|  |  |
| --- | --- |
| CIUDAD Y FECHA | **Bogotá D.C., treinta y uno (31) de mayo de dos mil diecinueve (2019)** |
| REFERENCIA | **Expediente No. 11001333603420150076000** |
| DEMANDANTE | **AURA FAISULY AMAYA PEDRAZA Y OTROS** |
| DEMANDADO | **MUNICIPIO DE SOACHA** |
| MEDIO DE CONTROL | **CONTROVERSIAS CONTRACTUALES** |
| ASUNTO | **FALLO DEPRIMERA INSTANCIA** |

Agotado el trámite procesal sin que se observe causal de nulidad que invalide lo actuado, se procede a dictar sentencia en el proceso de controversias contractuales iniciado por AURA FAISULY AMAYA PEDRAZA, EDILBERTO AMAYA PEDRAZA y RODRIGO LEONARDO MORENO AMAYA en contra del MUNICIPIO DE SOACHA.

* 1. **ANTECEDENTES:**
  2. **LA DEMANDA**
     1. **PRETENSIONES DE LA DEMANDA**

***“PRIMERA****: DECLARAR PARA TODOS LOS EFECTOS QUE EL MUNICIPIO DE SOACHA EN CABEZA DE SU ALCALDE, DR JUAN CARLOS NEMOCON O QUIEN HAGA SUS VECES, ADEUDA LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO POR LA OCUPACIÓN DEL PREDIO RESPECTO DEL SEGUNDO PISO DEL INMUEBLE DISTINGUIDO CON LAS NOMENCLATURAS CARRERA 8 N° 12-01-03-05 O CALLE 12 N° 8-02 UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SOACHA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, QUE SE DETALLAN EN LOS HECHOS DE ESTA DEMANDA Y QUE CORRESPONDEN A:*

1. *El valor diferencial del canon de arrendamiento por el veinticinco (25 %) del área ocupada de más, por cada uno de los meses que duro este contrato, desde el 9 de octubre de 2013 al 14 de enero de 2014, es decir tres (3) meses y por los cinco (5) días adicionales:*
   * *UN MILLON CIENTO OCHENTA Y UN MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS MCTE ($ 1.181.745.00), por cada mensualidad, para un valor de TRES MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS ($ 3.545.235.00) MCTE.*
   * *La suma de CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL PESOS NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MCTE ($196.957,oo) por los cinco (5) días restantes.*

*Para un total (A) por este concepto de TRES MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL NOVENTA Y DOS PESOS ($ 3.742.092.OO) MCTE.*

***NOTAS:*** *Estos valores incluyen el IVA y el pago de los servicios públicos. -Se tiene como base y referencia para su liquidación el valor pactado en el contrato N° 281 de 2013, que estipula como canon de arrendamiento LA SUMA de CUATRO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y UN MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS ($4.781.745.00) M/CTE.*

1. *Los cánones de arrendamiento por la ocupación del 100% del predio, durante el periodo del 15 de enero de 2014 hasta el 31 de agosto de 2015, es decir correspondiente a un periodo de siete (7) meses y dieciséis (16) días, para un valor de TREINTA Y SEIS MILLONES VEINTE DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS ($36.022.479.00) MCTE.*

*TOTAL****:*** *EL MUNICIPIO ADEUDA UN VALOR TOTAL POR CONCEPTO DE ARRENDAMIENTOS, PUNTOS A) MAS B) LA SUMA DE TREINTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA Y UN PESOS ($39.764.571.oo) MCTE.*

***SEGUNDA:*** *QUE ASÍ MISMO SE CONDENE AL MUNICIPIO DE SOACHA A PAGAR AL ARRENDADOR LAS REPARACIONES Y ARREGLOS A LOS DAÑOS OCASIONADOS POR LOS ARRENDATARIOS DE DICHO SEGUNDO PISO ANTES MENCIONADO Y DE PROPIEDAD DE MIS PODERDANTES, QUE SE DETALLAN EN LOS HECHOS DE ESTA DEMANDA Y QUE CORRESPONDEN:*

*El costo final fue de ONCE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA PESOS ($11.954.370, oo).*

*TOTAL: EL MUNICIPIO ADEUDA UN VALOR TOTAL POR CONCEPTO DE DAÑOS MATERIALES DE ONCE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA PESOS ($11.954.370,oo).*

***TERCERA****: POR TODO LO ANTERIOREL MUNICIPIO ADEUDA POR CONCEPTO DE ARRIENDOS Y REPARACIONES LOCATIVAS (PRETENSION PRIMERA MAS SEGUNDA) LA SUMA DE CINCUENTA Y UN MILLON SETECIENTOS DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y UN PESOS MCTE ($51.718.941.oo).*

