



Rama Judicial

República de Colombia

## **JUZGADO TERCERO ADMINISTRATIVO ORAL DEL CIRCUITO**

Ibagué, treinta y uno (31) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

Medio de control: Controversias Contractuales  
Demandante: Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil  
Demandado: Servicios Agrícolas FIBA SAS  
Radicación: 73001-33-33-003-2019-00305-00

### **ASUNTO**

Procede este Juzgado a emitir sentencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 187 de la Ley 1437 de 2011, dentro del presente medio de control de Controversias Contractuales promovido por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil contra Servicios Agrícolas FIBA SAS.

### **I. ANTECEDENTES**

#### **1. PRETENSIONES** (pág. 3-4 archivo digital A1. CUADERNO PRINCIPAL)

- 1.1.** Que se declare judicialmente la terminación del contrato de arrendamiento renovación No. IB-AR-DRB-031-04 del 15 de junio de 2005, celebrado entre la Aeronáutica Civil y la empresa Servicios Agrícolas FIBA SAS, por la falta de pago de los cánones de arrendamiento y el incumplimiento de sus obligaciones contractuales, desde el mes de febrero de 2019 (cláusula décimo novena literal b.) hasta la fecha de presentación de la demanda.
- 1.2.** Que, como consecuencia de lo anterior, se ordene a Servicios Agrícolas FIBA SAS y/o a las personas que se encuentren en el inmueble al momento de la diligencia, la restitución y entrega del área arrendada a la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil.
- 1.3.** Que, en caso de no producirse en el término fijado por el Despacho, la restitución del inmueble dado en arrendamiento se proceda al lanzamiento, entrega del área mediante comisión a la autoridad correspondiente.
- 1.4.** Se condene a la demandada a pagar a la demandante el veinte por ciento (20%) del valor total del contrato por concepto de “cláusula penal”, tal

como lo establece en la cláusula VIGÉSIMA PRIMERA del contrato para el caso de incumplimiento de las obligaciones allí pactadas.

- 1.5. Que se condene a la demandada al pago de las costas y gastos del proceso.

## 2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA (A3.1 2019-00305 CONTESTACION DEMANDA FIBA.pdf)

Dentro de la oportunidad legal y a través de apoderado judicial, la demandada contestó la demanda, oponiéndose a las pretensiones de la misma por considerar que carece de fundamentos de hecho y de derecho, indicando de entrada que el contrato fue terminado de forma unilateral por la demandada y el inmueble fue entregado jurídica y materialmente desde el 25 de agosto de 2015.

Formuló la excepción de mérito que denominó ***inexistencia de contrato de arrendamiento vigente y/o inexistencia de obligación contractual***, señalando que si bien existió un vínculo contractual entre los extremos procesales de acuerdo con el contrato No. IB-AR-DRB-031-04 del 15 de junio de 2005, la demandada cumplió con sus obligaciones contractuales hasta la fecha de suspensión del contrato que se dio el 25 de agosto de 2015, encontrándose a paz y salvo, según la misma arrendadora.

Señaló la entidad demandante señala la existencia de un contrato de arrendamiento de renovación VVC-AR-DRM-005-217 del 20 de abril de 2017 e indica que con ese documento se hizo entrega a la arrendataria FIBA SAS del inmueble que se describe allí, pero que tal documento no fue aprobado en la demanda, además que no se entiende cual de los dos contratos es del que se solicita la terminación por vía judicial, pues insiste en que desde el 25 de agosto de 2015 se realizó la suspensión del contrato y que en comunicación del 4 de septiembre de 2018 No. 1101.092.2018038958 se exigió la suscripción de un nuevo contrato, sin tener en cuenta que desde el año 2015 se había terminado el negocio contractual y también se había recibido materialmente por parte de la Aeronáutica Civil.

