



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO ONCE ADMINISTRATIVO ORAL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

LISTADO DE ESTADO

ESTADO No. 12

Fecha (dd/mm/aaaa): 02/03/2021

DIAS PARA ESTADO: 1 Página: 1

No Proceso	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Descripción Actuación	Fecha Auto	Cuaderno	Folios
68001 33 33 011 2020 00180 00	Restitución de Inmueble	MUNICIPIO DE LEBRIJA	CINDY MASIEL LUNA GUTIERREZ	Sentencia de Primera Instancia TENIENDO EN CUENTA QUE LA DEMANDADA SE NOTIFICO POR AVISO DE LA DEMANDA SE NOTIFICA LA SENTENCIA POR ESTADO Y A LAS DEMAS PARTES PERSONAL	01/03/2021		

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 201 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y PARA NOTIFICAR A LAS PARTES DE LAS ANTERIORES DECISIONES, EN LA FECHA 02/03/2021 (dd/mm/aaaa) Y A LA HORA DE LAS 8 A.M., PRESENTE SE FIJA EL ESTADO POR EL TERMINO LEGAL DE UN DIA SE DESFIJA EN LA MISMA A LAS 4:00 P.M.

ILVA TERESA GARCIA REYES
SECRETARIO



JUZGADO ONCE ADMINISTRATIVO ORAL DEL CIRCUITO JUDICIAL DE
BUCARAMANGA

SENTENCIA RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

Bucaramanga, marzo primero (1) de dos mil veintiuno (2021).

REFERENCIA: 680013333011 2020 00180 00
MEDIO DE CONTROL: CONTROVERSIAS CONTRACTUALES -
Restitución de Inmueble Arrendado
DEMANDANTE: MUNICIPIO DE LEBRIJA
DEMANDADO: CINDY MASSIEL LUNA GUTIÉRREZ

Procede el Despacho a proferir la sentencia que ponga fin al litigio propuesto a través de apoderada judicial por el MUNICIPIO DE LEBRIJA contra CINDY MASSIEL LUNA GUTIÉRREZ, mediante el medio de control de controversias contractuales adelantado bajo el procedimiento restitución de inmueble arrendado.

ANTECEDENTES

El Municipio de Lebrija, a través de apoderada, presenta demanda para que se declare la terminación del contrato de arrendamiento, ordenando la respectiva restitución y el pago de los cánones adeudas.

La demanda se admitió por auto de fecha septiembre 30 de 2020, siendo notificado por aviso a la señora CINDY MASSIEL LUNA GUTIÉRREZ (Archivo Digital No. 12).

Notificado el auto admisorio de la demanda, conforme lo señala el Artículo 292 del C.G.P., la parte demandada no contestó la demanda, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 384 del GGP ante la falta de oposición se hace procedente dictar sentencia, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

- Régimen legal aplicable a los contratos de arrendamiento celebrados por entidades estatales.

El artículo 13 de la Ley 80 de 1993 establece que «*los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2° del presente estatuto¹ se registrarán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley*». Así mismo, el artículo 32 de la referida ley dispone 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*

¹ Se denominan entidades estatales: a) La Nación, las regiones, los departamentos, las provincias, el distrito capital y los distritos especiales, las áreas metropolitanas, las asociaciones de municipios, los territorios indígenas y los municipios; los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado, las sociedades de economía mixta en las que el Estado tenga participación superior al cincuenta por ciento (50%), así como las entidades descentralizadas indirectas y las demás personas jurídicas en las que exista dicha participación pública mayoritaria, cualquiera sea la denominación que ellas adopten, en todos los órdenes y niveles.

privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad».

Ahora, ante la ausencia de regulación de los contratos de arrendamiento en el Estatuto de Contratación Estatal, estos deben atender las disposiciones comerciales o civiles que se ocupen del tema, siendo así como en este caso el bien inmueble arrendado tiene una destinación comercial, por expresa disposición contractual *-para ubicar allí una heladería para el servicio de la comunidad residente, visitantes y turistas del Municipio de Lebrija-*, la normativa aplicable será la contenida en el Código de Comercio y, en lo no previsto allí, se acudirá al Código Civil.

