



JUZGADO SEXTO ADMINISTRATIVO ORAL DE IBAGUE

Ibagué, veintiocho (28) de octubre de dos mil dieciséis (2016).

Radicación: No. 2014 - 00479
Medio de Control: CONTROVERSIAS CONTRACTUALES
Demandante: GLADYS MABEL FRANCO
Demandado: NACION - MINISTERIO DE DEFENSA - EJERCITO NACIONAL

Encontrándonos en la oportunidad prevista en el numeral 2º del artículo 182 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹, se dispone a proferir sentencia de primera instancia, previo las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Teniendo en cuenta que se llevó a cabo audiencia de pruebas, y por lo que una vez superada la etapa probatoria, se ordenó correr traslado para alegar, agotadas las etapas procesales, se procede a dictar sentencia, para lo cual se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

Constituyen elementos fácticos de las pretensiones, los cuales en gracia a la brevedad se resumirán de la siguiente manera:

1. El 1º de agosto de 2012, entre la señora GLADYS MABEL FRANCO GOMEZ y el delegado de la NACIÓN - MINISTERIO DE DEFENSA - EJERCITO NACIONAL, celebraron contrato de arrendamiento de un local comercial para el funcionamiento de establecimiento de comercio - Restaurante y cafetería "CASINO", al interior de las instalaciones del Batallón de apoyo y servicio para el Combate No.6, en el Barrio Ancón de esta ciudad.
2. En el contrato de arrendamiento se pactó como término de duración 12 de meses contados a partir del 1 de agosto de 2012 y hasta el 1 de agosto de 2013, se acordó como canon de arrendamiento la suma de \$5.400.000, pagaderos en 12 cuotas mensuales a razón de \$450.000, y dentro de los 5 primeros de cada mes, más un 35% del valor mensual por concepto de servicios públicos domiciliarios.
3. Que transcurridos 2 meses de ejecución del contrato, a finales del mes de septiembre del año 2012, el personal de guardia aduciendo órdenes directas del comando del Batallón de la guarnición militar impidió el ingreso de la demandante al local comercial arrendado.
4. Que, transcurridos algunos días sin poder ingresar al local arrendado, la demandante fue informada por parte del Cabo segundo Franklin Capera García, que debía desocupar el local para efecto de realizar unas adecuaciones en las instalaciones militares, por lo que fue avisada que sus pertenencias serían llevadas al Baser 6, para ser guardadas,

¹ C.P.A. y de lo C.A.



JUZGADO SEXTO ADMINISTRATIVO ORAL DE IBAGUE

asegurando que dicho cambio se realizó sin requerimiento ni información previa; no obstante, asegura que como prueba de tal hecho se suscribió un acta firmada por el Cabo Capera y la demandante.

5. Que luego de desocupado el inmueble (sic), la demandante fue citada al Batallón ASPC No. 6 del Ejército, donde se le comunicó verbalmente que el contrato se terminaba unilateralmente por parte del arrendador, por lo que procedieron a entregar los enseres mediante la respectiva acta de entrega.
6. Que por la terminación anticipada del contrato de arrendamiento, se incumplieron las obligaciones, y por ende, se le causó perjuicios de índole material a la actora

Con fundamento en lo anteriores hechos, el actor pretende:

"PRIMERA: Que se DECLARE que entre mi representada GLADYS MABEL FRANCO GOMEZ y los demandado NACION COLOMBIANA -- MINISTERIO DE DEFENSA -- EJERCITO NACIONAL, existió un contrato de arrendamiento de un Local comercial, el cual hace parte de la un inmueble de mayor extensión denominado "cuarte General", ubicado en el Barrio Ancón de la ciudad de Ibagué, donde funcionaban las instalaciones del "Batallón de Apoyo y Servicio para el Combate No. 6"

"SEGUNDA: Que se DECLARE que los demandados NACION COLOMBIANA- MINISTERIO DE DEFENSA -- EJERCITO NACIONAL, incumplieron injustificadamente el contrato de arrendamiento suscrito, toda vez que lo terminaron de manera anticipada unilateralmente y sin justa causa."

"TERCERA: Que como consecuencia de lo anterior se DECLARE que los aquí demandados NACION COLOMBIANA- MINISTERIO DE DEFENSA -- EJERCITO NACIONAL, son responsables administrativa y patrimonialmente por todos los perjuicios materiales e inmateriales que se le ocasionaron a mi representada GLADYS MABEL FRANCO GOMEZ en razón al incumplimiento deliberado (sic) del contrato de arrendamiento suscrito"

"CUARTA: Que en virtud a las anteriores declaraciones SE CONDENE a los demandados NACION COLOMBIANA- MINISTERIO DE DEFENSA -- EJERCITO NACIONAL, a pagar a favor de mi representada GLADYS MABEL FRANCO GOMEZ, la suma de VEINTISIETE MILLONES CIENTO NOVENTA MIL PESOS MCTE (\$27.190.000), por concepto de Lucro Cesante Causado."

