



JUZGADO DÉCIMO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE CÚCUTA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
San José de Cúcuta, quince (15) de febrero de dos mil veintidós (2022)

RADICADO: 54-001-23-31-000-2001-00985-00
DEMANDANTE: FRIGORIFICO METROPOLITANO LTDA
DEMANDADO: MUNICIPIO DE CÚCUTA
MEDIO DE CONTROL: CONTRACTUAL

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 170 del Código Contencioso Administrativo, el Juzgado Décimo Administrativo Oral del Circuito de Cúcuta procede a dictar decisión de mérito y que resuelve la controversia planteada dentro del asunto de la referencia.

1. POSICIÓN DE LAS PARTES

1.1 DEMANDA

1.1.1 Pretensiones

El apoderado de la parte actora presenta demanda bajo la acción de controversias contractuales, solicitando lo siguiente:

- a) Que se declare que entre el demandante y el Municipio de Cúcuta se celebró un contrato de arrendamiento el día 07 de abril de 1988, cuyo objeto consistió en la entrega al ahora demandante, en arrendamiento para su uso y goce, el inmueble ubicado en la avenida 7 No. 7AN-130 del Barrio Sevilla de Cúcuta, donde funcionaba el matadero municipal, así como los bienes muebles de propiedad de la EIS cuya destinación era única y exclusivamente para el cumplimiento de las labores desarrolladas en el matadero municipal;
- b) Como consecuencia de la declaración anterior, se declare a su vez, que el Municipio de Cúcuta incumplió el contrato, específicamente, la de entregar el inmueble en condiciones aptas para su funcionamiento de acuerdo con el objeto contractual, generando con su omisión, un desequilibrio contractual en detrimento de la entidad demandante, que se tradujo en la privación del goce del inmueble, en principio parcial y posteriormente en forma total en tanto se incurrió en sobre costos operacionales, reparaciones necesarias a las que no estaba obligada la entidad arrendataria;
- c) Como consecuencia adicional a la primera de las obligaciones, se declare que la sociedad demandante, no está obligada por haber perdido el goce del bien dado en arrendamiento para explotación comercial, a pagar ninguna clase de contraprestación al Municipio de Cúcuta, como lo es el canon de arrendamiento desde el 02 de octubre de 2000, fecha en la que se aplicó una medida sanitaria consistente en la clausura temporal total, realizada por dos funcionarios del Departamento Administrativo de Seguridad Social en Salud entidad del orden municipal, debido a la no implementación por parte de la

entidad demandada, de las mejoras necesarias indispensables para un funcionamiento acorde con las normas sanitarias;

- d) A título de pretensión subsidiaria, solicita se declare que la sociedad demandante Frigorífico Metropolitano, no está obligado por haber perdido el goce del bien dado en arrendamiento como contraprestación al Municipio de Cúcuta, desde el 02 de octubre de 2000 –fecha de la aplicación de la medida sanitaria- y en su lugar, deba pagar tan solo la suma de cuatrocientos mil pesos mensuales desde el 02 de octubre de 2001 por concepto de arriendo por las tres oficinas que utiliza la parte administrativa y contable de la empresa, teniendo en cuenta que el matadero municipal propiamente dicho está inutilizado como consta en la prueba anticipada que se anexa junto a la demanda.
- e) A título de pretensión subsidiaria –segunda-, que como consecuencia de la declaración de existencia e incumplimiento por parte del Municipio de Cúcuta, se declare la terminación del contrato de arrendamiento referenciado con anterioridad, por incumplimiento previo, concomitante y posterior del Municipio de Cúcuta, de modo que la sociedad demandante, no está obligada por haber perdido el goce del bien dado en arrendamiento para explotación comercial, a pagar la totalidad del canon de arrendamiento como contraprestación al Municipio de Cúcuta, desde el 02 de octubre de 2000 y en su defecto, deba pagar tan solo la suma de cuatrocientos mil pesos, desde la fecha señalada por concepto de arriendo por las tres oficinas que utiliza para la parte administrativa y contable de la empresa.
- f) Como consecuencia –tercera consecencial- a la primera pretensión principal, solicita condenar al Municipio de Cúcuta a pagar al actor Frigorífico Metropolitano Ltda., el valor de los perjuicios materiales ocasionados con el incumplimiento del contrato de arrendamiento ya mencionado, del orden de los seiscientos cuarenta y tres millones de pesos, suma que se integra así: un daño emergente por valor aproximado de ochenta y tres millones de pesos y un lucro cesante de ochenta millones de pesos desde el 02 de octubre de 2000 hasta que se regule la situación.