* + 1. Los **HECHOS** sobre los cuales se basa su pretensión son en síntesis los siguientes:
       1. Entre los demandantes y el Municipio de Soacha, Cundinamarca, el 22 de marzo de 2013 se celebró el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 281, respecto del inmueble distinguido con las nomenclaturas Carrera 8 N° 12-01-03-05 ó Calle 12 N° 8-02 ubicado en el municipio de Soacha Departamento de Cundinamarca, para destinarlo al funcionamiento del Centro Transitorio de Servicios Judiciales, para la implementación de la ley 1098 de 2006 del Código de la Infancia y adolescencia y que dicho municipio para dar cumplimiento a la constitución Política y a dicha ley, asume la obligación de contribuir en la prestación de los servicios de Administración de justicia, en coordinación con la fiscalía y el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar.
       2. El contrato se pactó por un término de seis (6) meses, desde 22 de marzo hasta el 21 de septiembre 2013.
       3. En dicho contrato se estipuló como canon mensual de arrendamiento la suma de CUATRO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y UN MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS ($4.781.745.oo) M/CTE., para un valor total de VEINTIOCHO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA MIL CUATROCIENTOS SETENTA PESOS ($28.690.470.oo) M/CTE, suma que incluía el valor de los servicios públicos domiciliario de Acueducto, alcantarillado y aseo y el de energía eléctrica.
       4. En la cláusula primera del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 281, el arrendatario se obligó a entregar la totalidad del segundo piso del inmueble distinguido con las nomenclaturas Carrera 8 N° 12-01-03-05 ó Calle 12 N° 8-02 ubicado en el Barrio El Centro del municipio de Soacha Departamento de Cundinamarca, cuya área y linderos se determinan en la Escritura Publica N° 1751 del 24 de Septiembre del 2005, de la Notaría Primera de Soacha.
       5. Este contrato se adicionó y prorrogó por un término de 10 días, desde el 22 de septiembre de 2013 al 01 de octubre de 2103, se pactó un pago por valor de UN MILLON QUINIENTOS NOVENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS QUINCE PESOS MCTE ($1.593.915.00), referencia a esto lo hace el acta de liquidación final del contrato N| 281.
       6. Finalmente el 3 de octubre de 2013 es la fecha en que se liquidó EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 281 y su respectiva PRORROGA.
       7. Es de anotar que mediante el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 281 del 22 de marzo de 2013, los actores arrendaron el ciento por ciento (100%) del segundo piso de la planta física del citado inmueble y las entidades que lo ocupaban utilizaron la totalidad de su planta física y por este objeto, era que el arrendatario cancelaba el canon de arrendamiento pactado.
       8. El 9 de octubre de 2013 se celebró un nuevo contrato de arrendamiento, el N° 661,entre la Alcaldía del Municipio de Soacha, por intermedio de la Secretaria General, del cual destaco algunos apartes sobre los cuales se suscita la controversia, se estipuló lo siguiente: PRIMERA. OBJETO: Arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de las oficinas de la Fiscalía General de la Nación y el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar en cumplimiento del convenio 524 de 2013. El ARRENDADOR se obliga a entregar al Municipio en arrendamiento el setenta y cinco (75%) del segundo piso del inmueble distinguido con las nomenclaturas: Carreta 8 N° 12-01-03-05 ó Calle 12 N° 8-02 del Barrio el Centro del Municipio de Soacha., Departamento de Cundinamarca. CLÁUSULA TERCERA: LUGAR DE EJECUCION: El ARRENDADOR se obliga a entregar en arrendamiento el 75% del segundo piso del inmueble ubicado Carrera 8 N° 12-01-03-05 ó Calle 12 N° 8-02 del Barrio el Centro del Municipio de Soacha. CLÁUSULA CUARTA: VALOR: ONCE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS ($11.400.000.oo) M/CTE. CLÁUSULA QUINTA: FORMA DE PAGO: Tres (3) mensualidades, mes vencido de TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS ($ 3.600.000.oo) MCTE, y un último pago correspondiente a cinco (5) días equivalentes a SEIS CIENTOS MIL PESOS MCTE ($600.000.oo) por concepto de canon de arrendamiento, incluido el IVA impuestos y sobretasas, si hubiere lugar, previa presentación de la cuenta de cobro o factura, acompañada del acta de cumplimiento suscrita por el supervisor del contrato . CLÁUSULA SEXTA: PLAZO DE EJECUCION: Tres (3) meses y cinco (5) días. CLÁUSULA SEPTIMA: VIGENCIA: Igual al plazo de ejecución y seis (6) meses más. El término adicional será con fines de liquidación del contrato y de sancionar al contratista en el evento de que esto sea procedente. CLÁUSULA NOVENA: OBLIGACIONES:C) DEL ARRENDATARIO. 1.Ejercer la supervisión y seguimiento permanente de la ejecución contractual 3.Pagar el valor del contrato en los términos pactados.4.Realizar el pago del canon de arrendamiento a favor del ARRENDADOR en los términos establecidos.5.Cuidar el inmueble, en caso de daños o deterioros distintos derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fuere imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.6.Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en el Capítulo III, Titulo XXVI, Libro 4 del Código Civil. CLÁUSULA DECIMA PRIMERA. TERMINACION: CAUSAS. 1-Vencimiento del término.2.Por mutuo acuerdo.3.Por incumplimiento de las obligaciones de las partes, establecidas en el presente contrato y la ley.4.Por vencimiento del plazo pactado.5.Por decisión de autoridad judicial. CLÁUSULA DECIMA TERCERA.-SUPERVISION Y VIGILANCIA: A cargo de la Secretaria de Gobierno o quien haga sus veces. CLÁUSULA DECIMA SEXTA.DOMICILIO CONTRACTUAL. El Municipio de Soacha, Departamento de Cundinamarca. Según acta de entrega del inmueble por parte del arrendador e iniciación del contrato de arrendamiento, la fecha de inicio del contrato fue el 10 de octubre de 2013.
       9. Tal como se estableció en la CLÁUSULA PRIMERA del aludido contrato, el área del inmueble arrendado fue destinado para el funcionamiento de las oficinas de la Fiscalía General de la Nación y el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar en cumplimiento del convenio 524 de 2013.
       10. Tanto en la CLÁUSULA PRIMERA Y TERCERA, El ARRENDADOR se obliga a entregar al Municipio en arrendamiento el setenta y cinco (75%) del segundo piso del inmueble.
       11. Ante esta novedad, el arrendador consideró que podía utilizar el veinticinco por ciento (25%) para el funcionamiento de parte de sus oficinas, cuya profesión u oficio es el de trámite de diligencias de Tránsito que ha efectuado por un periodo de más de veinte años y es ampliamente conocido por los habitantes del Municipio de Soacha, lo que no pudo hacer debido a que las instituciones mencionadas ocuparon el ciento por ciento (100%) de las instalaciones físicas del segundo piso. Es por esto que los demandantes reclaman a la Alcaldía que se les reconozca y pague el100% del valor del arrendamiento del segundo piso, tal como se acordó y se estipulo en el contrato 281del año 2013, cuyo canon mensual era la suma de CUATRO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y UN MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS ($4.781.745.oo) M/CTE.
       12. En el original del memorial de requerimiento enviado por la señora AURA FAISULY AMAYA al SECRETARIO DE GOBIERNO Municipal de Soacha, radicado 50822 del 8 de noviembre de 2013, manifiesta que le hagan entrega inmediata del 25% del segundo piso del inmueble ubicado en la calle 12 N° 8-02 de Soacha, porque no le habían firmado nuevo contrato ni efectuado ninguna adición, se entiende que sobre esta parte del inmueble que no entraba en el contrato N° 661 y que le debían a la fecha, treinta y seis (36) días , los cuales taso en la suma de UN MILLON QUINIENTOS DIEZ Y SEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS MCTE.($ 1.516.496.00), el cual no fue respondido por el SECRETARIO DE GOBIERNO que según la CLÁUSULA DECIMA TERCERA.- tiene la SUPERVISION Y VIGILANCIA de la ejecución del contrato.
       13. En este contrato 661 del 9 de octubre se estableció en la CLÁUSULA SEXTA: PLAZO DE EJECUCION: Tres (3) meses y cinco (5) días, y cuya fecha de iniciación es el 10 de octubre, fecha en que se hizo acta de entrega formal del inmueble por parte del arrendador, comprende hasta la fecha de terminación 14 de enero de 2014.
       14. Llegada la fecha de terminación del contrato, los ARRENDADORES esperaron que la Alcaldía Municipal de Soacha, en su calidad de ARRENDATARIO procediera a liquidar el contrato y a efectuar la entrega del inmueble arrendado, hecho que nunca ocurrió. No se liquidó EL CONTRATO en la fecha de terminación, en el plazo pactado, el inmueble no fue entregado por el Municipio en la fecha estipulada, las instituciones siguieron funcionando y ocupando las instalaciones.