"QUINTA: Que en virtud a las anteriores declaraciones SE CONDENE a los demandados NACION COLOMBIANA- MINISTERIO DE DEFENSA -- EJERCITO NACIONAL, a pagar a favor de mi representada GLADYS MABEL FRANCO GOMEZ, la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.200.000) por concepto de daño emergente Causado."

"SEXTA: Que en virtud a las anteriores declaraciones SE CONDENE a los demandados NACION COLOMBIANA- MINISTERIO DE DEFENSA -- EJERCITO NACIONAL, a pagar a favor de mi representada GLADYES MABEL FRANCO GOMEZ, la suma equivalente en



JUZGADO SEXTO ADMINISTRATIVO ORAL DE IBAGUE

pesos colombianos al momento de la liquidación del CIENTO SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (100 SMMLV), por concepto de daños Morales sufridos por el incumplimiento del contrato de arrendamiento suscrito."

"SEPTIMA: Que las sumas que se ordenen cancelar se INDEXEN conforma a los establecido por el Inciso Final del Artículo 187 del CPACA, de acuerdo con las formulas aceptadas por el Honorable Consejo de Estado y que se indican a continuación:

(...)

"Además que se cancelen los intereses moratorios a que haya lugar"

"OCTAVA: Que se condene a los demandados a dar cumplimiento a las sentencia en los términos previstos en los artículos 192 y s.s. del C.R.A.C.A.

"NOVENA: Que se condene en costas a las entidades demandadas"

De la contestación.-

Realizada la notificación, dentro del término de traslado contestó la demanda la apoderada de la NACION – MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL – EJERCITO NACIONAL oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones.²

En su escrito de contestación la parte demandada argumenta que no se encuentra probada la responsabilidad de esta en los hechos que se señalan en libelo petitorio; además de indicar que para la terminación unilateral del contrato, se hizo uso de la potestad acordada dentro del contrato, esto es, por "motivos evidentes de seguridad y/o defensa de las instalaciones militares, sin que ello se pueda exigir indemnización alguna: actuación administrativa en la que primó el valor de la voluntad de las partes.

Asegura que si bien es cierto, el contrato se suscribió con las formalidades de ley, también lo es cierto que allí se pactó la terminación unilateral, cuando estuvieran frente a situaciones especiales, por lo que manifestó que debe prevalecer lo acordado y plasmado dentro del mismo, y le corresponde a la parte demandante probar el incumplimiento.

La audiencia inicial se celebró el pasado 31 de mayo. (ver folio 106,107 c1)

Alegatos de conclusión:

Parte demandante - (Fls.120 a 122). Señala que con el material probatorio obrante en el expediente y con lo manifestado por la apoderada de la entidad demandada al contestar la demanda, ha quedado acreditado la existencia del contrato de arrendamiento, y la decisión

² Ver folios 78-84



JUZGADO SEXTO ADMINISTRATIVO ORAL DE IBAGUE

unilateral de la entidad de insolventarse en el cumplimiento de su deber al quitarle de manera abrupta el uso, goce y disfrute del bien entregado en arrendamiento a la demandante.

Asegura que la entidad unilateralmente dio por terminada la relación contractual, amparado en una de las cláusulas del contrato, que establecía la posibilidad de dar por finalizado el contrato por "razones de seguridad"; sin embargo, asegura que en dicha actuación no se cumplió con el debido proceso, ni medio comunicación alguna al respecto, desconociendo que se trataba de un contrato bilateral que impone el cumplimiento de las obligaciones pactadas.

Finaliza su exposición, indicando que se encuentra acreditado el incumplimiento contractual de la entidad demandada, y por tanto la terminación del contrato celebrado fue injustificado, razón por la cual es procedente reconocer todos y cada uno de los perjuicios solicitado en la demanda.

Parte demandada.- (Fl.119)

Solicita desestimar las pretensiones de la demanda, para lo cual en primer lugar cuestiona la existencia del contrato de arrendamiento, aduciendo que dicho contrato requiere de ciertas formalidades, por lo que ante la ausencia de las mismas no es procedente su declaratoria vía judicial.

En segundo lugar, indica que no existe prueba que permita inferir la existencia del incumplimiento alegado; además de indicar que la parte actora tampoco aportó prueba que demuestre los perjuicios materiales, destacando que los valores certificados por el contador público no evidencian que el lucro cesante certificado provenga del contrato de arrendamiento material del presente medio de control.

La parte demandada guardó silencio. El ministerio público no rindió concepto.

