNTO A DECIDIR

En atención al cumplimiento de las reglas establecidas en el Art. 384 del C.G. del Proceso, procede el Despacho a dictar Sentencia, dentro de la demanda que en ejercicio del Medio de Control de **ACCION CONTRACTUAL – RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO**, instaurada por la **CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL VALLE DEL CAUCA –CVC-**, en contra del señor **FRADIR SILVA LOPEZ**.

DECLARACIONES Y CONDENAS

PRIMERA: Que se declare terminado el contrato de arrendamiento CVC No. 001 de 2012 suscrito entre la entidad y el señor **FRADIR SILVA LOPEZ**, celebrado el día 05 de enero de 2012, con duración de un año sobre el inmueble objeto del contrato ubicado en el Municipio de Calima el Darién (V).

TERCERO: Que se ordene al señor **FRADIR SILVA LOPEZ**, a restituir el inmueble objeto del contrato de arrendamiento No. 001 de 2012 a la **CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL VALLE DEL CAUCA**.

CUARTO: Que se condene a la parte demandada al pago de costas y gastos que se originen en el presente proceso

QUINTO: Que se condene al demandado al pago de los daños y perjuicios ocasionados, los cuales se pueden verificar en la diligencia de entrega del inmueble.

FUNDAMENTOS FÁCTICOS DE LA ACCIÓN

Como hechos que sustentan sus pretensiones se esbozó en síntesis lo siguiente:

- Que la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca suscribió contrato de arrendamiento No. 001 de 2012, con el señor FRADIR SILVA LOPEZ, el día 05 de enero de 2012, en el cual se estableció en su cláusula sexta lo siguiente:

“Restitución: El arrendatario deberá restituir el bien inmueble entregado en el arrendamiento en los siguientes casos: 1) Por el vencimiento de termino del contrato de arrendamiento. 2) Por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario en relacion con la destinación, la utilización inadecuada o el deterioro del inmueble por su culpa. 3) Por sobrevenir el arrendador una necesidad apremiante del inmueble entregado en arrendamiento y 4) Por la terminación de los que se destinó el inmueble”

- Que de conformidad con al clausula sexta del mencionado contrato de arrendamiento, se ha solicitado al señor SILVA LOPEZ, la restitución del inmueble, lo cual consta en el oficio No. 0740-0126212013 del 08 de enero de 2013, y el oficio denominado “informe de notificaciones”, negándose a la restitución del mismo.

- Que el termino del contrato de arrendamiento se encuentra vencido desde el 05 de enero de 2013, tal y como se estipulo en la cláusula segunda del contrato celebrado.

- Que la Dirección Ambiental Regional Centro Sur, ha informado que el señor SILVA LOPEZ, impide el ingreso de los funcionarios de la corporación para que realicen las labores de control sobre la reserva que yace a lo largo del inmueble, además que el bien se encuentra deteriorado haciéndolo acreedor al pago de los daños y perjuicios del arrendatario de conformidad con los artículos 1997, 1998, 199, 2205 del código Civil.

- Que el bien inmueble arrendado se encuentra afectado por categorías ambientales, de acuerdo a la resolución No. 0100300915 del 22 de noviembre de 2011, lo cual consta en la anotación No. 3 del certificado de tradición matricula No. 373-67145 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Buga (V).

NORMAS VIOLADAS Y CONCEPTO DE VIOLACIÓN

La parte demandante estima como violadas el Art. 2205 y subsiguientes del Código Civil, Arts. 82, 83, 84 y 348 y subsiguientes del Código General del Proceso.

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

El señor **FRADIR SILVA LOPEZ**, dentro del término de la demanda, no hizo se opuso a la demanda.

FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA

PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico en el presente caso se centra en establecer si el señor **FRADIR SILVA LOPEZ**, al momento de terminación del contrato de arrendamiento No. 001 suscrito con la Corporación Autónoma Regional de Valle del Cauca, debía restituir el bien o si se causó la prórroga automática del mismo.

Previo a resolver de fondo el problema jurídico, se deberá determinar en primer lugar, si las disposiciones consagradas en el Código de Comercio con relación a los contratos de arrendamiento son aplicables al presente caso.

Con relación al tema, el Art. 32 de la ley 80 del 93, dispone que serán contratos del estado todos aquellos que celebren las entidades estatales, dejándose a las partes la libertad de celebrar los acuerdos e incluir las estipulaciones que posibilite la autonomía de la voluntad y que se requieran para el cumplimiento de los fines del estado, siempre que tales acuerdos y estipulaciones no resulten contrarios al ordenamiento jurídico.