## 3. TRÁMITE PROCESAL

La demanda fue presentada el 12 de agosto de 2019, admitida por el Juzgado a través de auto fechado 21 de octubre, disponiendo lo de Ley (Pág. 46-47 archivo digital A1. CUADERNO PRINCIPAL). Vencido el término para contestar la demanda y el traslado de las excepciones, mediante providencia del 22 de abril de 2021 se resolvió la excepción previa de Incapacidad o indebida representación del demandante (A9. 2019-00305 AUTO RESUELVE EXCEPCIÓN PREVIA.pdf); luego, a través de auto del 13 de mayo de 2021, se fijó fecha para la audiencia inicial consagrada en el artículo 180 del

CPACA (B2. 2019-00305 AUTO FIJA FECHA AUDIENCIA INICIAL.pdf), la cual se llevó a cabo entre los días 13 de julio de 2021 (pruebas (B4. 2019-00305 ACTA AUDIENCIA INICIAL.pdf) y 13 de septiembre de 2021 (C1. 2019-00305 ACTA AUDIENCIA INICIAL - CONTINUA.pdf) con la comparecencia de los apoderados judiciales de las partes; en ella se fijó el litigio, se evacuó el trámite correspondiente a las posibles fórmulas de conciliación, sin que las partes llegaran a un acuerdo y se decretaron pruebas.

La audiencia de pruebas se celebró el 27 de enero de 2022, en la que se incorporó la prueba documental decretada, se escuchó el interrogatorio decretado y se realizó la inspección judicial. Por considerar innecesaria la realización de la audiencia de alegaciones y juzgamiento, se ordenó correr traslado para alegar por escrito conforme lo ordena el numeral 2º del artículo 181 del CPACA (C6. 2019-00305 ACTA AUDIENCIA DE PRUEBAS.pdf), derecho del que hicieron uso ambos extremos procesales y el Ministerio Público presentó concepto (D3. 2019-00305 CONSTANCIA SECRETARIAL VENGE TRASLADO PARA ALEGAR.pdf)

## **4. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN**

### **4.1. Parte demandante** (C8. 2019-00305 ALEGATOS AERONAUTICA.pdf)

Empieza por realizar una relación de los hechos probados en la demanda y un análisis de las pruebas aportadas y practicadas en el proceso para señalar que si bien el 25 de agosto de 2015 se suspendió el contrato de arrendamiento No. IB-AR-DRC-031-04 de 2005, también lo es que el 25 de julio de 2018, suscribió acta de reinicio del contrato de arrendamiento No. No. IB-ARDRC-031-04 faltándole según prórroga automática 1 año y 10 meses, el cual fue suscrito por el contratista y el administrador del Aeropuerto, quien es el supervisor, según lo establecido en la Cláusula DECIMA CUARTA del contrato, y tiene facultad para hacer entrega del área en cuestión, y esta entrega fue el objeto para suscribir el acta mencionada. La suscripción del Acta de reinicio dio lugar a que la empresa FIBA pudiera continuar con el uso y goce del inmueble y por tanto el contrato continuó vigente desde la fecha de reinicio, es decir, desde el 25 de julio de 2018, hasta mayo de 2020. Además, que ese reinicio dio lugar a la reactivación de la facturación, tanto es, que la sociedad FIBA pagó el año 2018, según acuerdo de pago realizado con el Grupo de Jurisdicción Coactiva, Proceso Coactivo No. 1596, pero que en la actualidad la demandada se encuentra en mora.

Además, señala que se encuentra probado que el plazo contractual está más que vencido, que no hay contrato alguno que obligue a la accionante a continuar o elaborar un nuevo contrato de la arrendataria FIBA S.A.S. y que tampoco la entidad demandante está en la obligación de pagar o cancelar mejora alguna al

arrendatario, pues conforme el negocio jurídico, las mejoras pertenecen a la Aeronáutica Civil.

**Parte demandada** (D1. 2019-00305 ALEGATOS FIBA SAS.pdf)

Reitera los argumentos señalados en la contestación de la demanda, además hacer mención a las pruebas practicadas, a partir de cuyo análisis, considera que se probó que FIBA SAS siempre estuvo dispuesta a reiniciar el contrato suspendido, situación que no fue posible ante el desorden administrativo de la AEROCIVIL, entidad que terminó dando por vías de hecho la terminación del contrato y pretendió dar inicio a otra vinculación contractual, la cual nunca se pudo materializar, pues nunca hizo entrega del inmueble (hangar, zona de abastecimiento y/o tanqueo para actividades de fumigación) y por el contrario, mantuvo almacenados elementos propios del uso bomberil en emergencias, situación que corrobora que la suspensión del contrato fue para destinarlo por parte de la AEROCIVIL a la sede de Bomberos del Aeropuerto Perales en las zonas que fueron rentadas.