De las Pruebas aportadas:

Se encuentran incorporados al expediente previa solicitud y decreto los siguientes los medios de prueba:

1) *Fotocopia simple del contrato sin número y sin fecha "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE EL MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL – EJERCITO NACIONAL – CANTÓN MILITAR PIJAO Y EL (SIC) GLADYS MABEL FRANCO GOMEZ, Fls. 2 a 6., de la lectura de dicho documento se extrae, entre otras cosas:*

- (...)
- b) *Que de conformidad con los principios de planeación y responsabilidad estipulados en la Ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007,*



JUZGADO SEXTO ADMINISTRATIVO ORAL DE IBAGUE

y el decreto reglamentario No. 2474 de 2008, la celebración del presente contrato se encuentra plenamente justificado y se considera necesario de conformidad con el estudio de conveniencia y oportunidad suscrito por el Comandante del Batallón de ASPC No. 6 "FRANCISCO ANTONIO ZEA", y el cual hace parte integral del presente contrato."

- C) Que en atención al proceso de selección objetiva realizado en virtud del principio de transparencia de la oferta presentada por el **ARRENDATARIO** se ajusta a los intereses y necesidades de la fuerza por los cual se convienen las siguientes cláusulas:

... **QUINTA.- VALOR Y FORMA DE PAGO:** El **ARRENDATARIO** se obliga a pagar al **ARRENDADOR**, por concepto de canon de arrendamiento la suma de CINCO MILLONES CUATROSCIENTOS MIL PESOS (\$5.400.000) M/CTE. Suma que será cancelada en doce (12) cuotas y en forma mensual, cada una por valor de CUATROSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$450.000,00), mediante consignación efectuada dentro de los cinco (05) primeros días de cada periodo, en el Banco Ganadero BBVA en la cuenta corriente No. 0013-0435-62-00128541 Fondo Interno del Batallón de ASPC No. 06 "Francisco Antonio Zea"... **PARAGRAFO PRIMERO: SERVICIOS PUBLICOS:** El inmueble objeto de este contrato cuenta con los servicios públicos de energía eléctrica y agua pero no tiene contadores independientes, razón por la cual el **ARRENDATARIO** debe proceder a la instalación de los mismos ... No obstante, mientras dure la ejecución del trámite anterior el **ARRENDATARIO** consignará el equivalente al 35% adicional del monto del canon de arrendamiento, por concepto de pago a servicios públicos a la cuenta de la tesorería principal del Comando de Ejercito No. 310161112 del BBVA Banco Ganadero... **SEXTA.- OBLIGACIONES DE LA PARTES:** 1) **POR PARTE DEL ARRENDATARIO:** ... f) A constituir la garantía única de cumplimiento del presente contrato... 2) **POR PARTE DEL ARRENDADOR** a) Efectuar la entrega del inmueble con los elementos que forman parte del mismo y que se describen el inventario adjunto el cual hace parte del presente contrato... **"SEPTIMA:** El término de duración del presente contrato será de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su perfeccionamiento materializado con su suscripción..."
... **DECIMA TERCERA:** A criterio del arrendador, por situaciones de seguridad y/o defensa de las instalaciones militares, el **ARRENDATARIO** autoriza expresamente al **ARRENDADOR**, para que unilateralmente rescinda el contrato en cualquier momento, sin que por ello pueda exigir indemnización alguna, **DECIMO CUARTA.- GARANTÍA ÚNICA.** Para respaldar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente contrato, el **ARRENDATARIO** se obliga dentro de los cinco (5) días a la firma del mismo, a



JUZGADO SEXTO ADMINISTRATIVO ORAL DE IBAGÜE

constituir a favor del MINISTERIO DE DEFENSA – EJERCITO NACIONAL, una póliza de garantía única de cumplimiento...

- ii) Manuscrito sin fecha dirigido y firmado por la "GLADYS MABEL FRANCO" y "CS CAPERA GARCIA FRONIDIN", a través del cual le dan a conocer a la primera de ellas la relación de artículos que serán llevados a instalaciones del BASER 6, en Ibagué. FI 7
- iii) Proyección flujo de ingresos de la señora Gladys Mabel Franco Gómez (Fls. 8-11)
- iv) Constancia expedida por el Jefe del Estado Mayor y Segundo Comandante BRIM No. 21, donde obra que la demandante prestó sus servicios de alimentación del personal de soldados de la Brigada Móvil 21, en los meses de agosto y septiembre de 2012, en el casino de suboficiales del cantón militar de Ancón en la ciudad de Ibagué (FI 12)
- v) Copia de respuesta entregada por la demandada a la petición efectuada por apoderado de la parte actora. (fi. 39,40)
- vi) Oficio No. 008115/MDN-CGFM-COEJC-SECEJ-JEMOP-DIV5-BR6-JEM-CJM-1.9, del 22 de julio de 2016, suscrito por el Jefe del Estado Mayor y Segundo Comandante de la Sexta Brigada, a través del cual remite: a) copia de la relación de pagos de cánones de arrendamiento efectuados por los arrendatarios a la Sexta Brigada en el periodo Enero a diciembre de 2012, b) Copia de los contratos de arrendamiento años 2011, 2012 y 2013 (fls. 3-35 c2)

Los anteriores medios de prueba han permanecido a disposición de las partes durante el curso de proceso, y su autenticidad no ha sido controvertida.