Por su parte, el artículo 75 de la Ley 80 de 1993 prevé que es la jurisdicción de lo contencioso administrativo la encargada de conocer esos procesos y los de «*ejecución o cumplimiento*». Para ello se debe acudir al medio de control de controversias contractuales contiendo en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo para resolver asuntos relacionados con la existencia o nulidad del contrato, su incumplimiento, la nulidad de los actos administrativos contractuales, indemnización de perjuicios actuaciones, otras declaraciones o condenas, liquidación judicial o la nulidad de actos proferidos antes de la celebración del contrato².

No obstante, la Ley 1437 de 2011 no estableció un trámite procesal de restitución de inmueble arrendado en virtud de un contrato estatal, razón por la cual, es procedente acudir al artículo 384 del Código General del Proceso³.

² Artículo 141. *Controversias contractuales*. Cualquiera de las partes de un contrato del Estado podrá pedir que se declare su existencia o su nulidad, que se ordene su revisión, que se declare su incumplimiento, que se declare la nulidad de los actos administrativos contractuales, que se condene al responsable a indemnizar los perjuicios, y que se hagan otras declaraciones y condenas. Así mismo, el interesado podrá solicitar la liquidación judicial del contrato cuando esta no se haya logrado de mutuo acuerdo y la entidad estatal no lo haya liquidado unilateralmente dentro de los dos (2) meses siguientes al vencimiento del plazo convenido para liquidar de mutuo acuerdo o, en su defecto, del término establecido por la ley.

Los actos proferidos antes de la celebración del contrato, con ocasión de la actividad contractual, podrán demandarse en los términos de los artículos 137 y 138 de este Código, según el caso.

El Ministerio Público o un tercero que acredite un interés directo podrán pedir que se declare la nulidad absoluta del contrato. El juez administrativo podrá declararla de oficio cuando esté plenamente demostrada en el proceso, siempre y cuando en él hayan intervenido las partes contratantes o sus causahabientes.

³ RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

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

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

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

(...)

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

Finalmente, vale la pena resaltar que la jurisprudencia del Consejo de Estado⁴ ha considerado que si bien los contratos estatales de arrendamiento se rigen por el régimen de derecho privado civil y/o comercial, no les son aplicables las disposiciones sobre prórroga del contrato prevista en el artículo 2014 del Código Civil ni la renovación automática dispuesta en el artículo 518 del Código de Comercio ya que tales prerrogativas se oponen a los principios de la contratación estatal, a los de la función pública, a los propios del servicio público y a los fines del Estado.

- El contrato de arrendamiento de bienes de uso público.

De conformidad con la Ley 9ª de 1989 el espacio público es «*el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes*».

Por su parte, de conformidad con el artículo 674 del Código Civil, «*[s]e llaman bienes de la Unión aquellos cuyo dominio pertenece a la República. – Si además su uso pertenece a todos los habitantes de un territorio, como el de las calles, plazas, puentes y caminos, se llaman bienes de la Unión de uso público o bienes públicos del territorio*».

Con base en la citada disposición, se han clasificado: (i) los bienes fiscales, caracterizados porque sirven a las entidades estatales para el desarrollo de sus actividades y prestación de los servicios atinentes a sus funciones, los que a pesar de estar regidos por el derecho público, son poseídos y administrados como lo hacen los particulares con los que integran su patrimonio, por ejemplo, los edificios de su propiedad abiertos a la comunidad con ese propósito, y (ii) los bienes de uso público, cuyo disfrute constituye una prerrogativa concedida a todos los habitantes, hallándose de manera permanente a su disposición, como las calles, los parques, etc⁵.