       15. Se desprende de la comunicación del ICBF, que el arrendador también requirió a los ocupantes para que le entregaran el bien inmueble, según consta en el memorial N° S-2014-152966-2500 enviado por la señora AURA FAISULY AMAYA al ICBF de Soacha, del 19 de Agosto de 2014.
       16. Solo hasta el 31 de agosto de 2014, el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar-Sede Soacha, desocupo el inmueble y le hizo entrega del inmueble al Arrendador, sin mediar acta oficial de entrega, ni hoja de inventarios, etc. Sobre este punto existe el oficio N° S-2014-146460-2500 expedido el 29 de Agosto de 2014, por el ICBF regional Cundinamarca, dando respuesta al requerimiento que le hizo EL ARRENDADOR, radicado E-2014-152966-2500 del 19 de agosto de 2014,sobre la entrega del inmueble, esta Entidad manifestó.1-Que la obligación del Municipio de Soacha es suscribir un contrato de arrendamiento de un inmueble apto para el funcionamiento de la UNIDAD DE RESPONSABILIDAD PENAL PARA ADOLESCENTES , ubicado en el Municipio se Soacha de acuerdo al convenio interadministrativo N° 524 de 2013.2-Que lo juzgados ubicados en estas mismas instalaciones instauraron una tutela ,cuyo fallo ordeno la reubicación de centro transitorio.3.Que en el municipio de Soacha hubo dificultad para la consecución de inmuebles que permitieran el funcionamiento del Centro transitorio.5- Que el fallo no ordeno la reubicación del CESPA.5- Que la secretaria de salud del municipio, el 6 de Junio de 2014, determina no otorgar licencia Sanitaria y ordena el cierre de las instalaciones del centro transitorio , por lo que los demás servicios siguieron funcionando, hasta la fecha y 6- Que el ICBF inicio el traslado del servicio desde el 25 de agosto y que terminará el 28 de agosto de 2014, y que le corresponde al Municipio hacer entrega formal del mueble. La Alcaldía de Soacha no se hizo presente a entregar el inmueble. Durante todo este tiempo, desde la fecha de terminación 14 de enero de 2014 y en la cual debía entregarse el bien inmueble por parte de la ALCALDIA, hasta el 31 de agosto de 2014, fecha en que el ICBF desocupo el inmueble, las Instituciones siguieron funcionando y ocuparon la totalidad de la planta física del segundo piso del inmueble arrendado sin que el Municipio realizara un nuevo contrato o efectuara una adición o prorroga por este periodo.
       17. Al momento de ingresar a las instalaciones del segundo piso, mis poderdantes pudieron constatar los graves daños causados por los menores que estuvieron allí retenidos, y al poner en conocimiento al arrendatario, este se negó a efectuar las reparaciones o a desembolsar los dineros para realizar dichas reparaciones. Por lo que se incumplió lo estipulado en la CLÁUSULA NOVENA: OBLIGACIONES:C) DEL ARRENDATARIO, en el numeral 5.Cuidar el inmueble, en caso de daños o deterioros distintos derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fuere imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias. Por lo pactado y ante el incumplimiento del arrendatario, los arrendadores tuvieron que cubrir los gastos de reparación de las instalaciones dañadas.
       18. Se trata de un contrato de arrendamiento administrativo del Estado con un particular (Dueño del predio),con designación numérica el N° 661 del 9 de octubre de 2013, y que reviste todas las condiciones legales para su valoración, del cotejo de su contenido o clausulado (en aspectos relacionados con su objeto, obligaciones, derechos, valor, plazo, alcance, perfeccionamiento, ejecución, entre otros) con los motivos invocados en aquél y sus otros elementos (fecha de expedición, competencia del funcionario, los estudios de necesidad, conveniencia y factibilidad del predio, imputación presupuesta!, lineamientos y motivaciones legales etc.) nos lleva a conclusiones de legalidad y es posible deducir el cumplimiento del ARRENDADOR, entre otras la adecuación de la planta física y demás para el desarrollo y funcionamiento de las instituciones que lo ocuparon, y la responsabilidad patrimonial de tipo contractual del Municipio-ARRENDATARIO por el incumplimiento del mismo que son las base para las reclamaciones del aquí demandante. Este contrato, cuyo término de ejecución va desde el 10 de octubre de 2013 y es de tres meses y cinco días y seis (6) meses más, hasta el 14 de enero de 2014 no se liquidó en la fecha de terminación, ni en el plazo pactado, el inmueble no fue entregado por el Municipio en la fecha estipulada, las instituciones siguieron funcionando, y solo hasta el 31 de Agosto de 2014, el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar-Sede Soacha, le hizo entrega del inmueble al Arrendador, sin mediar acta de entrega. Durante todo este tiempo las instituciones ocuparon la totalidad, es decir el 100%, de la planta física del segundo piso sin que el Municipio realizara un nuevo contrato o efectuara una adición por este periodo, por lo que se incumplió la CLÁUSULA SEXTA: PLAZO DE EJECUCION y la CLÁUSULA SEPTIMA: VIGENCIA: Igual al plazo de ejecución y seis (6) meses más. El término adicional será con fines de liquidación del contrato y de sancionar al contratista en el evento de que esto sea procedente. El tiempo de ejecución, no solo debe ser a favor del arrendatario sino también para que el arrendador solicite el pago de los perjuicios generados por el incumplimiento del contrato, lo cual acredita al arrendatario para cobrar los arrendamientos causados y no pagados durante el lapso de tiempo que el inmueble permaneció en su poder, del 15 de enero de 2014 hasta el 31 de agosto del mismo año, correspondiente a un plazo de siete (7) meses y diecisiete (17); también la diferencia del valor del canon de arrendamiento mensual por un 25% más por la ocupación de toda la planta física del segundo piso , así como las reparaciones locativas, estas pretensiones se liquidaran tomando como base y referencia para su liquidación el valor pactado en el contrato N° 281, que estipula como canon mensual de arrendamiento por todo el segundo piso del mencionado inmueble, LA SUMA de CUATRO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y UN MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS ($4.781.745.oo) M/CTE.
       19. El Municipio de Soacha y las instituciones mencionadas ocuparon el ciento por ciento (100%) de las instalaciones físicas del segundo piso, por lo que se incumplió la CLAUSULA PRIMERA y TERCERA: El ARRENDADOR se obliga a entregar al Municipio en arrendamiento el setenta y cinco (75%) del segundo piso del inmueble., lo cual acredita al arrendador para cobrar el valor del canon de arrendamiento por la diferencia, cuyo valor equivale a UN MILLON CIENTO OCHENTA Y UN MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS MCTE.($ 1.181.745.00) por cada uno de los meses que duro el contrato desde el 9 de octubre de 2013 al 14 de enero de 2014,es es decir tres (3) meses y por los cinco (5) días adicionales , para un total por este concepto de TRES MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL NOVENTA Y DOS PESOS ($ 3.742.092.oo) MCTE, tomando como base y referencia para su liquidación el valor pactado en el contrato N° 281, que estipula como canon de arrendamiento LA SUMA de CUATRO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y UN MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS ($4.781.745.oo) M/CTE.
       20. Pese a no existir un nuevo contrato de arrendamiento o adición o prórroga del 661 del 9 de octubre de 2013, El arrendador puede cobrar los arrendamientos causados y no pagados durante el lapso de tiempo que el inmueble permaneció en poder de la alcaldía de SOACHA, del 15 de enero de 2014 hasta el 31 de agosto del mismo año, correspondiente a un plazo de siete (7) meses y dieciséis (16) días tomando como base y referencia para su liquidación el valor pactado en el contrato N° 281, que estipula como canon de arrendamiento LA SUMA de CUATRO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y UN MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS ($4.781.745.oo) M/CTE., para un valor total por este concepto de TREINTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS QUINCE PESOS ($33.472.215.00) MCTE.
       21. Por lo que se incumplió lo estipulado en la CLÁUSULA NOVENA: OBLIGACIONES:C) DEL ARRENDATARIO, en el numeral 5.Cuidar el inmueble, en caso de daños o deterioros distintos derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fuere imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias los arrendadores tuvieron que cubrir los gastos de reparación de las instalaciones dañadas y cuyo costo final fue de ONCE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA PESOS ($11.954.370,oo).
       22. De la Audiencia de Conciliación, corno requisito de procedibilidad según lo establece el artículo 161 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo-CPACA.