Verificados los anteriores presupuestos, y como quiera que no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, es menester adentrarnos en el fondo del asunto, por lo que se procede a decidir en los siguientes términos:

2. CONSIDERACIONES

Procede este Juzgado a señalar las razones de derecho que permiten sustentar la presente decisión, no sin antes recordar que el problema jurídico en el presente litigio según fue fijado en audiencia inicial³, consiste en determinar: "Si, la NACION – MINISTERIO DE DEFENSA-EJERCITO NACIONAL incumplió el contrato de arrendamiento suscrito con la señora Gladys

³ Folios 106, 107 Cdno principal



JUZGADO SEXTO ADMINISTRATIVO ORAL DE IBAGUE

Mabel Franco Gómez de un local comercial para funcionamiento de restaurante y cafetería en las instalaciones del Batallón de ASPC No. 06 "FRANCISCO ANTONIO ZEZ", y por tanto, es responsable administrativa y patrimonialmente por los presuntos perjuicios morales y materiales causados a la demandante, con ocasión de la terminación anticipada y unilateral del mismo"

Tesis Del Demandante.- La entidad demandada sin mediar justa causa termino unilateralmente un contrato válidamente celebrado, incumplimiento que le ocasiono a la demandante perjuicios a la parte actora que deberán ser indemnizados por la entidad demandada.

Tesis de la parte demandada: No se encuentra acreditada la responsabilidad de la entidad demandada en la configuración del incumplimiento del contrato de arrendamiento.

FUNDAMENTOS LEGALES Y JURISPRUDENCIALES DE LA DECISIÓN.

Como punto de referencia, debemos partir de las disposiciones contenidas en la Ley 80 de 1993, que establece el sistema de normas y principios que rigen el sistema de contratación estatal, por lo que es a partir de dicha normativa que se desarrollan los fundamentos básicos que rigen la actividad contractual en nuestro estado, esto con el fin de asegurar el cumplimiento de los fines estatales, la efectividad de los derechos e intereses de los administrados.⁴

En consonancia con lo anterior, el artículo 13, del referido estatuto, establece que los contratos que celebren las entidades estatales se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en materias particularmente reguladas en esa ley. Quiere decir lo anterior, que en materia de contratación estatal rige un sistema mixto, siendo claro que la generalidad es la aplicación de las normas contenidas en el Estatuto de Contratación Estatal, y solo a falta de norma expresa es posible acudir a las normas comerciales y civiles.

Debe tenerse en cuenta, que el ejercicio de la actividad contractual en aquellos eventos en que interviene el Estado comporta la sujeción a una serie de principios como los son el de transparencia, economía, responsabilidad y equilibrio económico; de tal suerte que la entidad estatal previo a realizar el acto jurídico debe agotar una serie de etapas tendientes establecer la necesidad y conveniencia de la contratación, los estudios previos, disponibilidad, esto a efecto de fijar reglas claras, justas y precisas en que debe adelantarse el proceso contractual.

Para este propósito el legislador previo en el artículo 23 ibídem que las actuaciones de quienes intervenga en la contratación estatal se desarrollarán con arreglo a los principio de transparencia, economía y responsabilidad, y conforme a los postulados que rigen la función pública.

En el artículo 24 del mismo estatuto se desarrolla el principio de transparencia, el cual impone el deber a las entidades de adelantar los procesos contractuales con la observancia de los

⁴ Art. 3 Ley 80 de 1993



JUZGADO SEXTO ADMINISTRATIVO ORAL DE IBAGUE

principios de publicidad, igualdad, y objetividad, para lo cual fijó reglas de selección objetiva, y estableció a través las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, el procedimiento para la escogencia del contratista

En este sentido, la citada norma dispuso en el literal i) numeral 4º del citado artículo que a través de la modalidad de selección de contratación directa, se efectuará el procedimiento de escogencia para el arrendamiento o adquisición de inmuebles. Igualmente, estableció que la entidad deberá justificar de manera previa a la apertura del proceso de selección de que se trate, los fundamentos jurídicos, y el procedimiento deberá de observar los principios de transparencia, economía, responsabilidad.