También afirma que se demostró que la AEROCIVIL nunca permitió el acceso al inmueble, y prueba de ello es que no obra en expediente documento alguno (minuta de guardia, registro de seguridad o de entrada) en el cual conste que FIBA S.A.S., sus funcionarios y aeronaves empezaron a usar nuevamente las instalaciones desde el día 25 o 26 de Julio de 2018, registros que necesariamente deben existir no solo por el tema de seguridad de las anotaciones, sino por exigencias de los R.A.C. para poder mantener la seguridad aeronáutica de la instalaciones del Aeropuerto Perales.

Finalmente solicita se denieguen las pretensiones de la demanda.

**4.2. Concepto del Ministerio Público** (C9. 2019-00305 CONCEPTO PROCURADOR 106 JUDICIAL 1.pdf)

El Procurador 106 Judicial I Administrativo de Ibagué presentó su concepto en los siguientes términos:

*“En concepto de este delegado del Ministerio Público, teniendo en cuenta las pruebas obrantes en el proceso, es claro que el contrato estatal de arrendamiento Nro. IB – AR – DRB – 031 – 04 ya se había terminado por vencimiento del plazo, y no era posible su prórroga automática como se venía haciendo, so pena de que la cláusula cuarta del referido contrato que lo permitía estuviera viciada de nulidad absoluta, y consecuencia de ello, no podía producirse efecto alguno.*”

*De otra parte, forzoso es aclarar que el contrato estatal solamente se entiende perfeccionado cuando las partes logran acuerdo sobre el objeto, la contraprestación y éste se eleva a escrito (Art. 41 de la Ley 80 de 1993), situación que nunca se dio en el sub – judice, pues para firmar nuevo contrato era necesario que la parte contratista (arrendataria), cumpliera los requisitos exigidos por la Aeronáutica Civil, además de otorgar las garantías necesarias por la contratación estatal.*

*Finalmente, en gracia de discusión, el acta de reinicio del contrato de arrendamiento Nro. IB – AR – DRB – 031 – 04, nunca fue suscrito por la representante legal de la Aeronáutica Civil – Directora Regional Cundinamarca señora Martha Lucia Bohórquez Orrego, y de otra parte, consecuencia del acta de reinició del contrato de arrendamiento nunca se efectuó acta de entrega material del inmueble arrendado a FIBSA S.A.S, y lo peor de todo, es que se encuentra probado que desde el acta de suspensión Nro. 01 y acta de entrega del inmueble arrendado a la Aeronáutica Civil del 25 de agosto de 2015, FIBA S.A.S no volvió a gozar y usar el inmueble arrendado, a lo que debe sumarse que el mismo se encontraba totalmente desocupado y en muy malas condiciones, tal como se pudo comprobar en la inspección judicial realizada el pasado 27 de enero de 2022.*

*Consecuencia de lo anterior, en concepto de este agente del Ministerio Público es viable declarar terminado el contrato de arrendamiento Nro. IB – AR – DRB – 031 – 04 suscrito entre la Aeronáutica Civil (arrendadora) y la empresa de Servicios Agrícolas FIBA S.A.S. (arrendataria) por vencimiento del plazo, y denegar las pretensiones de la demanda.”*

## **II. CONSIDERACIONES**

### **1. COMPETENCIA**

Es competente este despacho para aprehender el conocimiento del presente asunto en primera instancia, de conformidad a lo previsto en la cláusula general de competencia consagrada en el numeral 2 del artículo 104 del CPACA, así como lo dispuesto en los artículos 155 numeral 5º y 156 numeral 4º *ibídem*.

### **2. PROBLEMA JURÍDICO**

Procede el despacho a determinar si la empresa Servicio Agrícola Fiba Ltda. hoy Servicios Agrícolas FIBA SAS incumplió el Contrato de Arrendamiento No. IB-AR-DRB-031-04 de 2005 desde el mes de agosto de 2018 por el no pago de los cánones de arrendamiento pactados y si hay lugar a ordenar la restitución del bien inmueble, así como el pago de la cláusula penal pactada, o si, por el contrario, la arrendataria y ahora demandada restituyó el inmueble arrendado

desde el mes de agosto de 2015 y en consecuencia no adeuda suma alguna por concepto de cánones de arrendamiento.

### **3. TESIS DE LAS PARTES**

#### **Tesis parte actora**

Considera que se debe declarar la terminación del contrato de arrendamiento número IB – AR – DRB – 031 – 04, o por vencimiento del plazo o por mora en el pago de los cánones de arrendamiento y como consecuencia el demandado FIBA SAS. deberá restituir el bien inmueble arrendado y pagar la cláusula penal pactada.