1. El 11 de junio de 2015, el Dr. Leonardo Bogotá, apoderado de la parte Demandante para la etapa de la conciliación, elevó solicitud de la audiencia de conciliación ante la procuraduría PRIMERA JUDICIAL II PARA ASUNTOS ADMINISTRATIVOS DE CUNDINAMARCA, RADICADO N° 189-2015.
2. El 5 de julio de 2015, se celebró la primera Audiencia, en la cual el apoderado de la Alcaldía Municipal de Soacha, solicitó el aplazamiento de la misma aduciendo que llamarían a las entidades que ocuparon el inmueble para la prestación del servicio de acuerdo al convenio interinstitucional y que fue aceptada por la parte convocante, con la salvedad de que solo se demandaría al Municipio que es el arrendador del bien inmueble.
3. El 21 de julio de 2015 las partes asistieron a la audiencia de conciliación, da expusieron sus argumentos: del cual se en cuyo curso los miembros del Comité de Conciliación de la entidad cita desprenden las siguientes apreciaciones y declaraciones:
   1. La apoderada de la entidad dijo que no existe ánimo conciliatorio teniendo en cuenta que la Jefe de la Oficina Jurídica, manifiesta su posición de no conciliar puesto que no había un contrato, por lo cual la dueña del inmueble demande a las otras entidades quienes fueron finalmente las que no desocuparon pese a las solicitudes.
   2. El Secretario de Planeación manifestó su posición de No Conciliar, aunque hay un convenio con la Administración también solicitó a estas entidades desalojar poniendo en conocimiento que ya no había contrato y existía otro inmueble para su traslado.
   3. El Secretario de Hacienda manifestó su decisión de No Conciliar, ya que no hay una manifestación de voluntad por parte de la Administración para que se siga prestando el servicio.
   4. El Secretario de Gobierno propone que se concilie por 4 meses de arriendo por el 100% del inmueble, tiempo que corresponde a los meses en los que se suspendió el contrato suscrito, desde el 23-01-2014.
   5. Por no existir animo conciliatorio por parte De la entidad convocada, el convocante solicitó que se declare fallido el presente trámite para acudir a la jurisdicción contencioso administrativa.
   6. El Procurador declaro fallido el tramite extrajudicial y declaro el cierre de la etapa de conciliación , agotado el requisito de procedibilidad de que trata el artículo 13 de la ley 1285 de 2009 para los efectos previstos en el artículo 9 numeral 6o del decreto reglamentario 1716 de 2009.
      * 1. DE LO EXPUESTO EN SUS ARGUMENTOS POR LO MIEMBROS DE LA PARTE CONVOCADA EN LA ADUDIENCIA DE CONCILIACION se desprenden las siguientes apreciaciones:
4. Dicen que no había un contrato, lo cual no es cierto, pues realmente existe un contrato.
5. Que hubo un convenio de esas entidades con la Administración y que no hay una manifestación de voluntad por parte de la Administración para que se siga prestando el servicio.
6. Que solicitaron a estas entidades desalojar el inmueble poniendo en conocimiento que existía otro inmueble para su traslado.
7. Que se reconozca el pago de meses de arriendo por el 100% por el tiempo que se suspendió el contrato, desde enero de 2014
8. Que la dueña del inmueble demande a las otras entidades quienes fueron finalmente las que no desocuparon pese a las solicitudes que se le hicieron para que desocupara.
   * + 1. Según se refiere en la SOLICITUD DE LA CON CILACION, en las fechas de los hechos, la Alcaldía de Soacha- ARRENDATARIO adeuda a la ARRENDADORA, La SUMA DE CINCUENTA Y UN MILLON SETECIENTOS DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y UN PESOS MCTE ($51.718.941.oo) , suma dinerada que corresponde a los siguientes conceptos dineradas por arrendamiento parcial del inmueble por la ocupación del 25%, desde el 9 de octubre de 2013 al 14 de enero de 2014, la totalidad de los cánones de arrendamiento, desde el 15 del mes de enero de 2014 hasta el 31 de agosto de 2014 fecha en que le fue entregado el inmueble, más las reparaciones locativas, derivadas del incumplimiento del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 661 DEL 9 DE OCTUBRE DE 2013.
   1. **LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:** 
      1. El apoderado del **MUNICIPIO DE SOACHA** se opuso a la prosperidad de todas las pretensiones en los siguientes términos:

Propuso las siguientes **EXCEPCIONES:**

|  |  |
| --- | --- |
| Hecho exclusivo de un tercero | El Instituto Colombiano de Bienestar Familiar- ICBF, la Fiscalía General de la Nación y el municipio de Soacha, celebraron el convenio interadministrativo No. 524 de 2013, cuyo objeto es "Aunar esfuerzos Institucionales entre la Fiscalía, el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar- ICBF y el municipio de Soacha, para dar cumplimiento y continuidad a los fines propios de la Ley 1098 por la cual se expide el Código de Infancia y Adolescencia", este convenio impuso la obligación al municipio de Soacha de arrendar un inmueble para el uso de la Fiscalía General de la Nación, el ICBF, Policía de menores y Centro Transitorio en virtud de la implementación del nuevo Código de la Infancia y la adolescencia.  El municipio de Soacha en cumplimiento de la obligación adquirida como parte del Convenio Interadministrativo No. 524 de 2013, suscribió el contrato de arrendamiento del segundo piso del inmueble ubicado en la carrera 8 No. 12-01/03/05 o calle 12 No. 8-02 del barrio el centro del municipio de Soacha por un término de tres meses y cinco días, termino dentro del cual cumplió con todas sus obligaciones contractuales.  Mediante fallo de tutela de fecha 30 de julio de 2013 No. 13-536, el Juzgado de Familia de Soacha, ordenó al Municipio y al ICBF la reubicación del centro de retención transitorio de menores adolescentes CETA, que funcionaba en el inmueble ubicado en la carrera 8 No. 12-01/03/05 o calle 12 No. 8-02 del barrio el centro del municipio de Soacha, debido a las difíciles condiciones de seguridad que se generaban en los inmuebles a causa de dicho centro de retención, y se hizo necesario separar las oficinas administrativas de la Fiscalía, el ICBF y la Policía de Menores del CETA, para lo cual se procedió a tomar en arriendo otro inmueble.  Ahora, para lograr la entrega del inmueble por parte de la Fiscalía y el ICBF, entidades que siguieron prestando sus servicios en el inmueble, después de cumplido el termino contractual y sin mediar nuevo contrato, el municipio de Soacha radicó los oficios: Oficio 1196 del 28 de abril de 2014; SGB-1295 del 05 de mayo de 2014, oficio SGB-1257 del 05 de mayo de 2014, SGB 1341 del 12 de mayo de 2014, SGB 1564 del 11 de junio de 2014, dirigidos a la Directora Regional de Cundinamarca del ICBF, Coordinador de Fiscalía Seccional de Soacha, Directora de Servicios Especial DECUN, donde se les informó: "(...) que la administración municipal dispuso el inmueble localizado en la transversal 6 No. 14-36 Cazucá para el traslado de las dependencias adscritas al sistema de responsabilidad penal para adolescentes (SRPA), (...)" y se les solicitó "(...) ordenar el traslado de la Policía de Infancia, Fiscalía Delegada para el SPRA y el ICBF a las nuevas Instalaciones, cesando de esta manera cualquier tipo de responsabilidad de la Alcaldía de Soacha respecto del Inmueble donde actualmente funciona el sistema", razón por la cual no puede endilgársele responsabilidad al ente territorial por los perjuicios derivados del presunto incumplimiento en la entrega del inmueble al arrendador.  En lo que se refiere a las reparaciones locativas cuyo valor reclama el demandante, es preciso citar lo previsto en el Convenio Interadministrativo No. 524 de 2013 que en su cláusula segunda numeral a, literal c indica:[[1]](#footnote-1)  Es evidente que la obligación de realizar las reparaciones locativas, estaba en cabeza de los ocupantes del inmueble de acuerdo a las obligaciones contractuales derivadas del Convenio No. 524 de 2013, igualmente en lo que se refiere a la ocupación del inmueble, es responsabilidad de los ocupantes el hacer un adecuado uso y en porcentaje pactado, toda vez que la obligación del municipio consistía en suscribir el contrato y pagar el canon de arrendamiento.  Al respecto, mediante sentencia el Honorable Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección B, Radicación No. 25000-23-26-000-2002-01263-01(33775), Consejero Ponente, DAN I LO ROJAS BETANCOURTH, señaló:[[2]](#footnote-2)  De lo expuesto y del aparte jurisprudencial traído a colación, es válido afirmar que teniendo en cuenta que los perjuicios reclamados fueron ocasionados por presunta negligencia en la entrega del inmueble, actos de terceros que nada tienen que ver con el desarrollo del objeto contractual a cargo del ente territorial, tales hechos, se erigen como una causa extraña y ajena al municipio de Soacha revestida a todas luces de imprevisibilidad e irresistibilidad para efectos de exonerar de toda responsabilidad patrimonial a la entidad municipal demandada, por lo cual solicito a su señoría se declare probada la excepción de hecho exclusivo de un tercero respecto del municipio de Soacha, por no existir nexo causal entre la actuación de la administración territorial y el daño imputado.  Ahora bien, en lo que concierne a los perjuicios que señala haber sufrido el demandante y la obligación de probar la acusación de los mismos, la jurisprudencial ha sostenido:[[3]](#footnote-3)  No existe documento, informe o prueba alguna que permita establecer que los ocupantes del inmueble arrendado, hayan hecho uso del 100% de las instalaciones físicas del segundo piso, así como tampoco el demandante ha probado el valor correspondiente a las reparaciones locativas que manifiesta haber realizado, toda vez que se limita a aportar un contrato de obra civil, sin que obren facturas, recibos de pago, etcétera que permitan fundar el reclamo de perjuicios que demanda.  Así las cosas, de acuerdo a los fundamentos de hecho y de derecho esbozados, ruego a su señoría se denieguen las pretensiones de la demanda respecto del municipio de Soacha, toda vez que el Municipio de Soacha cumplió sus obligaciones contractuales durante el termino del contrato de arrendamiento No.661 de 2013 y la parte demandante no probó ni individualizó en debida forma los perjuicios que reclama, teniendo el deber legal de hacerlo, limitándose a reclamar una suma que a su sentir el municipio de Soacha le adeuda y además sobre la que se configura el hecho exclusivo de un tercero. |
| Acta de liquidación bilateral del contrato de arrendamiento y los requisitos al presentar una inconformidad. | Una vez revisados los antecedentes administrativos del Contrato No. 661 de 2013 celebrado entre el municipio de Soacha y la demandante, se observa que entre la administración municipal y la señora AURA FAISULY AMAYA, en nombre propio y en calidad de apoderada, se suscribió Acta de Liquidación Bilateral, según la cual "las partes aceptan la liquidación descrita en el presente proyecto y a partir de la fecha de suscripción de la misma, previo el cumplimiento de las obligaciones pendientes, y declarándose a paz y salvo" en el mismo documento liquidatario la señora arrendadora en mención, consignó la siguiente salvedad:[[4]](#footnote-4)    Ahora, no le es posible al contratista acudir a la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo posteriormente a reclamar por conceptos que no se encuentren en dicha acta de liquidación, documento que a la fecha se encuentra en firme y en el cual las partes se declararon a paz y salvo, entrando a ser obligatorio para ellas lo acordado.  Teniendo en cuenta lo anterior, es preciso traer a colación un pronunciamiento del Honorable Consejo de Estado, que al respecto ha señalado:[[5]](#footnote-5)  En el mismo sentido el Consejo de Estado en sentencia del 13 de septiembre de 1999 Referencia: 10264, CP. Ricardo Hoyos Duque Reza, se ha pronunciado:[[6]](#footnote-6)  Con fundamento en lo manifestado y en el aparte jurisprudencial transcrito, en el caso objeto de estudio es válido manifestar que la demandante, a la hora de elaborar y suscribir el Acta de Liquidación, no señaló que se le adeudara suma alguna por concepto de valor diferencial correspondiente al 25% del área ocupada de más, por concepto de daños ocasionados por los ocupantes del inmueble, o siquiera una suma que supuestamente le adeudara el municipio de Soacha en virtud de la ejecución del contrato, violando con ello el principio de buena fe objetiva y vulnerando a su vez su deber de información, lo que le permitió como sucedió, sorprender al municipio de Soacha con exigencias o reconocimientos que en su momento no fueron dados a conocer de forma alguna, en ejercicio de los mecanismos que la ley le otorgaba para el efecto, por lo cual ruego al señor Juez deniegue todas las pretensiones de la demanda. |

* 1. **ALEGATOS DE CONCLUSIÓN**

**1.3.1** El apoderado de la parte **DEMANDANTE** solicitó se acceda a las pretensiones de la demanda y reitera los argumentos expuestos en la demanda inicial.

**1.3.2** El apoderado de la parte **DEMANDADA MUNICIPIO DE SOACHA** reiteró los argumentos de defensa expuestos en la contestación de la demanda y solicita se nieguen las pretensiones de la demanda, agrega que existe un caso análogo que constituye precedente horizontal por el Juzgado 32 Administrativo en el expediente 2013-0029 el contrato de arrendamiento es solemne y no opera la renovación tácitamente.

**1.3.3** El **MINISTERIO PUBLICO** representado por la PROCURADURIA JUDICIAL 82-1 no conceptuó.

* 1. **CONSIDERACIONES**
  2. **ESTUDIO DE LAS EXCEPCIONES:**

En cuanto a la excepción de **HECHO DE UN TERCERO,** propuesta por la parte demandada, por tratarse de un eximente de responsabilidad, se estudiará sólo en el evento en que aquella se configure. Por ende, se procederá a determinar si en el sub examine si se verifican todos y cada uno de los presupuestos que permitan la responsabilidad de las demandadas.

En relación con la excepción **ACTA DE LIQUIDACIÓN BILATERAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y LOS REQUISITOS AL PRESENTAR UNA INCONFORMIDAD** no goza de esta calidad, en atención a que los hechos que se aducen como fundamento de la misma, no la conforman, limitándose simplemente a negar o contradecir los supuestos de hecho en que los demandantes sustentan su acción. En este sentido, el término “excepción”, está reservado para aquéllos únicos casos en que tal instrumento de defensa, se traduce en la acreditación de hechos y razones distintos, encaminados a excluir, enervar o dilatar las pretensiones

* 1. **LA RAZÓN DE LA CONTROVERSIA:**

Conforme a lo establecido en la FIJACIÓN DEL LITIGIO, su causa versa sobre establecer si el MUNICIPIO DE SOACHA adeuda a los demandantes AURA FAISULY AMAYA PEDRAZA, EDILBERTO AMAYA PEDRAZA y RODRIGO LEONARDO MORENO AMAYA suma alguna por concepto de **cánones de arrendamiento[[7]](#footnote-7),** las **reparaciones y/o arreglos por los daños ocasionados por los arrendatarios** en el segundo piso del inmueble ubicado en la CARRERA 8 N° 12-01-03-05 Ó CALLE 12 N° 8-02 UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SOACHA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

Surge entonces el siguiente problema jurídico:

**¿La demandada MUNICIPIO DE SOACHA dadeuda a los demandantes AURA FAISULY AMAYA PEDRAZA, EDILBERTO AMAYA PEDRAZA y RODRIGO LEONARDO MORENO AMAYA suma alguna por concepto de cánones de arrendamiento[[8]](#footnote-8), las reparaciones y/o arreglos por los daños ocasionados por los arrendatarios en el segundo piso del inmueble ubicado en la CARRERA 8 N° 12-01-03-05 Ó CALLE 12 N° 8-02 UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SOACHA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA?**