1.1.2 Hechos

El Despacho resume los hechos presentados con la demanda de la siguiente manera:

Sostiene la parte, que a través de documento privado de fecha 07 de abril de 1998 en la ciudad de Cúcuta, el demandado dio en arrendamiento para destinación comercial a la persona jurídica del demandante, el bien fiscal, establecimiento comercial, denominado Matadero Municipal de Cúcuta, ubicado en la avenida 7ª No. 7An-130 del barrio Sevilla, con sus bienes inmuebles por destinación, que hacen parte de la maquinaria e infraestructura de dicha actividad.

El término de duración del arrendamiento fue por el lapso de nueve meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento del referido contrato, la renta o canon de

arrendamiento fue de veintitrés millones de pesos mensuales, la que debía pagarse dentro de los primeros quince días de cada mensualidad.

El día de la entrega del bien, fue el mismo día de suscripción del contrato, la cual, a pesar de que consta en el documento anexo, el recibo de las instalaciones y maquinaria sin manifestación alguna sobre su deterioro y desgaste material, el matadero se encontraba en lamentable estado físico y operativo, lo cual, de entrada, generó sobre costos al ahora demandante, tanto por las inversiones inmediatas, como por la imposibilidad efectiva de llegar a la producción deseada.

Sostiene que teniendo en cuenta la prohibición expresa del contrato de arrendamiento en su cláusula novena en la que se indica que no estaba autorizado el arrendatario a realizar mejoras, pues las mismas, no se reconocerían y en caso de que las mismas fuesen necesarias, se debía contar con la autorización escrita y expresa del municipio, y en el entendido, que la carga sustancial de realizar las mejoras conforme a la teoría general de arrendamientos, le correspondía al arrendado, situación por la que el demandante en forma inmediatamente posterior a los requerimientos de las autoridades sanitarias, reiteró lo ya solicitado al municipio, en el sentido de adelantar dichas mejoras necesarias, que hicieran efectiva la actividad del bien dado en arriendo, pero estos requerimientos nunca tuvieron eco en la administración municipal, palpándose un incumplimiento al no procurar el adecuado goce de la cosa dada en arriendo, haciendo las reparaciones básicas como la adecuación estructural y física de las instalaciones, haciéndolas insanas para el desarrollo de la actividad u objeto del matadero, pese al esfuerzo higiénico, post mortem y ante mortem en el producto, de la sociedad arrendataria.

La situación contractual y el silencio del arrendador sobre el tema, aunado a la posible sanción o cierre del matadero, llevaron a que la sociedad demandante, en la medida de sus posibilidades económicas, realizara algunas mejoras necesarias.

En el mes de diciembre de 1998, un mes antes del vencimiento del término del contrato, la sociedad arrendataria, informó la intención de prórroga y de congelación del canon de arrendamiento, conforme a las situaciones expuestas, sin que hubiese respuesta del Municipio, indica que el no haberse procurado la cosa en un estado adecuado para el uso y goce, causó disminución de la producción de sacrificio, carga laboral onerosa, gastos de mantenimiento innecesarios e inversiones en reformas necesarias por parte de la arrendataria, pese a ser obligación del arrendador, se pena de ser sancionado por las autoridades sanitarias, lo que desató, casi desde el momento de ejecución del contrato en un desequilibrio contractual en contra de la sociedad arrendataria y/o violación del principio de conmutatividad de los contratos.

Se indica que la situación era de conocimiento del Municipio de Cúcuta, en la medida que se le comunicó en reiteradas ocasiones se ofició en tal sentido, lo que trajo como consecuencia la prórroga del contrato, en los términos legales previstos en el Código Civil y de Comercio, lo que siguió hasta completar los dos años, en cuyo caso, se cumplió con el pago del canon estipulado.

Los esfuerzos de la parte actora, ante la negligencia aludida del Municipio de Cúcuta, no fueron suficiente y el día 02 de octubre de 2000, la autoridad DASSACU ordenó el cierre temporal por causas totalmente atribuibles al arrendador Municipio de Cúcuta y en consecuencia, de no lograr la continuidad de la explotación, suspender el canon de arrendamiento, sin que se lograra llegar a un acuerdo, pese a reuniones informales e intentos de transacción, teniendo en cuenta la falta de contraprestación del mismo.