#### **Tesis parte demandada**

Cumplió con sus obligaciones contractuales de pago de canon de arrendamiento y entrega del inmueble arrendado, esto último desde el mes de agosto de 2015, sin que se hubiere prorrogado el contrato o se le hubiere permitido de nuevo el uso del inmueble, que a partir de la restitución que hizo FIBA, fue destinado por la Aerocivil para su propio uso.

#### **Tesis del Ministerio Público**

El contrato estatal de arrendamiento Nro. IB – AR – DRB – 031 – 04 ya se había terminado por vencimiento del plazo, y no era posible su prórroga automática, sin que se hubiere perfeccionado un nuevo contrato con igual objeto. Además, desde el 25 de agosto de 2015, FIBA S.A.S no volvió a gozar y usar el inmueble arrendado, a lo que debe sumarse que el mismo se encontraba totalmente desocupado, por lo que es viable únicamente acceder a la pretensión de declarar terminado el contrato.

### **4. TESIS DEL DESPACHO**

En atención a la naturaleza estatal que tiene el contrato de arrendamiento IB – AR – DRB – 031 – 04 del 15 de junio de 2005 celebrado entre las partes, no es posible el pacto de cláusulas que impliquen su prórroga automática, por lo que, vencido el plazo pactado inicialmente, se entiende terminado el vínculo contractual.

Como la restitución del inmueble se materializó el 25 de agosto de 2015, debe denegarse la pretensión de restitución que se funda en el no pago de cánones

de arrendamiento desde el mes de febrero de 2019, así como tampoco es posible ordenar la indemnización de perjuicios que se reclama por el arrendador.

## 5. MARCO JURÍDICO

### 5.1. De la Naturaleza y régimen del contrato de arrendamiento

El artículo 1973 del Código Civil, define este contrato como aquél *“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”*

De acuerdo con el artículo 2205 del Código Civil, la restitución de la cosa debe darse en el tiempo convenido. Por su parte, el artículo 2006 del Código Civil indica que la restitución solo se hace efectiva cuando se desocupa el predio en su totalidad, y este es puesto a disposición del arrendador para su uso del mismo.

Como lo indicó el delegado del Ministerio Público al rendir su concepto, las obligaciones de las partes y demás elementos del contrato de arrendamiento se encuentran regulados por los artículos 1974 y siguientes del Código Civil, disposiciones que aplican incluso al arriendo de bienes de naturaleza pública, de acuerdo con el artículo 1981 del mismo estatuto, al referirse al arrendamiento de bienes públicos.

### 5.2. Los contratos estatales y la imposibilidad de pactar prórrogas automáticas en estos.

A raíz del mandato constitucional conferido en el artículo 209 superior al ejercicio de la función administrativa, se expidió la Ley 80 de 1993, que en su artículo 3º señaló que, con la celebración de los contratos, los funcionarios deben buscar el cumplimiento de los fines estatales, en tanto la actividad contractual es una forma de colaboración con las autoridades en el logro de dichos fines, además de cumplir una función social, la cual implica obligaciones.

Por su parte, el artículo 13 de la Ley 80, en su artículo 13 dispuso que *“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**”*, mientras que 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...”*

Es propicio destacar, que todo contrato estatal debe observar el cumplimiento de la solemnidad de ser llevado a escrito, esto, en virtud de que los artículos 39 y 41 de la Ley 80 de 1993 exigen que los contratos que celebren las entidades estatales deben constar por escrito y se perfeccionan cuando se logra el acuerdo sobre el objeto y la contraprestación, de manera que dichos contratos no pueden ser verbales.

Lo expresado ha sido reiterado en múltiples ocasiones por el Consejo de Estado, que ha sido enfático en manifestar que los contratos estatales nacen a la vida jurídica desde el momento en que se elevan a escrito. Solo así puede garantizarse el cumplimiento de los fines que le son propios a la función administrativa, particularmente aquellos establecidos en el artículo 209 constitucional. Así, esta Corporación ha indicado, a propósito de la observancia de la solemnidad propia de los contratos estatales, lo siguiente:

*En conclusión, aunque la Sala debe ser congruente con la posición jurisprudencial que ha desarrollado sobre el régimen jurídico aplicable a los contratos de este tipo -en la que, valga decir, no se ha declarado en ningún caso la existencia de un contrato consensual celebrado por una entidad estatal-, reiterando que debe ser el de derecho privado, considera menester aclarar que tratándose de un contrato estatal, debe aplicar aquellos requisitos que procuren la efectivización de los principios constitucionales de la función administrativa y la gestión fiscal (artículos 209 y 267 de la Constitución Política), dentro de las cuales se encuentra el de que los contratos del Estado se perfeccionan cuando se logre acuerdo sobre el objeto y la contraprestación y éste se eleve a escrito (Consejo de Estado, Sección Tercera, Subsección B, sentencia del 10 de julio de 2014, exp. 27592. M.P. Danilo Rojas Betancourth)*

Sobre las prórrogas automáticas de los contratos estatales, 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), así:

*“Las prórrogas automáticas no pueden pactarse en ningún contrato estatal. (...) las cláusulas de prórroga de los contratos estatales no confieren un derecho automático a un mayor plazo, sino que contienen solamente la posibilidad de que al terminarse el plazo inicial, las partes acuerden su continuación dentro de los límites que imponga la ley al momento de prorrogar. Si se entendiera que plazo inicial y prórroga se integran en uno sólo, no habría necesidad de distinguir ambas*

*figuras. En el caso particular de las entidades estatales, la imposibilidad de pactar cláusulas de prórroga automática, significa 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. 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.” La Corte Constitucional, por su parte, ((Sentencia C-300/12)) se fundamentó en los principios de igualdad de los oferentes y de la planeación contractual, inmersos en el artículo 209 de la Constitución Política, para concluir acerca de la exequibilidad condicionada de la prórroga del contrato de concesión, en su momento prevista en el artículo 28 de la Ley 1150 de 2007, asunto en el que la Corte citó el concepto de 2009 emitido por el Consejo de Estado y consideró que la prórroga o adición no puede ser pactada en violación del principio de igualdad de los oferentes, así como se detuvo en el análisis del principio de planeación, que exige evaluar adecuadamente el alcance y la duración de los contratos estatales desde la etapa precontractual”*

La Sección Tercera – Subsección “B”, con ponencia del Consejero RAMIRO PAZOS GUERRERO, en providencia del 26 de noviembre de 2015, Proceso con radicado interno 32957, estudiando sobre la prórroga automática que un particular alegaba respecto de un contrato estatal, advirtió que:

*“... no puede bajo ninguna consideración afirmarse que el contrato fue renovado. Y tampoco que, como erradamente lo afirma el actor, este fue prorrogado automáticamente pues, además de que no hubo acuerdo escrito para prorrogar el contrato, las prórrogas automáticas en los contratos estatales están proscritas en el ordenamiento jurídico colombiano”.*

El órgano de cierre por ejemplo, ha señalado que las disposiciones relativas al contrato de arrendamiento que están previstas en las normas civiles y comerciales, no resultan aplicables en el contrato de arrendamiento estatal en la medida en que darían lugar un derecho de permanencia indefinida de la relación contractual, más allá de lo que se puede prever en esta clase de contratos estatales, en contravía de las exigencias de igualdad, moralidad, eficiencia y economía en el ejercicio de la función administrativa consagrada en el orden constitucional (artículo 209 C.P.) e igualmente, se ha llegado 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. Al respecto se puede consultar la sentencia del Consejo de Estado, Sección Tercera, Subsección A, C.P. Dr. Hernán Andrade Rincón, del 26 de febrero de 2015, radicación número: 63001-23-31-000-1999-01000-01(30834).

Bajo los anteriores planteamientos, concluye este Juzgado que aunque el contrato de arrendamiento es un negocio jurídico nominado en el derecho civil, donde se tiene prevista la posibilidad de la prórroga automática, cuando dicho contrato tiene la naturaleza de contrato estatal, no puede tener prevista ni expresa ni mucho menos tácitamente, la cláusula de prórroga automática y tampoco puede entenderse que opere la renovación automática, pues obligado será siempre, la celebración de un nuevo contrato que conste por escrito, so pena de entenderse inexistente.