En lo atinente a las estipulaciones de los contratos serán las que de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en las normas estatales, correspondan a su esencia y naturaleza; en los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las condiciones y, cláusulas que las partes consideren convenientes, siempre que no sean contrarias a la constitución, la ley, y los principios y finalidades de la ley, además a los de la buena administración.

El Consejo de Estado a través de la sentencia de segunda instancia del 29 de Octubre de 2014, proceso bajo radicado No. 29851, Consejero ponente (e): Hernán Andrade Rincón, determino que:

“En el régimen especial de la contratación estatal, se tiene presente que la 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.”

En este sentido, las disposiciones del 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. Por ejemplo, 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 comercial 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.

Otro aspecto concreto del derecho de la contratación estatal en el cual no tiene lugar la aplicación de las reglas del contrato de derecho privado, decantado por la jurisprudencia ya transcrita en este proveído, se refiere precisamente a las cláusulas de prórroga y a la renovación del contrato de arrendamiento que se rige por la Ley 80 de 1993, puesto que dichas modalidades carecen de idoneidad legal para modificar el plazo del contrato estatal o para dar lugar a la formación de uno nuevo.

La jurisprudencia citada en el punto 3 anterior explica suficientemente las razones por las cuales el artículo 518 del Código de Comercio¹¹⁶ tampoco hace parte de la integración normativa del Código de Comercio al contrato de arrendamiento estatal celebrado bajo las reglas de la Ley 80 de 1993.

De la Prórroga Automática En Los Contratos De Arrendamiento Estatales.

En lo que atañe a la prórroga automática de los contratos de arrendamiento, será pertinente señalar que tal figura consiste en el acuerdo en el cual las partes convienen en que al vencimiento del plazo inicialmente previsto, sin que ninguna manifiesta su deseo de terminación del mismo, se extenderá la vigencia de este por el período previsto inicialmente sin necesidad de formalidad adicional, no obstante, en lo concerniente con los contratos estatales de arrendamiento, se deberá atender los pronunciamientos que el órgano de cierre ha proferido sobre el presente tema objeto de discusión, en los cuales se expone que la obligación de entrega al término en que expira el plazo, sin que se contemple la prórroga del contrato de manera indefinida.

En un caso de símiles características, el Consejo de Estado señaló¹:

“La Sala advierte desde ahora que en el Contrato No. 364 de 1995 se convino su prórroga con violación de los requisitos previstos en la Ley 80 de 1993, toda vez las partes acudieron a la aplicación de una cláusula de prórroga automática viciada de nulidad, según se declarará en esta providencia y que, de otra parte, no era viable la renovación tácita prevista en el artículo 2014 del Código Civil.

Para fundar la conclusión anterior resulta pertinente la siguiente distinción entre la prórroga automática, la renovación o modificación del contrato y la renovación tácita

¹ Consejo De Estado, Sala De Lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Consejero ponente: MAURICIO FAJARDO GOMEZ, Bogotá, D.C., veintinueve (29) de mayo de dos mil trece (2013), Radicación número: 25000-23-26-000-2001-02337-01(27875)

o tácita reconducción del contrato de arrendamiento, que son tres figuras propias del derecho privado²:

La cláusula de prórroga automática del contrato de arrendamiento 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 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.

Se trata pues de un acuerdo que existe desde el inicio del contrato, que otorga un efecto contractual al silencio de las partes y que extiende en el tiempo el mismo contrato preexistente entre las partes.

i) La renovación del contrato de arrendamiento constituye una modificación del contrato inicial en cuanto se trata de un nuevo vínculo contractual, esto es se configura la celebración de un nuevo contrato –aunque de ordinario con características similares, al menos en parte, al contrato anterior- puesto que precisamente la re-novación equivale a re-hacer, volver a hacer, o mejor volver a celebrar el contrato, cuestión que puede tener lugar cuando mediante el acuerdo de voluntades y ante el vencimiento de un contrato similar pre-existente, en ejercicio de su libertad negocial, las partes convienen un nuevo vínculo en relación con el cual puede mantenerse vigente la regulación básica o genérica del contrato inicial.

ii) Por su parte, la reconducción a la cual hay lugar en el contrato de arrendamiento, según las previsiones del artículo 2014 del Código Civil, 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 ejecutando las prestaciones contractuales.