Se concluye entonces, que el ejercicio de la actividad contractual comporta una serie de requisitos y procedimientos que debe adelantar la entidad estatal previo a adjudicar un contrato, actos que por su naturaleza debe ser debidamente motivados y soportados, y por tanto, constituyen unidad jurídica con el contrato.

Ahora bien, como quiera el presente asunto se relaciona con las obligaciones emanadas de un contrato de arrendamiento celebrado entre un particular y una entidad del estado, sobre un bien de propiedad del estado, se procede a revisar su naturaleza:

De la Naturaleza del contrato de arrendamiento de bienes propiedad del Estado.-

A voces de los artículos 13, 32 y 40 de la ley 80 de 1993, los contratos celebrados por las entidades públicas se regirán por las regulaciones consagradas tanto en el derecho privado como en disposiciones especiales.

En este sentido, debemos precisar que para el momento en que indican los señores Gladys Mabel Franco Gómez – arrendataria y la Nación – Ministerio de Defensa Nacional – Ejército Nacional – arrendador celebraron contrato de arrendamiento de un local comercial, se encontraba vigente la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, reglamentada por los Decretos 066, y 2474 de 2008, 2473 de 2010, y 734 de 2012; encontrando que en el Decreto 734 de 2012, que:

“Artículo 3.4.2.6.1. Arrendamiento y adquisición de inmuebles. Sin perjuicio de lo dispuesto en las leyes de reforma urbana y reforma agraria, las entidades estatales podrán adquirir, previas las autorizaciones a que haya lugar, bienes inmuebles mediante negociación directa.

Para efectos de la adquisición de inmuebles, las entidades estatales solicitarán un avalúo comercial que servirá como base de la negociación. Dicho avalúo podrá ser adelantado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado, que se encuentre registrada en el Registro Nacional de Avaluadores.

De igual manera, la entidad pública adquirente deberá contar con un estudio previo, que contemple diferentes alternativas en el sector del municipio de que se trate, en el evento que en el mismo se encuentren inmuebles de similares características, caso en el cual deberán ser comparadas para elegir la de menor costo de acuerdo a las características técnicas requeridas.



JUZGADO SEXTO ADMINISTRATIVO ORAL DE IBAGUE

En relación con el contrato de arrendamiento, la entidad podrá contratar tomando como única consideración las condiciones del mercado, sin que se requiera obtener previamente varias ofertas. Del análisis que haga la entidad a efecto de establecer las condiciones de mercado, se dejará constancia escrita en el respectivo expediente de la contratación. (Negrilla del Despacho)

De la misma manera, para este tipo de contratos no será obligatoria la exigencia de garantías de conformidad con lo establecido en el presente decreto.

Parágrafo. *Se entiende que la causal a que se refiere el literal j) del numeral 4 del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, comprende la posibilidad para la entidad estatal de hacerse parte de proyectos inmobiliarios, prescindiendo del avalúo a que se refiere el presente artículo, debiendo en todo caso adquirir el inmueble en condiciones de mercado.*

Resulta entonces, que al participar en el negocio jurídico una entidad estatal es evidente que la contratación debe efectuarse en la forma y términos señalada en la Ley 80 de 1993, de tal manera que según las voces del artículo 39, el contrato celebrado debe constar por escrito sin que sea necesario elevarlo a escritura pública, con excepción de aquellos que implique mutación del dominio o imposición de gravámenes y servidumbres sobre bienes inmuebles. Igualmente, señaló que las entidades estatales establecerán las medidas que demanden la preservación, inmutabilidad y seguridad de los originales de los contratos. Por su parte, el artículo 41, señala que: "Los contratos del Estado se perfeccionan cuando se logra acuerdo sobre el objeto y la contraprestación y éste se eleve a escrito. Para su ejecución se requerirla de la aprobación de la garantía y de la existencia de las disponibilidades presupuestales correspondientes..."

Se colige entonces, que para que se reputa que un contrato estatal es válidamente celebrado debe acreditarse una serie de requisitos tanto de forma como de fondo; siendo necesario entonces que el acuerdo de voluntades se eleve por escrito, y su perfeccionamiento ocurre cuando se cumplen con las exigencias prevista en el citado artículo 41.