## **6. DE LOS HECHOS JURÍDICAMENTE RELEVANTES**

Con las pruebas practicadas, se lograron establecer los siguientes hechos que son relevantes para adoptar la decisión de fondo:

**6.1.** La Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil y Fiba Ltda. hoy Servicios Agrícolas FIBA SAS celebraron Contrato de Arrendamiento No. IB-AR-DRB-031-04 el 15 de junio de 2005, por un área de 518 metros cuadrados para destinación de hangar, mantenimiento y zona de tanqueo, por un valor mensual de \$1'192.000 y un valor total de \$42'912.000 (pág. 18-30 archivo "A1. Cuaderno Principal)

**6.2.** El plazo del contrato se pactó en tres años a partir de la fecha de suscripción del mismo y que, en el evento en que el arrendatario deseara continuar con el uso del inmueble arrendado, debía manifestar su interés por escrito al arrendador, con una antelación no inferior a tres meses del vencimiento del plazo. Radicada la solicitud, dice el contrato, la administración manifestará su aceptación o negativa dentro de los tres meses siguientes y en caso de no obtener respuesta, el contrato se entenderá prorrogado por un término de tres meses en forma sucesiva.

**6.3.** A través de comunicación 1100.092.2015027506 del 10 de julio de 2015, el Director Regional Cundinamarca (e) de la Aeronáutica Civil, señor José Armando Peña Silva, da respuesta a la solicitud de renovación de contrato de arrendamiento IB-AR-DRB-031-04 que hace FIBA SAS, indicándole a la peticionaria que *"...la Aeronáutica Civil, después de dar cumplimiento a sus funciones misionales, tendrá en cuenta la firma que usted representa y será la primera opcionada, en lo que se refiere a las áreas ocupadas por FIBA, en calidad de arrendataria, tal y como quedó estipulado en el acta de terminación bilateral del contrato de fecha seis (6) de julio de 2015"* (pág. 36 archivo A3.1 2019-00305

CONTESTACION DEMANDA FIBA)

**6.4.** El 25 de agosto de 2015, la Aeronáutica Civil y Servicios Agrícolas FIBA SAS suscribieron acta de suspensión temporal del Plazo No. 01 del referido contrato de arrendamiento por el *“término de once (11) meses, o una vez entreguen las obras de las instalaciones de la base de bomberos programadas en el contrato No. 14000028-OK-2014 y los funcionarios del Servicio Extinción de Incendios “SEI” queden instalados en la base nueva”* (documento aportado por ambas partes)

**6.5.** El mismo 25 de agosto de 2015 las partes firmaron la respectiva *“Acta Entrega Inmueble No. 01”*, donde la señora Adriana Marcela Barriga Medina, en representación de FIBA S.A.S. hace entrega del inmueble correspondiente al contrato de arrendamiento Nro. IB – AR– DRB – 031 – 04 ubicada en las instalaciones del aeropuerto, mientras se desarrollan las obras de construcción del cuartel de bomberos, incluido en el plan maestro del aeropuerto, haciendo entrega inventariada del inmueble objeto de arrendamiento al señor Diego León Sainz Morales, en su calidad de administrador del aeropuerto Perales de Ibagué (documento aportado por ambas partes)

**6.6.** El 25 de julio de 2018, la representante legal de FIBA SAS y el administrador del aeropuerto Perales suscribieron un Acta denominada de reinicio del Contrato de Arrendamiento No. IB-AR- DRB-031-04, donde se acuerda el reinicio en los alcances y contenidos del contrato referido, dejando establecido que el valor del canon actualizado es de \$ 1'947.997, a su vez se señala que el plazo inicial fue de tres años y se han ido prorrogando cada tres meses, documento en el que, aunque también aparece mencionada la Directora Regional Cundinamarca, señora Martha Lucía Bohórquez Orrego, no fue suscribió por esta (documento aportado por ambas partes)

**6.7.** A través de comunicación No. 1101.092-2018038958 del 4 de septiembre de 2018, la Directora Regional Cundinamarca (e) de la Aeronáutica Civil, señora Martha Lucía Bohórquez Orrego, bajo el asunto *“Respuesta a su solicitud de arrendamiento de espacio en el nuevo terminal del aeropuerto Perales de Ibagué”* le comunica a FIBA lo siguiente: *“en atención a su solicitud del 10 de julio de 2018 donde solicita se inicien los trámites correspondientes para reanudar el contrato de arrendamiento No. IB-AR-DRB-031-04, le informo que es necesario suscribir un nuevo contrato, para lo que se le dará aplicación al procedimiento señalado en la resolución interna NO. 2749 de 2015...”* (pág. 50-51

archivo A3.1 2019-00305 CONTESTACION DEMANDA FIBA)

**6.8.** Con el oficio del 12 de octubre de 2018, dirigido a FIBA S.A.S., la Aeronáutica Civil le mencionó la documentación necesaria para continuar con la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento en el nuevo terminal del Aeropuerto Perales de Ibagué (pág. 23-24 archivo FIBA2.PDF\_1 en carpeta B6.1. 2019-00305 ANEXO EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO)