Indica que el Municipio reconoció la obligación en que se vio el arrendatario frente a las reparaciones efectuadas por fuerza mayor, pero solo hasta 2 meses de canon de arrendamiento, así como, compromiso de gestionar y darle apertura al matadero, admitiendo los motivos del cierre a su cargo –del municipio-, adicional, se llegó a un acuerdo para la fecha de entrega del inmueble exceptuando la parte administrativa en los primeros 05 días del mes de marzo de 2001, para que se le hicieran las reparaciones necesarias para su funcionamiento, pero en lo atinente a bajar el canon de arrendamiento no hubo aceptación, sin embargo, en lo referente a reparar las instalaciones tampoco cumplió con dicho acuerdo.

1.1.3 Fundamentos de Derecho

La demanda relaciona las siguientes normas vulneradas: Constitución Política de Colombia, artículos 1, 2, 4, 6, 13, 14, 25, 26, 23, 29, 58, 90, 314 y 315; CCA, artículo 84; Código Civil, artículos 1495, 1498, 1501, 1546, 1602, 1603, 1608, 1609, 1614, 1615, 1617, 1653, 1973 a 2000, siguientes y concordantes; Código de Comercio, artículos 515 a 524 y 884; Ley 510 de 1999 artículo 111; Ley 80 de 1993, Decreto 679 de 1994, artículo 8°.

El apoderado de la parte actora considera que el contrato legalmente celebrado es ley para las partes, y es legal, el contrato que se perfecciona por mero consentimiento siempre que la ley no establezca formalidades ab sustancian actus, sin las cuales no podría reputarse que el acto existe, en los demás casos, como el presente, él solo acuerdo obliga a las partes conforme al artículo 1602 del Código Civil y cómo lo dispone la Constitución en su artículo 4°, se deben respeto y obediencia a las autoridades públicas. Los contratos deben ejecutarse de buena fe, en los términos del Código Civil (artículo 1603) de igual manera, trae a colación la Ley 80 de 1993 por ser el Municipio de Cúcuta una persona pública dotada de competencia contractual sometida a la jurisdicción especial de lo Contencioso administrativo.

Arguye que el artículo 8° del Decreto 679 de 1994 y la normatividad aplicable a los contratos estatales que, se sujetan a la ley 80 de 1993, y en aquellas materias no reguladas en dicha ley a las disposiciones civiles y comerciales cuando el contrato tenga el carácter de mercantil de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 20, 21 y 22 del Código de Comercio; sostiene que el Estatuto de Contratación Estatal guarda silencio respecto de las relaciones sustanciales entre arrendador y arrendatario en un contrato de arrendamiento, además teniendo en cuenta la naturaleza comercial del contrato que se está atacando es inminente la aplicación de normas de este corte jurídico junto con las supletorias del Código Civil, y aun en casos donde no

exista norma aplicable, cómo lo es la regulación del canon para las prórrogas de estos contratos, el Código de Comercio establece normas de corte procedimental que llenan el vacío sustancial.

Indica que conforme al artículo 1982 del Código Civil el arrendador está obligado, entre otras, a mantener la cosa en estado de servir para el fin que ha sido arrendada y a librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada, de dónde infiere -la parte actora- el incumplimiento de sus obligaciones como arrendador por parte del municipio de San José de Cúcuta.

De igual manera, el artículo 1985 del Código Civil consagra la obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado, consistente en hacer durante el arriendo todas las reparaciones necesarias a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario; según el artículo 1990 ibídem, el arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento y a la rescisión del mismo, según el caso, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para el que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociera o no, el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato, finalmente, la parte actora se permite traer a colación la sentencia de fecha 15 de marzo del año 2001 expediente 13415 del Consejo de Estado en el que fuera consejero ponente el Dr. Ricardo Hoyos Duque.

1.2 CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

El Municipio de Cúcuta en la contestación de la demanda, realiza una oposición a los hechos y considera, que es cierto, que se suscribió contrato de arrendamiento mediante documento privado el día 7 de abril de 1998, no obstante, no es cierto que el contrato exprese una destinación comercial específica en el bien, asimismo que, no es cierto que se entregara un establecimiento de comercio para la explotación de sacrificio de ganado, pues esta labor la dejó de hacer el Municipio de Cúcuta y lo entregó a particulares, de ahí que se arrendó un inmueble y unas cosas muebles en su interior.