Ahora bien, en el presente asunto advierte el despacho que la parte actora allegó fotocopia simple del contrato de arrendamiento sin número ni fecha, de donde se desprende que las partes acordaron objeto y contraprestación, de tal manera que frente a estos aspectos, los contratante estipularon: **CLUSULA PRIMERA: OBJETO:** Mediante el presente contrato, el ARRENDADOR entrega a título de tenencia mediante arrendamiento al ARRENDATARIO un local para el funcionamiento de Restaurante y Cafetería, dicho local forma parte de un predio de mayor extensión denominado "Cuartel General"... **LINDEROS ESPECIALES DEL AREA OBJETO DEL CONTRATO.** El área del local objeto del presente contrato de arrendamiento es de QUINIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS (532 M2)... **CLAUSULA QUINTA.- VALOR Y FORMA DE PAGO: QUINTA.- VALOR Y FORMA DE PAGO:** El ARRENDATARIO se obliga a pagar al ARRENDADOR, por concepto de canon de arrendamiento la suma de CINCO MILLONES CUATROSCIENTOS MIL PESOS (\$5.400.000) M/CTE. Suma que será cancelada en doce (12) cuotas y en forma mensual, cada una por valor de CUATROSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$450.000,00), mediante consignación efectuada dentro de los cinco (05) primeros días de cada periodo, en el Banco Ganadero BBVA en la cuenta corriente No.



JUZGADO SEXTO ADMINISTRATIVO ORAL DE IBAGUE

0013-0435-62-00128541 Fondo Interno del Batallón de ASPC No. 06 "Francisco Antonio Zea"...

PARAGRAFO PRIMERO: SERVICIOS PUBLICOS: El inmueble objeto de este contrato cuenta con los servicios públicos de energía eléctrica y agua pero no tiene contadores independientes, razón por la cual el ARRENDATARIO debe proceder a la instalación de los mismos ... No obstante, mientras dure la ejecución del trámite anterior el ARRENDATARIO consignará el equivalente al 35% adicional del monto del canon de arrendamiento, por concepto de pago a servicios públicos a la cuenta de la tesorería principal del Comando de Ejército No. 310161112 del BBVA Banco Ganadero"

Resulta entonces, que en apariencia existe un contrato celebrado entre El Ministerio de Defensa Nacional -- Cantón Militar Pijao y la señora Gladys Mabel Franco Gómez, el cual cumple con las formalidades dispuestas en las normas anteriormente citadas.

No obstante lo anterior, no puede perderse de vista que todo contrato tiene unos elementos esenciales, que para el caso del contrato de arrendamiento se encuentran en el Código Civil, norma a la que es posible acudir por virtud de lo dispuesto en el artículo 13 del Estatuto de la Contratación Estatal.

En efecto, define el artículo 1973, del Código Civil, "Que 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 éste goce, obra o servicio un precio determinado.". Resulta entonces; que si bien es cierto; las partes acordaron que el objeto del contrato era el de entregar en calidad de arrendamiento un local ubicado en el "Cuartel General", ubicado en el barrio Ancón de esta ciudad para ser utilizado como restaurante y cafetería, y por esta razón pactaron un precio; no es menos cierto, que no se encuentra acreditado en el expediente la fecha en la que el arrendador hizo entrega material a su arrendatario del mentado local para su uso y goce. Ciertamente, se indica en la Cláusula Segunda, que el objeto contractual se entiende recibido a entera satisfacción a la firma del presente contrato (sic), circunstancia que se reitera no fue posible establecer en el curso del proceso, en razón a: i) El contrato allegado carece de fecha de suscripción, ii) No acreditaron que se hubiera efectuado el inventario que se había estipulado en el literal a) del numeral 2º de la CLAUSULA SEXTA, que señala como obligación del arrendador: "efectuar la entrega del inmueble con los elementos que forman parte del mismo y que se describen en el inventario adjunto el cual hace parte del presente contrato..."; iii) Tampoco allegaron la correspondiente acta de inicio, iv) No se acreditó que el arrendatario hubiera constituido las garantías de cumplimiento, que las hubiese aportado, y menos aún que las misma hubiesen sido aprobadas por la entidad, según lo estipulado en la CLAUSULA DECIMA CUARTA: GARANTIA UNICA, requisito sine quanon para su ejecución. En este escenario es evidente, que el actor además de alegar el incumplimiento del contrato del que formó parte, debía probar la fecha en que el arrendador le hizo entrega del local arrendado, o por lo menos allegar documento alguno que le permitiera al despacho establecer la fecha inicio de ejecución del pluricitado contrato, para que a partir de este momento se pudiera entrar a establecer el incumplimiento alegado por la parte actora. Ahora bien, es igualmente importante



JUZGADO SEXTO ADMINISTRATIVO ORAL DE IBAGUE

anotar que en la entidad pública contratante no reposa el original del contrato aducido como prueba, y según lo indicado en la Ley 80 de 1993, debe conservar bajo su cuidado y custodia, así como tampoco reposa estudios previos, actas de inicio, relación detallada de bienes entregados a la demandante, entre otros, que conlleven al convencimiento que para la fecha en que la actora alude el incumplimiento dicho contrato se encontraba en ejecución.