La mencionada renovación tácita se desprende como efecto legal que consiste en extender por períodos limitados a un máximo de 3 meses cada uno la vigencia del contrato, como consecuencia de la conducta de las partes y opera en ausencia de pacto contractual, cuando el arrendatario continúa en la tenencia del inmueble y realiza el pago del canon con el beneplácito del arrendador.

De acuerdo con lo dispuesto en el Código Civil la renovación tácita en el contrato de arrendamiento sobre inmuebles urbanos opera por períodos de tres (3) meses consecutivos, según se lee en la mencionada disposición:

“ARTICULO 2014. Terminado el arrendamiento por desabucio, o de cualquier otro modo, no se entenderá en caso alguno que la aparente aquiescencia del

² Al igual que la renovación automática del contrato de arrendamiento sobre el inmueble con un mismo establecimiento de comercio ocupado no menos de dos años consecutivos, de acuerdo con el artículo 518 del Código de Comercio.

arrendador a la retención de la cosa por el arrendatario, es una renovación del contrato.

Si llegado el día de la restitución no se renueva expresamente el contrato, tendrá derecho el arrendador para exigirla cuando quiera.

Con todo, si la cosa fuere raíz, y el arrendatario, con el beneplácito del arrendador, hubiere pagado la renta de cualquier espacio de tiempo subsiguiente a la terminación, o si ambas partes hubieren manifestado por cualquier hecho, igualmente inequívoco, su intención de perseverar en el arriendo, se entenderá renovado el contrato bajo las mismas condiciones que antes, pero no por más tiempo que el de tres meses en los predios urbanos y es necesario para utilizar las labores principiadas y coger los frutos pendientes en los predios rústicos, sin perjuicio de que a la expiración de este tiempo vuelva a renovarse el arriendo de la misma manera.”

En realidad, tanto la cláusula de prórroga automática del contrato estatal de arrendamiento de inmuebles, como la renovación expresa del contrato se han visto limitadas en la contratación estatal, tanto en vigencia del Decreto 150 de 1976 como bajo el Decreto-ley 222 de 1983 y en la Ley 80 de 1993, en cuanto que en los dos primeros estatutos contractuales se fijó un plazo máximo de vigencia del contrato y en la Ley 80 de 1993 se fijó un valor máximo de la adición, al paso 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.

Para detallar el último aspecto comentado, se recuerda que en el derecho de la contratación entre particulares prima la consensualidad de formas, la cual implica que como regla general las partes pueden expresar su voluntad de cualquier manera, siendo ella la fuente directa de las obligaciones y en el mismo sentido, la conducta de las partes puede ser constitutiva de un acuerdo contractual o de su modificación, cuestión que sufre algunas modificaciones importantes en el campo de la contratación estatal y en particular en cuanto corresponde al contrato de arrendamiento estatal, cuya regla se ha ido consolidando bajo la exigencia del contrato escrito³, 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 escrito⁴, al punto que en la normativa

³ Decreto 150 de 1976: Artículo 134.- “De la forma de celebración. El contrato de arrendamiento podrá celebrarse directamente o previa licitación pública. Siempre constará por escrito.”

Decreto-ley 222 de 1983, Artículo 156.”De la forma de celebración. El contrato de arrendamiento de inmuebles podrá celebrarse directamente. El de muebles requerirá licitación pública si su valor es superior a trescientos mil pesos (\$ 300.000.00). Para estos efectos se tendrá como valor el previsto en el artículo 159. Siempre constará por escrito. Para todos los efectos legales la celebración del contrato de arrendamiento por entidades públicas, no constituye acto de comercio.”

Ley 80 de 1993 “Artículo 41°.- Del Perfeccionamiento del Contrato. Los contratos del Estado se perfeccionan cuando se logre acuerdo sobre el objeto y la contraprestación y éste se eleve a escrito.”

⁴ Artículo 136 del decreto 150 de 1976 y artículo 157 del Decreto-ley 222 de 1983.

vigente es claro que como regla general el contrato estatal no existe si no consta por escrito, tal como lo ha establecido reiteradamente el Consejo de Estado:

(...)

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 arrendado⁵:

“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.”

Del Caso Concreto

De conformidad a lo expuesto en precedencia y de los elementos materiales probatorios allegados con la demanda, es claro para el despacho que el contrato de arrendamiento No. 001 de 2012, celebrado entre Gloria Patricia López Espinosa en representación de la Corporación Automática Regional del Valle del Cauca y el señor Fradir Silva López, venció el 04 de enero de 2013, tal y como así se dispuso en la cláusula segunda del referido contrato, fecha desde la cual el arrendatario debió cumplir con la obligación de restituir el inmueble, al tenor de lo prescrito por el citado artículo 2005 del C.C.