**6.9.** En la inspección judicial llevada a cabo por este Juzgado sobre el inmueble objeto del contrato de arrendamiento Nro. IB – AR – DRB – 031 – 04, se verificó que el mismo se encontraba desocupado y en mal estado, razón por la cual se procedió a efectuar la restitución provisional del mismo a la Aeronáutica Civil, conforme lo dispone el artículo 384 numeral 8 del C.G.P., diligencia que se llevó a cabo el 27 de enero de 2022 (C6. 2019-00305 ACTA AUDIENCIA DE PRUEBAS)

## **7. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO**

Teniendo en cuenta que este medio de control tiene origen en el presunto incumplimiento por parte del arrendatario en el pago de los cánones de arrendamiento causados a partir del año 2018, lo primero que debe precisarse es que, por la naturaleza estatal del contrato de arrendamiento IB-AR-DRB-031-04 el 15 de junio de 2005, este se entiende terminado al finalizar el plazo contractual de 3 años pactado y que se cumplieron el 15 de junio de 2008.

Pese a que en el contrato se pactó que en el evento en que el arrendatario deseara continuar con el uso del inmueble arrendado, debía manifestar su interés por escrito al arrendador, con una antelación no inferior a tres meses del vencimiento del plazo y que, radicada la solicitud, la administración manifestaría su aceptación o negativa dentro de los tres meses siguientes y en caso de no obtener respuesta, el contrato se entendería prorrogado por un término de tres meses en forma sucesiva, como se vio, en materia de contratación estatal están expresamente prohibidas las prórrogas automáticas, que en consecuencia, están viciadas de nulidad absoluta.

Aun así, las partes estuvieron acudiendo a esta práctica durante varios años, entendiéndose renovado el contrato IB-AR-DRB-031-04 el 15 de junio de 2005, en vista de lo cual, materialmente se autorizó el uso de la cosa por la Aeronáutica Civil y en contraprestación, FIBA SAS continuó pagando el monto fijado como canon, situación de hecho que no se puede considerar ejecutada bajo el amparo del contrato de arrendamiento, que ya estaba finalizado al vencer el plazo inicial, debiendo ser liquidado en ese entonces, conforme lo señalan los artículos 60 y 61 de la Ley 80 de 1993, restituyéndose además el inmueble por parte del arrendatario.

Lo anterior determina la prosperidad de la pretensión de declarar la terminación del contrato de arrendamiento, pero por la expiración del plazo pactado, pues no se demostró la celebración de un nuevo contrato estatal en el que las partes se hubieren comprometido en los mismos términos en que lo hicieron a través del contrato IB-AR-DRB-031-04 el 15 de junio de 2005, y, aunque hubo acercamientos para la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento sobre

el inmueble objeto de debate, lo que se demuestra con la comunicación cruzada entre las partes, ello finalmente no aconteció.

En cuanto a la pretensión de restitución del inmueble arrendado, no queda duda alguna para este Juzgado que el arrendatario satisfizo la prestación de restitución el 25 de agosto de 2015, según consta en el “Acta Entrega Inmueble No. 01”, cuando la señora Adriana Marcela Barriga Medina, en representación de FIBA S.A.S. hizo entrega del inmueble correspondiente al contrato de arrendamiento Nro. IB – AR– DRB – 031 – 04 ubicado en las instalaciones del aeropuerto. Dicha entrega se hizo en la forma señalada en los artículos 2005 y 2006 del Código Civil, así se hubiere hecho bajo la creencia de que se trataba de una restitución provisional.

No hay prueba que respalde en forma suficiente la afirmación de la Aeronáutica Civil en cuanto a que concedió de nuevo la tenencia del inmueble a FIBA S.A.S., afirmación que pretendió demostrar con el acta de reinicio del contrato de arrendamiento Nro. IB – AR – DRB – 031 – 04, pues las pruebas que en conjunto fueron practicadas, incluido el interrogatorio oficioso a la representante legal de la sociedad demandada y la inspección judicial llevada a cabo el 27 de enero de 2022, llevan a colegir que no se realizó la entrega material del inmueble de nuevo a FIBA SAS y tampoco se le permitió el acceso físico y / o goce del inmueble, encontrándose en la inspección judicial con que se trataba de un inmueble en estado de abandono que evidentemente venía de años atrás, ocupado con muebles y enseres que son propios de la actividad bomberil y no de la de fumigación que realizaba FIBA SAS, por lo que el Juzgado concluye que dicha pretensión de la demanda está llamada al fracaso.