* 1. **ANÁLISIS CRÍTICO DE LAS PRUEBAS:**
     1. Así las cosas, del material probatorio arrimado al proceso **se encuentran demostrados los siguientes hechos**:
* Que la señora **AURA FAISULY AMAYA PEDRAZA** figura como titular del derecho real de dominio[[9]](#footnote-9) del predio urbano ubicado en la Calle 12 # 8-02 del municipio de Soacha, Cundinamarca[[10]](#footnote-10).
* Se celebró el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 281**, respecto del inmueble distinguido con las nomenclaturas Carrera 8 N° 12-01-03-05 o Calle 12 N° 8-02 ubicado en el municipio de Soacha Departamento de Cundinamarca, para destinarlo al funcionamiento del Centro Transitorio de Servicios Judiciales, para la implementación de la ley 1098 de 2006 del Código de la Infancia y adolescencia por un término de seis (6) meses, desde 22 de marzo hasta el 21 de septiembre 2013[[11]](#footnote-11).
* Que el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N. 281 y su respectiva prórroga Se liquidó el 03 de Octubre de 2013[[12]](#footnote-12).
* Se celebró un nuevo **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO,** esta vez bajo el **N° 661**, para el funcionamiento de las oficinas de la Fiscalía General de la Nación[[13]](#footnote-13) y el Instituto de Bienestar Familiar [[14]](#footnote-14) en el cumplimiento del convenio 524 de 2013, cuyo plazo de ejecución era de tres (3) meses y cinco (5) días, por valor total de ONCE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS ($11.400.000.00), y comprendía el arrendamiento del SETENTA Y CINCO (75%) de las instalaciones del segundo piso.[[15]](#footnote-15)
* Que la fecha de inicio del contrato fue el diez (10) de octubre de 2013, según Acta de Entrega del Inmueble No. 661 de 2013.[[16]](#footnote-16)
* El área del inmueble arrendado fue destinado para el funcionamiento de las oficinas de la Fiscalía General de la Nación y el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar en cumplimiento del convenio 524 de 2013.
* En la CLÁUSULA PRIMERA Y TERCERA, El ARRENDADOR se obliga a entregar al Municipio en arrendamiento el setenta y cinco (75%) del segundo piso del inmueble.
* El contrato 661 del 9 de octubre se estableció en la CLÁUSULA SEXTA: PLAZO DE EJECUCION: Tres (3) meses y cinco (5) días, y cuya fecha de iniciación es el 10 de octubre, fecha en que se hizo acta de entrega formal del inmueble por parte del arrendador, comprende hasta la fecha de terminación 14 de enero de 2014.
* El contrato 661 fue liquidado el día 31 de agosto de 20154 y en dicho documento se dejaron sentadas las siguientes salvedades: “ el inmueble fue entregado el 31 de agosto de 2014, de manera informal, sin acta de inventario o similares, los cánones de arrendamiento desde el 15 de enero de 2014 hasta el 31 de agosto de 2014 se encuentran sin liquidar y por consiguiente impagados”. (Folios 267-269 cuaderno principal).
  + 1. Respondamos ahora el interrogante planteado:

**? La demandada MUNICIPIO DE SOACHA dadeuda a los demandantes AURA FAISULY AMAYA PEDRAZA, EDILBERTO AMAYA PEDRAZA y RODRIGO LEONARDO MORENO AMAYA suma alguna por concepto de cánones de arrendamiento[[17]](#footnote-17), las reparaciones y/o arreglos por los daños ocasionados por los arrendatarios en el segundo piso del inmueble ubicado en la CARRERA 8 N° 12-01-03-05 Ó CALLE 12 N° 8-02 UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SOACHA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA?**

Siendo que la parte actora realizó en el momento oportuno las salvedades correspondientes a la liquidación del contrato 661 de 2013, es claro que resulta procedente que el despacho se pronuncie sobre el fondo de los siguientes aspectos del litigio a saber: El estado en el que se entregó el inmueble y la fecha en la que se entregó el mismo.

La falta de manifestación al momento de la liquidación, en torno a la presunta imposibilidad de haber hecho uso del 25% del inmueble arrendado hace que en los términos establecidos por la jurisprudencia del Consejo de Estado[[18]](#footnote-18), no haya lugar a equívocos en cuanto a los efectos que produce, en sede judicial, tal omisión de plasmar las objeciones y/ reclamaciones frente a la ejecución del contrato estatal que se liquida:

*“...Finalmente, considera la Sala necesario reiterar que, como ya en otras oportunidades se ha manifestado*[[19]](#footnote-19), *la liquidación bilateral no se constituye en un requisito para acudir ante la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo; no se trata de una condición para el ejercicio del derecho de acción, por cuanto la Constitución Política garantiza el acceso a la Administración de Justicia en las condiciones establecidas por la ley y, en este caso, la ley no ha señalado las salvedades formuladas al acta de liquidación bilateral como requisito de procedibilidad para acudir ante la Jurisdicción; se trata entonces de un presupuesto de orden material, dentro del marco de la legitimación en la causa por activa, el cual incide de manera directa y puntual en la prosperidad de las pretensiones formuladas.*

*De acuerdo con lo anterior, se tiene que cuando las partes de un contrato estatal liquidan de mutuo acuerdo el negocio jurídico, la posibilidad de que sus pretensiones prosperen en vía judicial está condicionada a que la parte interesada hubiere dejado constancia en el documento respectivo acerca de las observaciones o salvedades que existan y hayan surgido al momento de la suscripción del acuerdo y que hubiere tenido la oportunidad de conocer hasta ese instante, identificando de manera clara los asuntos y razones de su discrepancia en relación con el contenido*, *de la liquidación....”*

Así las cosas, en cuanto a los presuntos daños causados por el arrendatario al inmueble, el despacho observa a folio 23 del cuaderno de pruebas el contrato de obra civil celebrado entre Aura Amaya y José Cuervo cuyo objeto consistió en la realización de las siguientes actividades: “*pintura general, reparación de instalaciones eléctricas, reparación de instalaciones sanitarias, compra de sanitarios, orinales reparación de puertas en madera y reposición de puerta en madera, apertura de ventanas e instalación de rejas, arreglos de puerta de metal, instalaciones de lámparas, interruptores, enchufles (sic), instalación de vidrios ventanas, arreglo de las mariposas de las ventanas, cambio de chapas, pinturas de ornamentación en general, instalación de techo cielo raso, draiwol (sic) con su correspondientes lámparas, cambio de baldosas”*, sobre el inmueble ubicado en calle 12 No. 8-02 y carrera 8 No. 12- 01, sobre este particular documento y aun cuando la ley le otorga al mismo una presunción de autenticidad que no fue desvirtuada por la accionada, es del caso señalar que desde la óptica de la valoración probatorio propiamente dicha realizada a la luz de la sana critica, la existencia de dicho contrato no aporta elementos de convicción suficientes para tener por probado que dichas obras fueron efectivamente ejecutadas y pagadas del patrimonio de la parte demandante, o sobre cuál era el estado del inmueble al inicio del contrato comparativamente con el estado en que finalmente se entregó el mismo, y en suma el mencionado contrato no es elemento de prueba que permita al despacho conocer con certeza la existencia, alcance y cuantía de los daños presuntamente causados al inmueble, de manera que siendo este el único elemento probatorio aportado para demostrar tan esencial aspecto de la controversia resulta inviable desde el punto de vista jurídico reconocer la existencia de un daño cierto, real y directo, causado por la actora, circunstancia que sin lugar a dudas avoca a la necesidad de despechar desfavorablemente la pretensión de reconocer la existencia de los alegados daños en el inmueble objeto del contrato de arrendamiento 661 de 2013, todo ello si adicionalmente se tiene en cuenta que el acta de inicio del contrato no señala el estado del inmueble al momento de la entrega inicial.