De lo anterior se colige entonces que, al haber fenecido el plazo del contrato celebrado entre la **C.V.C.** y el señor Fradir Silva López, no era dable para el conservar la tenencia del bien inmueble, puesto que era el contrato mismo el que amparaba este derecho, debiendo el señor Silva López hacer entrega de bien objeto del contrato, al arrendador que en el presente asunto es la **C.V.C.**, toda vez que dicha entrega una obligación pendiente de cumplir desde el 04 de enero de 2013.

⁵ 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.

Además de lo anterior, se tiene que, el Núm. 3 del Art. 384 del código General del Proceso, ordena que, ante la ausencia de oposición a la demanda, el juez deberá proferir sentencia ordenando la restitución del inmueble objeto de contrato de arrendamiento, debiendo esta operadora judicial ordenar la restitución del inmueble arrendado por el señor Fradir Silva López, la cual deberá ser dentro de un término prudencial de máximo 3 meses siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia de tal manera que permita al demandado encontrar vivienda de conformidad a su necesidad y posibilidad socio económica, pues tal y como se evidencio en la inspección judicial, en dicho inmueble viven dos menores de edad los cuales son sujetos de especial protección en voces de la Convención sobre los Derechos del Niño en especial del artículo 3 que establece: *En todas las medidas concernientes a los niños que tomen las instituciones públicas o privadas de bienestar social, los tribunales, las autoridades administrativas o los órganos legislativos, una consideración primordial a que se atenderá será el interés superior del niño.*

En lo que atañe a la solicitud formulada por la entidad tendiente a que se condene al demandado al pago de los daños y perjuicios ocasionados, los cuales se pueden verificar en la diligencia de entrega del inmueble, se advierte que la parte actora no acredito el daño que según la demanda el señor Fradir Silva López género en el inmueble, pues contrario a lo expuesto por esta, en la inspección judicial desarrollada en la audiencia inicial celebrada el día 06 de agosto de 2019, se observó por esta operadora, que si bien la vivienda que se ubica en dicha zona se encuentra deteriorada, las zonas verdes del predio se encuentran en buen estado advirtiendo cuidado y mantenimiento adecuado de estas, por lo que no se accederá a tal pretensión.

Costas

Estando dentro de la oportunidad pertinente, por el Despacho se procede a proferir la decisión sobre la condena en costas, para lo cual se dará aplicación a lo dispuesto sobre esta materia en el Código General del Proceso, tal y como lo establece el Artículo 188 del CPACA.

Así las cosas, se tiene que el Artículo 365 del CGP, contiene las reglas que deberán ser atendidas al momento de decidir sobre la condena en costas, refiriéndose la primera de ellas al sujeto pasivo de la condena, esto es, a quien resulte vencido en juicio, no obstante en los demás numerales se contemplan las demás, y entre ellas se encuentra la contemplada en el numeral 8, la cual a la letra dice: "Sólo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación."

Al estar satisfecha la primera regla, corresponderá adentrarse a la verificación dentro del proceso de la causación de ellas, las cuales se encuentran compuestas por las expensas y gastos sufragados durante el curso del proceso y por las agencias en derecho, tal y como lo contempla el Artículo 361 ibídem.

En virtud de lo anterior, y teniendo en cuenta que no obra dentro del plenario prueba alguna a través de la cual se pueda comprobar la incursión en alguno de los conceptos que integran las costas, conlleva a emitir un pronunciamiento absolutorio respecto de esta pretensión.

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO PRIMERO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: ORDENAR al señor **FRADIR SILVA LOPEZ**, restituir a la **CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL VALLE DEL CAUCA CVC** - dentro del término de treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, el inmueble objeto del contrato de arrendamiento No. 001 de 2012. Por lo expuesto en la parte motivo de esta providencia.

SEGUNDO: En caso de incumplimiento de la restitución ordenada en el numeral anterior, conforme lo establece el Art. 38 Inc. 3 del C.G. del Proceso, se **COMISIONA** al alcalde del municipio de Calima el Darién para que practique **LANZAMIENTO**. Para tal fin, por Secretaría se libraré el respectivo **DESPACHO COMISORIO** una vez la parte demandante manifieste que vencido el termino otorgado no se ha realizado la entrega del mismo.

TERCERO: Niéguese las demás pretensiones de la demanda

CUARTO: SIN COSTAS en esta instancia según lo indicado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LAURA CRISTINA TABARES GIL
JUEZ