Ahora, ante la inexistencia de una posición jurisprudencial pacífica y uniforme respecto a si los bienes de uso público podían entregarse en arrendamiento, el Consejo de Estado en Sala Plena de lo Contencioso Administrativo⁶, unificó su criterio, en el sentido de afirmar que el contrato de arrendamiento no puede ser utilizado para entregar bienes de uso público para su aprovechamiento⁴⁷, quedando abierta la posibilidad a que se utilicen otras fórmulas contractuales o unilaterales, como el contrato de concesión, o la expedición de licencias o permisos para ese efecto.

Del caso concreto.

Revisado el contrato de arrendamiento allegado con la demanda, se observa que, el 24 de enero de 2019, el Secretario General del Municipio de Lebrija, Dr. Josué

⁴ Consejo de Estado, Sección Tercera, Subsección A, sentencia de 29 de octubre de 2014, expediente No. 29851, C.P. Hernán Andrade Rincón (E).

⁵ C.P. Oswaldo Giraldo López, catorce (14) de agosto de dos mil dieciocho (2018) y radicación número: 05001-33-31-003-2009-00157-01(AP)SU

⁶ C.P. Oswaldo Giraldo López, catorce (14) de agosto de dos mil dieciocho (2018) y radicación número: 05001-33-31-003-2009-00157-01(AP)SU

Herrera Castillo, actuando por delegación que le hiciera el Decreto 091 de 2017, suscribió con la señora Cindy Massiel Luna Gutiérrez contrato de arrendamiento de «UN ESPACIO DE 6,25 METROS UBICADOS EN EL PARQUE PRINCIPAL VALLE DE LOS ÁNGELES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE LEBRIJA PARA UBICAR ALLÍ UNA HELADERIA PARA EL SERVICIO DE LA COMUNIDAD RESIDENTE Y TURISTAS DEL MUNICIPIO DE LEBRIJA» acordándose un canon mensual de CUATROCIENTOS NOVENTA MIL PESOS MCTE (\$490.000.00) y con un plazo de ejecución de once (11) meses y ocho (08) días contados desde la suscripción del acta de inicio.

La parte demandante pretende que se ordene la terminación del contrato de arrendamiento ante el vencimiento del término, así como su entrega y el pago de los cánones que se han causado durante la mayor permanecía. La parte demandada no se pronunció a pesar de estar debidamente notificada.

El contrato estatal de arrendamiento de bienes inmuebles está regido por las normas de derecho comercial y/o civil que prevén las obligaciones de las partes, las causales de terminación y la obligación de restitución al vencimiento del plazo contractual, aunado a que no les son aplicables las disposiciones sobre prórroga del contrato prevista en el artículo 2014 del Código Civil, ni la renovación automática dispuesta en el artículo 518 del Código de Comercio.

Así las cosas, sería del caso ordenar la restitución de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 384 del GGP de no ser porque el despacho advierte que el contrato contiene un vicio de nulidad absoluta que impone su declaración.

Al respecto, el Consejo de Estado⁷ ha señalado que el juez no sólo tiene la facultad sino el deber de declarar la nulidad absoluta total o parcial de un contrato, aun sin petición de parte, cuando esté demostrada en el proceso la causal prevista en la ley, se haya invocado como fuente de derechos u obligaciones de las partes e intervengan en él las partes o sus causahabientes⁸.

En el presente caso, se tiene que el contrato celebrado es de los que no permite el ordenamiento jurídico, pues el objeto lo constituye claramente un bien de uso público, que es de un espacio del parque principal del Municipio de Lebrija, y sobre tal bien se está concediendo de manera expresa y exclusiva el uso y goce propios del negocio jurídico de arrendamiento de inmuebles, aspecto éste que no consulta el alcance de la naturaleza del bien objeto de ese negocio jurídico, constituyéndose en un contrato celebrado con objeto ilícito. Por lo tanto, se impone declarar su nulidad absoluta y debe ser restituido dicho inmueble al ente territorial, circunstancia que durante el proceso se acreditó ya sucedió (Archivo Digital No. 10).