Ahora bien, en lo que respecta a la pretensión que se declare que la entidad demandada incumplió con el multicitado contrato de arrendamiento al terminarlo en forma anticipada y unilateral sin que mediara justa causa, debemos recordar que como partes del contrato fungen: El Estado en condición de propietario del predio denominado "Cuartel General" ubicado en el barrio Ancón, dentro del cual se encuentra un local que es destinado para fines comerciales – "Restaurante y Cafetería" y el particular Gladys Mabel Franco Gómez, en condición de arrendataria. En dicho documento se pactaron una serie de obligaciones a cargo de cada parte, encontrando que el arrendador debía entregar el inmueble (sic), y de cargo del arrendatario se encontraba principalmente la de pagar el cánón de arrendamiento pactado. Sobre el particular, debemos tener en cuenta que la jurisprudencia del Consejo de Estado, ha sostenido que para poder solicitar ante el Juez la declaratoria de incumplimiento de una parte o de la totalidad del contrato por parte del contratista, es indispensable que este, a su vez acredite que satisfizo todas y cada una de sus obligaciones contractuales, de manera tal que hace exigibles las del cocontratante. Es este sentido, es viable traer a colación lo dicho por nuestro órgano de cierre⁵:

"Ahora bien, es importante destacar que la carga de la prueba recae sobre quien alega y pretende la declaratoria de incumplimiento y que en los contratos sinalagmáticos⁶ tiene una doble dimensión, tal y como lo ha expresado la jurisprudencia de la Sección, así:

"... tratándose de contratos sinalagmáticos, no se hacen exigibles para una parte, hasta tanto la otra no cumpla la que le corresponde (Art. 1609 C.C.). Desde ésta perspectiva, para la Sala es evidente que para poder solicitar ante el juez la declaratoria de incumplimiento, de una parte o de la totalidad del contrato por parte del contratista, es indispensable que éste, a su vez, acredite que satisfizo todas y cada una de sus obligaciones contractuales, de manera tal que hace exigibles las de su co-contratante.

*En este sentido, no resulta procedente solicitar solamente la declaratoria de incumplimiento del contrato (...), sin antes haber acreditado plenamente el cumplimiento propio de quien lo alega, pues ello constituiría una pretensión incongruente, donde una eventual condena devendría en injusta e irregular, en tanto no está plenamente establecido que el incumplimiento del co-contratante obedeció a mora en el pago de la obligación, que sería, en el presente caso, la única situación que justificaría la condena solicitada..."*⁷ (Negrilla ajena al texto original).

En los contratos cuyas prestaciones son correlativas, como cada parte se compromete en consideración a la prestación que la otra le promete, se presenta una relación de

⁵ C. DE E.SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCION TERCERA, SUBSECCION A, C. P: HERNAN ANDRADE RINCON (E), FECHA VEINTISÉS (26) de agosto dos mil quince (2015), RAD. 08001-23-31-000-2009-00883-01(43227)

⁶ Artículo 1498 del C.C.: "El contrato oneroso es conmutativo, cuando cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez..."

⁷ Consejo de Estado, Sección Tercera, Sentencia de 24 de febrero de 2005, Exp. No. 14.937. C.P., Germán Rodríguez Villamizar.



JUZGADO SEXTO ADMINISTRATIVO ORAL DE IBAGUE

interdependencia de las obligaciones recíprocas, razón por la cual del artículo 1609 del C.C. se extrae la regla según la cual no es permitido ni admisible que una de las partes del contrato exija a la otra que satisfaga sus obligaciones, mientras ella misma no lo haya hecho.

En virtud de lo anterior, la prosperidad de la acción de controversias contractuales de que trata el artículo 87 del C.C.A., cuando se pretende obtener el incumplimiento del contrato y la indemnización de perjuicios, presupone que la parte que la ejerce acredite en el proceso que cumplió o que estuvo presto a cumplir sus obligaciones, como presupuesto para acreditar que la otra parte está en un incumplimiento de las obligaciones a su cargo.

Así pues, a efectos de analizar la prosperidad de las pretensiones de la demanda, la Sala parte por indicar que en el plenario se encuentra demostrado que el 2 de noviembre de 2005 la Fundación Hospital Infantil Francisco de Paula y el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla celebraron un contrato, al que denominaron de arrendamiento, en virtud del cual, según la cláusula primera que contuvo el "objeto a contratar", la Fundación concedería al ente territorial el uso y goce de un lote de terreno cuya área era de 9.563 m² y en el cual se hallaba construido un edificio de varios cuerpos en donde funcionaba el Hospital Infantil San Francisco de Paula.