En cuanto al segundo aspecto de la controversia, esto es, el retraso en la entrega del inmueble por parte del arrendatario que se habría prolongado hasta el 31 de agosto de 2014, encuentra el despacho que en lo que se refiere a la Fiscalía General de la Nación, la misma, según certificación emitida 4 de febrero de 2014 y que obra a folio 22 del cuaderno de pruebas, opero en el inmueble objeto de la presente controversia hasta el 14 de enero de 2014, fecha que corresponde a la estipulada para la terminación del contrato.

Ahora bien, en lo que respecta al ICBF, obra dentro del expediente el oficio N° S-2014-146460-2500 expedido el 29 de Agosto de 2014, por el ICBF regional Cundinamarca, dando respuesta al requerimiento que le hizo EL ARRENDADOR, radicado E-2014-152966-2500 del 19 de agosto de 2014,sobre la entrega del inmueble, esta Entidad manifestó.1-Que la obligación del Municipio de Soacha es suscribir un contrato de arrendamiento de un inmueble apto para el funcionamiento de la UNIDAD DE RESPONSABILIDAD PENAL PARA ADOLESCENTES , ubicado en el Municipio se Soacha de acuerdo al convenio interadministrativo N° 524 de 2013.2-Que lo juzgados ubicados en estas mismas instalaciones instauraron una tutela ,cuyo fallo ordeno la reubicación de centro transitorio.3.Que en el municipio de Soacha hubo dificultad para la consecución de inmuebles que permitieran el funcionamiento del Centro transitorio.5- Que el fallo no ordeno la reubicación del CESPA.5- Que la secretaria de salud del municipio, el 6 de Junio de 2014, determina no otorgar licencia Sanitaria y ordena el cierre de las instalaciones del centro transitorio, por lo que los demás servicios siguieron funcionando, hasta la fecha y 6- Que el ICBF inicio el traslado del servicio desde el 25 de agosto y que terminará el 28 de agosto de 2014, y que le corresponde al Municipio hacer entrega formal del mueble.

Con base en esta prueba, el despacho considera que se encuentra demostrado que el ICBF en su calidad de entidad para la cual el Municipio de Soacha había arrendado el inmueble, ocupó el mismo hasta el día 31 de agosto de 2014, a pesar de que el contrato de arrendamiento que obraba como título de dicha tenencia había terminado el 14 de enero de 2014; de manera pues que se encuentra probado el incumplimiento por parte del Municipio de Soacha de la obligación establecida en el artículo 2005 del Código Civil a la que por expresa remisión del numeral 6, del literal c de la cláusula 9, estaba obligado el arrendatario, esto es: El arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento.

El despacho considera que no se configura el eximente denominado **hecho de un tercero**, como quiera aun cuando el ICBF no es parte de la relación contractual, es claro que la Alcaldía del Municipio de Soacha tomó en arrendamiento el inmueble con el fin específico de destinarlo al uso de la FISCALIA y del ICBF, al punto que así quedó establecido en el objeto del contrato. De manera que así ninguna de dichas entidades fuese parte del contrato, lo cierto es que el Municipio asumió la responsabilidad de obrar como arrendatario de un bien con destino a dichas entidades y por tal razón estaba en la obligación de velar por el cumplimiento de las obligaciones, así las mismas estuvieran a cargo de otra entidad, realizando para el efecto las actuaciones administrativas necesarias para que el contrato se cumpliera dentro de los términos acordados. De ahí que sea improcedente señalar que las actuaciones del ICBF, para este caso particular, puedan ser consideradas como las de un tercero, ya que existía una relación contractual subyacente que determinaba la existencia del contrato de arrendamiento.

La jurisprudencia ha trazado un derrotero claro en materia de los requisitos que debe cumplir un hecho para ser considerado como de un tercero, así:

a. Debe ser un hecho único exclusivo y determinante del daño producido

b. Debe ser un hecho producido por circunstancias imprevisibles e irresistibles para quien lo alega

Estos requisitos no se cumplen habida cuenta de la obligación que asistía al municipio de Soacha de velar por el cumplimiento de las obligaciones del contrato (numeral 1, del literal c, de la cláusula novena), por lo que puede afirmarse que de haberse cumplido con dicha obligación la entidad habría podido gestionar los trámites contractuales pertinentes para que no se diera tal extensión de la tenencia del bien inmueble.

Tampoco se observa la imprevisibilidad o irresistibllidad de los hechos que determinaron la extensión de la tenencia.

Así las cosas, y por cuanto está demostrado que el arrendatario incumplió su obligación de entregar el bien a la finalización del contrato, detentándolo injustamente por el término de 7 meses y catorce días después de su finalización, tiempo durante el cual el arrendador no recibió suma alguna por parte de quienes utilizaban el inmueble con ocasión de dicha ocupación, el despacho considera jurídicamente procedente que se reconozca a título de indemnización la suma equivalente al canon de arrendamiento que en virtud del contrato 661 de 2013 venía pagando el Municipio de Soacha lo cual nos arroja el siguiente calculo:

* 1. **DAÑOS E INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **meses** | **PERIODO** | **VALOR** |
| 1 | 15 de enero - 14 de febrero de 2014 | $3´600.000 |
| 2 | 15 de febrero - 14 de marzo de 2014 | $3´600.000 |
| 3 | 15 de marzo - 14 de abril de 2014 | $3´600.000 |
| 4 | 15 de abril - 14 de mayo de 2014 | $3´600.000 |
| 5 | 15 de mayo - 14 de junio de 2014 | $3´600.000 |
| 6 | 15 de junio - 14 de julio de 2014 | $3´600.000 |
| 7 | 15 de julio - 14 de agosto de 2014 | $3´600.000 |
| 17 días | 15 de agosto – 31 de agosto de 2014 | $2´040.000 |
| TOTAL | | $27´240.000 |

* 1. **CONDENA EN COSTAS:**

La condena en costas la adopta el juez teniendo en cuenta la conducta de la parte vencida en el proceso, pues no es una regla de aplicación forzosa y general.

El artículo 188 del CPACA no obliga al juzgador a condenar en costas indefectiblemente sin que medie una valoración de la conducta de la parte vencida en el proceso, dicha norma señala que se debe disponer sobre dicha condena solo en la sentencia que decida el mérito del asunto sometido a debate en el proceso.

Analizado dicho aspecto, este despacho estima que en esta oportunidad **no hay lugar a imponer condena en costas**, debido a que no se aprecia temeridad o abuso de las atribuciones o derechos procesales por las partes[[20]](#footnote-20). Además, las costas deben aparecer comprobadas, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 365 del C.G.P, según el cual *"Sólo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación*", situación que no se ha presentado en el caso estudiado.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TREINTA Y CUATRO (34) ADMINISTRATIVO DEL CIRCUÍTO DE BOGOTÁ, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y, por autoridad de la Ley,**

**FALLA:**

**PRIMERO: Declárense** no probadas la excepciones propuestas por la demandada por los motivos antes expuestos**.**

**SEGUNDO: Declárese el incumplimiento del contrato de arrendamiento** 661 de 2013 por las razones expuestas en la parte motiva.