Por la misma anterior, tampoco es posible acceder a la pretensión indemnizatoria, que se fincaba en el presunto incumplimiento por parte del arrendatario de pagar los cánones causados desde el mes de febrero de 2019, pues para esa época ya había restituido el inmueble arrendado, no ejercía la tenencia del mismo y, por ende, no estaba obligado a pagar los cánones que se le reprochan adeudados y menos la sanción pecuniaria pactada anticipadamente a través de la cláusula penal.

## **8. CONCLUSIÓN JURÍDICA**

El contrato de arrendamiento IB – AR – DRB – 031 – 04 del 15 de junio de 2005, por medio del cual La Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil y Fiba Ltda. hoy Servicios Agrícolas FIBA SAS concedió el uso de un área de 518 metros cuadrados para destinación de hangar, mantenimiento y zona de tanqueo en el Aeropuerto Perales de la Ciudad de Ibagué, no podía ser

prorrogado de forma automática debido a su naturaleza estatal, pues dichas prorrogas desconocen los principios de igualdad, moralidad, eficiencia y economía en materia de contratación estatal.

Por lo anterior, el contrato se entiende terminado al expirar el plazo pactado de 3 años, debiendo declararse terminado por dicha causal.

Sin embargo, como está demostrado que desde el año 2018, Fiba Ltda. hoy Servicios Agrícolas FIBA SAS restituyó el inmueble a su arrendador y no volvió a ejercer la tenencia del mismo, no hay lugar a ordenar la restitución que se demanda, así como tampoco el pago de la cláusula penal que se exigía por el presunto incumplimiento de la arrendataria a pagar los cánones causados desde el mes de febrero de 2019, pues como se vio, para esa época ya había restituido el bien.

## 9. CONDENA EN COSTAS

El artículo 188 del C.P.A.C.A. señala:

*“Salvo en los procesos en que se ventile un interés público, la sentencia dispondrá sobre la condena en costas, cuya liquidación y ejecución se regirán por las normas del Código de Procedimiento Civil.”*

Al resultar denegatorias las pretensiones de la demanda y al no tratarse de un asunto en el que se ventile un interés público, es menester proveer sobre la correspondiente condena en costas a favor de la parte accionada, ateniendo el criterio objetivo valorativo expuesto por el Consejo de Estado en sentencia calendada el 26 de julio de 2018<sup>1</sup>, verificando en consecuencia que la sociedad demandada desplegó actividades en pro de su defensa con la contestación de la demanda, su participación en la audiencia inicial, de práctica de pruebas y la presentación de alegatos de conclusión escritos, razón por la cual se fijará la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000) por concepto de agencias en derecho a favor de la sociedad demandada, y se ordenará que por Secretaría se realice la correspondiente liquidación de los gastos procesales en los términos del artículo 366 del Código General del Proceso.

En mérito de lo expuesto el **Juzgado Tercero Administrativo Oral del Circuito de Ibagué**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

---

<sup>1</sup> Consejo de Estado, Sección Segunda, Subsección A, William Hernández Gómez, radicación No. 73001-23-33-000-2013-00661-01(4689-14).

## **R E S U E L V E:**

**PRIMERO:** Declarar terminado por vencimiento del plazo contractual, el contrato de arrendamiento No. IB-AR-DRB-031-04 del 15 de junio de 2005, celebrado entre la Aeronáutica Civil y la empresa Servicios Agrícolas FIBA SAS.

**SEGUNDO:** Denegar las demás pretensiones de la demanda.

**TERCERO:** Condenar en costas a la parte demandante. Tásense tomando como agencias en derecho la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000), Liquidense por Secretaría.

**CUARTO:** Ejecutoriado el presente fallo y en firme la liquidación de costas, archívese el expediente, previa las anotaciones de rigor.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**DIANA CAROLINA MÉNDEZ BERNAL**  
Jueza

Firmado Por:  
Diana Carolina Mendez Bernal  
Juez Circuito  
Juzgado Administrativo  
Oral 3  
Ibague - Tolima

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: **d90fef115f92ede4f6410ed31093baa54f0400f12df4c2b68ff26f2ddb5d9aa7**

Documento generado en 10/04/2023 11:15:30 AM

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