Finalmente, en consonancia con lo anterior, es pertinente advertir que si bien, en principio, la declaratoria de nulidad da lugar al reconocimiento de restituciones mutuas *-respetando las reglas y salvedades del artículo 48 de la Ley 80 de 1993⁹-*, es decir,

⁷ SUBSECCION C, C.P. RAMIRO DE JESUS PAZOS GUERRERO, veintiséis (26) de Noviembre de dos mil quince (2015), radicación número: 08001-23-31-000-1998-12450-01(31151)

⁸ Cfr. Consejo de Estado, Sección Tercera, sentencia del 3 de agosto de 2006, exp. 31.354, M.P. Ruth Stella Correa Palacio.

⁹ ARTICULO 48. DE LOS EFECTOS DE LA NULIDAD. La declaración de nulidad de un contrato de ejecución sucesiva no impedirá el reconocimiento y pago de las prestaciones ejecutadas hasta el momento de la declaratoria.

cuando la entidad estatal se ha beneficiado en cuanto las prestaciones cumplidas le hubieren servido para satisfacer un interés público, existen situaciones en las cuales tal obligación puede resultar imposible de cumplir o incluso se puede convertir en un imposible físico volver las cosas a su estado primigenio.

En ese orden, se encuentra acreditado que la señora CINDY MASSIEL LUNA GUTIERREZ disfrutó del uso y del goce del bien arrendado por la entidad y que esta última recibió las sumas de dinero correspondientes a los cánones de arrendamiento, es decir, resulta materialmente imposible que se pueda retrotraer el contrato al punto tal que la contratista pueda deshacer el uso y el goce del bien dado en arrendamiento, para que, a su vez, la entidad estatal devuelva los valores recibidos a manera de cánones de arrendamiento. Por lo anterior, no hay lugar a ordenar restituciones mutuas.

Finalmente, respecto al tiempo que permaneció más tiempo con la tenencia del inmueble, no es dable ordenar pago de canon alguno, por cuanto no se demostró que las prestaciones cumplidas sirvieron para satisfacer un interés público. En consecuencia, habrá que denegarse las pretensiones de la demanda.

Costas procesales

De conformidad con lo expuesto en los Artículos 188 del CPACA y 365 del CGP, no se encuentra evidencia de causación de expensas que justifiquen la imposición de costas a la parte demandada. En consecuencia, no se condenará en costas.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO ONCE ADMINISTRATIVO ORAL DE BUCARAMANGA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

- PRIMERO. DECLÁRESE de oficio la NULIDAD ABSOLUTA del contrato de arrendamiento No. 000075 de enero 24 de 2019 suscrito entre el MUNICIPIO DE LEBRIJA y CINDY MASSIEL LUNA GUTIERREZ, de conformidad con las razones expuestas en la parte considerativa de este proveído.
- SEGUNDO. No hay lugar a restituciones mutuas entre las partes contratantes.
- TERCERO. DENIÉGUENSE las pretensiones de la demanda
- CUARTO. No hay lugar a condenar en costas.
- QUINTO. Ejecutoriada ésta providencia y, previas las anotaciones a que haya lugar, archívese el expediente

Habrá lugar al reconocimiento y pago de las prestaciones ejecutadas del contrato nulo por objeto o causa ilícita, cuando se probare que la entidad estatal se ha beneficiado y únicamente hasta el monto del beneficio que ésta hubiere obtenido. Se entenderá que la entidad estatal se ha beneficiado en cuanto las prestaciones cumplidas le hubieren servido para satisfacer un interés público.

SEXTO. **INFÓRMESE** a las partes y demás intervinientes que: (i) tendrán acceso al expediente digitalizado a través del siguiente enlace: [680013333011 2020 00180 00](https://680013333011_2020_00180_00), (ii) la recepción de memoriales se hará mediante el correo electrónico ofiserjamemorialsbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co; y, (iii) si requieren información adicional podrán contactarse al celular 315 445 3227.

Firmado Por:

EDILIA DUARTE DUARTE
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 011 ADMINISTRATIVO ORAL BUCARAMANGA

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:
84f15fe409d190001b790f54b321c9b2053ce039d4c01603a318691e
cc02a2c6

Documento generado en 01/03/2021 10:19:08 AM

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