**TERCERO: Condénese** al MUNICIPIO DE SOACHA a cancelar a AURA FAISULY AMAYA PEDRAZA, EDILBERTO AMAYA PEDRAZA y RODRIGO LEONARDO MORENO AMAYA la suma de $27´240.000

**CUARTO:** Niéguense las demás pretensiones de la demanda

**QUINTO:** Sin condena en **costas a la parte demandada**

**SEXTO:** **Expídanse** por la Secretaría copias con destino a las partes, con las precisiones del artículo 114 del Código General del Proceso.

**SEPTIMO:** Por secretaria líbrense las comunicaciones necesarias para el cumplimiento de este fallo, de acuerdo con lo previsto en los artículos 203 del C.P.A.C.A y 329 del C.G.P.

**OCTAVO** **Notifíquese** a las partes del contenido de esta decisión en los términos del artículo 203 del CPACA.

**NOVENO:** El trámite del pago de esta condena deberá hacerse de conformidad con lo ordenado en el artículo 195 del CPACA[[21]](#footnote-21)

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE**

**OLGA CECILIA HENAO MARÍN**

Juez

NNC

1. 7. Obligaciones de la Fiscalía (...)

   c) Realizar las adecuaciones locativas necesarias únicamente del área que ocupará y atenderá el suministro e instalación (...)"

   En el mismo sentido el mismo Convenio No. 524 en su cláusula segunda numeral 3, literal b) indica:

   "3. Obligaciones del Instituto Colombiano de Bienestar familiar (...)

   b) Realizar las adecuaciones locativas necesarias únicamente del área que ocupará." [↑](#footnote-ref-1)
2. " (...) de tal forma que se configuró un hecho exclusivo de terceros que si bien no fue argüido por la parte demandada -lo que no es en un óbice para que el juez realice el respectivo análisis cuando a partir de los medios probatorios obrantes en el proceso pueda advertir su existencia, se constituyó en su causa adecuada y adicionalmente, cumple con las características de imprevisibilidad, irresistibilidad y exclusividad exigidas para efectos de comprender exonerada de toda responsabilidad patrimonial a la entidad estatal demandada. En este punto, se debe tener en cuenta que al estudiarse la ocurrencia de una causa extraña como excluyente de responsabilidad, se ha considerado necesario que la entidad que la Invoque o que se beneficie de ella pruebe su imprevisibilidad e Irresistibilidad (...)". (Negrillas ajenas al texto original) [↑](#footnote-ref-2)
3. "Por regla general, a la parte interesada le corresponde probar los hechos que alega a su favor para la consecución de un derecho. Es este postulado un principio procesal conocido como bnus prodandi, ¡ncumbit actor/'y que de manera expresa se encuentra previsto en el artículo 177 del C.P.C. Correlativo a la carga del demandante, está asimismo el deber del demandado de probar los hechos que sustentan su defensa, obligación que igualmente se recoge en el aforismo Yeus, in excipiendo, fít actor'. A fin de suplir estas cargas las partes cuentan con diversos medios de prueba, los cuales de manera enunciativa, se encuentran determinados en el artículo 175 C.P.C. Cuando se pretende el reconocimiento de perjuicios morales, la parte demandante tiene así el deber mínimo de probar su existencia y esta Corporación ha avalado los Indicios como un medio de prueba para su

   Configuración'/negrilla fuera de texto). Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, CP. Danilo Rojas Betancourt, Radicación No. 19001-23-31 -000-1997-04001 -01 (19836) [↑](#footnote-ref-3)
4. "El inmueble fue entregado a la suscrita arrendadora el día 31 de agosto de 2014, de manera informal, sin acta de inventario o similares. Los cánones de arrendamiento desde el 15 de enero de 2014 hasta el 31 de agosto de 2014 se encuentran sin liquidar y por consiguiente impagados" [↑](#footnote-ref-4)
5. "Dicho de otra manera toda reclamación en la liquidación bilateral de un contrato estatal supone no sólo que se consigne en el acta la correlativa salvedad sino también, y ante todo, la expresión clara y expresa de cuáles son los aspectos y puntos que motivan su inconformidad.

   Así que una salvedad sin que se hayan expresado de manera clara los aspectos y puntos que motivan la reclamación, así como la expresión de aspectos y puntos que motivan una reclamación sin que finalmente haya salvedad alguna, equivale lisa y llanamente a conformidad'\*.

   (Negrilla fuera del texto). [↑](#footnote-ref-5)
6. "La liquidación del contrato, es un auténtico corte de cuentas entre los contratantes en la cual debe determinarse quien debe y cuánto. Y que cuando se suscribe sin reparos cierra para las partes la posibilidad de ejercer todas las acciones que se originan del contrato” (negrillas por fuera del texto original) [↑](#footnote-ref-6)
7. EI **valor diferencial del canon de arrendamiento por el veinticinco (25 %)** del área ocupada de más, por cada uno de los meses que duro este contrato, desde el 9 de octubre de 2013 al 14 de enero de 2014, es decir tres (3) meses y por los cinco (5) días

   Del 100% de lo ocupado del 15 de enero de 2014 hasta el 31 de agosto de 2015. [↑](#footnote-ref-7)
8. EI **valor diferencial del canon de arrendamiento por el veinticinco (25 %)** del área ocupada de más, por cada uno de los meses que duro este contrato, desde el 9 de octubre de 2013 al 14 de enero de 2014, es decir tres (3) meses y por los cinco (5) días

   Del 100% de lo ocupado del 15 de enero de 2014 hasta el 31 de agosto de 2015. [↑](#footnote-ref-8)
9. Folios 41-48 Cuaderno 2 [↑](#footnote-ref-9)
10. Folios 37-40 Cuaderno 2 [↑](#footnote-ref-10)
11. Folios 1-4 Cuaderno 2 [↑](#footnote-ref-11)
12. Folio 5-7 Cuaderno 2 [↑](#footnote-ref-12)
13. Folio 22-23 Cuaderno 2 [↑](#footnote-ref-13)
14. Folio 21 del Cuaderno 2 [↑](#footnote-ref-14)
15. Folios 8-14 Cuaderno 2 [↑](#footnote-ref-15)
16. Folios 16-17 Cuaderno 2 [↑](#footnote-ref-16)
17. EI **valor diferencial del canon de arrendamiento por el veinticinco (25 %)** del área ocupada de más, por cada uno de los meses que duro este contrato, desde el 9 de octubre de 2013 al 14 de enero de 2014, es decir tres (3) meses y por los cinco (5) días

    Del 100% de lo ocupado del 15 de enero de 2014 hasta el 31 de agosto de 2015. [↑](#footnote-ref-17)
18. expediente 36189, con Ponencia del Doctor Hernán Andrade [↑](#footnote-ref-18)
19. Al respecto ver sentencia del 20 de mayo de 2009, proferida dentro del proceso radicado bajo el número interno 16796. [↑](#footnote-ref-19)
20. Posición tomada por las decisiones del TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA SECCIÓN TERCERA SUBSECCIÓN “C” donde se dispone que no hay lugar a condenar en costas cuando no se observe que las partes hayan actuado con temeridad o mala fe en las actuaciones procesales. [↑](#footnote-ref-20)
21. “Las sumas de dinero reconocidas en providencias que impongan o liquiden una condena o que aprueben una conciliación, devengarán intereses moratorios a una tasa equivalente al DTF desde su ejecutoria. No obstante, una vez vencido el término de los diez (10) meses de que trata el inciso segundo del artículo 192 de este Código o el de los cinco (5) días establecidos en el numeral anterior, lo que ocurra primero, sin que la entidad obligada hubiese realizado el pago efectivo del crédito judicialmente reconocido, las cantidades líquidas adeudadas causarán un interés moratoria a la tasa comercial”. [↑](#footnote-ref-21)