Con base en la lectura de esta cláusula contractual, la demandante advirtió insistentemente que la tipología del contrato correspondió a la de un contrato de arrendamiento de bien inmueble a cambio de lo cual el Distrito se había obligado a pagar un canon mensual, carga prestacional que nunca fue cumplida. Apoyándose en ello, se refirió acerca de los elementos de la esencia del este tipo contractual y al régimen jurídico que lo gobernaba.

Así, para establecer el objeto de un contrato e identificarlo no basta con remitirse a la lectura de la cláusula que dice contenerlo, por manera que es indispensable estudiar la totalidad del texto contractual en su integridad, al tiempo que debe extenderse su análisis a todos los demás documentos que tienen la virtualidad de incorporarse al mismo.

Ello se refuerza aún más si se tiene en cuenta que en materia de contratación estatal resultan de plena aplicación las reglas de interpretación de los contratos recogidas en el Código Civil, cuyos dictados establecen que "Las cláusulas de un contrato se interpretarán unas por otras, dándosele a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad".⁸

Puede concluirse entonces, que no basta con aducir la existencia de un contrato estatal para exigir el cumplimiento de las obligaciones contenidas en él, sino que le corresponde a la parte que alegue el incumplimiento demostrar que se encuentra al día en sus propias obligaciones o que por lo menos estuvo presto a su cumplimiento pero por culpa de su contraparte o por circunstancias ajenas no pudo cumplirlas.

⁸ Art. 1622 del Código Civil.



JUZGADO SEXTO ADMINISTRATIVO ORAL DE IBAGUE

Resulta entonces, que la parte actora pretende se le indemnicen los perjuicios de orden material e inmaterial causados por la entidad demandada al terminar sin justa causa, y unilateralmente el contrato de arrendamiento celebrado, sin embargo, y a pesar que en los supuestos fácticos hizo alusión a que el término de duración del contrato era de 12 meses, contados a partir desde el 1º de agosto de 2012 hasta el 1 de agosto de 2013, y que fue terminado abruptamente a finales del mes de septiembre de 2012, no probó ni siquiera allegó prueba sumaria que acredite el cumplimiento de sus obligaciones, esto es, las consignaciones relacionadas con el pago de cánones de arrendamientos, servicios públicos, constitución de la garantía única (Clausula decima cuarta), registro de ingresos y salidas, ni siquiera que el mismo se hubiera iniciado, etc.; sencillamente se limitó a esbozar la conducta de su cocontratante para limitarse a solicitar su incumplimiento sin detenerse a demostrar su cumplimiento.

Considera el despacho importante reiterar, que conforme a las pruebas obrantes en el plenario se pudo constatar que no obra en la entidad demandada documento alguno relacionado con el estudio de conveniencia y oportunidad que debió realizar la entidad previo a suscribir el contrato de arrendamiento, y al parecer tampoco reposa en sus archivos el contrato de arrendamiento suscrito entre la señora Gladys Mabel Franco y la Nación – Ministerio de Defensa Nacional – Ejército Nacional, y menos se pudo establecer que se hubiese hecho pago alguno por concepto del arrendamiento del local destinado a restaurante y cafetería denominado "CASINO". Todos los anteriores aspectos conllevan al despacho a señalar que no el actor no cumplió con la carga prevista en el artículo 167 del C.G.P., que consagra: *"Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen..."*

Bajo el anterior entendido se concluye que no hay lugar a acceder a las pretensiones de la demanda.

Costas

Finalmente de conformidad con el artículo 188 del CPACA se condenará en costas a la parte demandante y a favor de la parte demandada, para tal efecto fíjese como agencias en derecho la suma de tres salarios mínimos legales mensuales vigentes. Lo anterior, atendiendo las pautas previstas por la Sala Administrativa del Honorable Consejo Superior de la Judicatura en el numeral 3.1.2., del acuerdo 1887 de 2003. Por secretaría liquidense.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Sexto Administrativo de Ibagué, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda, de conformidad con lo expuesto.

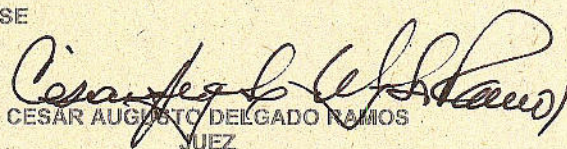


JUZGADO SEXTO ADMINISTRATIVO ORAL DE IBAGUE

SEGUNDO: CONDENAR en costas al demandante para tal efecto fíjese como agencias en derecho tres salarios mínimo legales mensuales vigentes al momento de ejecutoria de esta sentencia. Por secretaría liquídense costas.

TERCERO: En firme esta providencia archívese el expediente previas las anotaciones a que hubiere lugar y la devolución de remanentes de gastos procesales si los hubiere al actor, su apoderado o a quien esté debidamente autorizado.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


CESAR AUGUSTO DELGADO RAMOS
JUEZ