Sostiene que no es cierto que el demandante cumpliera puntualmente con el pago de la renta, por el contrario, la parte actora dejó de pagarla desde el mes de octubre del año 2000, lo cual originó la demanda de restitución por mora en el pago de la renta, demanda que se encontraba en curso en el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Cúcuta con número de radicado 00113 del año 2000; sostiene el municipio que no es cierto que el matadero se encontrara en lamentable estado físico y operativo, adicional a esto, es inverosímil que la sociedad arrendataria adujera experiencia para la explotación de actividades como el sacrificio y faenado de todo género de ganado, la comercialización de carne, de sus productos y vísceras, con una experiencia que se remonta al año 1997, se aventurara al compromiso contractual sostenido con el Municipio de Cúcuta.

En lo relacionado con la obligación de cancelar 23 millones de pesos de arrendamiento mensual y recibir la cosa arrendada sin protesta ni reparo alguno, indica que el contrato de arrendamiento de fecha 7 de abril de 1998 estuvo

precedido de otro contrato de arrendamiento entre las mismas partes y fue rescindido y liquidado por mutuo acuerdo, se tiene entonces que el frigorífico metropolitano en dos oportunidades agotó el hecho de la entrega de la cosa arrendada.

indica que el municipio no se obligó a entregar la cosa sino en el estado en el que se encontraba, cumpliendo con la obligación prevista en el artículo 1982 del Código Civil y la demandante la recibió sin protesta y sin sorpresa, porque conocía la situación de la cosa arrendada, conforme se prueba con la carta de fecha marzo 20 de 1998 dirigida al alcalde de Cúcuta de entonces y participó en competencia con 6 sociedades más, para obtener el contrato que le fue adjudicado debido a que su propuesta demostraba su experiencia en administración y conocimientos en procedimientos de faenado.

Ahora bien, sostiene el municipio que la obligación de sostenimiento de la cosa arrendada depende del estado en que el arrendador se obligó a entregarla, de modo que si se obligó a entregarla en buen estado, deberá conservarlo en buen estado en el curso del arrendamiento, por el contrario, si no se obligó a entregarla sino en el estado en el que se encontraba en el momento de perfeccionarse el contrato -estado que podría no ser bueno- la obligación a que alude el artículo 1985 se refiere simplemente a conservarlo, así se convino expresamente en el contrato.

Estima el extremo pasivo que la empresa demandante no cumplió con sus obligaciones higiénicas y sanitarias, por el contrario, recibida la cosa arrendada por el demandante y transcurridos 31 meses de ejecución normal del contrato, el Departamento Administrativo de Seguridad Social en Salud procedió a aplicar medidas sanitarias de seguridad, consistente en la clausura temporal total por presentar irregularidades sanitarias, la medida de carácter preventivo y transitorio que permite la parte afectada adoptar los correctivos para que cese la medida.

Refiere el municipio, que en efecto la empresa demandante solicitó la reducción del canon de arrendamiento y la prórroga del contrato, sin embargo, la prórroga estaba precedida de solicitudes que eran de imposible cumplimiento para el municipio y la disminución del canon de arrendamiento contiene una expresa prohibición legal; ahora, que desde el cierre del matadero en él solo funciona la parte administrativa en un área aproximada de 60 m², el municipio aduce que el contrato de arrendamiento no estimó la renta sobre metro cuadrado utilizado, estando como está la cosa arrendada en poder del demandante -al momento de la contestación- la renta de 23 millones de pesos se viene causando completa, constituyendo un factor de incumplimiento del contrato por el demandante que resolvió no volver a pagar el canon.

señala que no es cierto que todas las causales de cierre temporal atañen a reparaciones necesarias esto en la medida que se encontró: a) contaminación en los bebederos, los cuales existe pero no están en uso, sin protección contra insectos, roedores y aves, asunto que es de higiene y sanidad no de mejoras necesarias, b) falta de comunicación de las salas de sacrificio, como obligación de administración, que repercute en la higiene del lugar, c) la instalación de lavamanos y agua caliente,

d) la existencia del horno crematorio para el control de residuos y control ambiental, lo que la demandada considera como elemento obvio que un matadero debe tener, e) falta de higiene en la sección de calderas, f) falta de aseo y de mantenimiento del estiércol que se almacena a campo abierto, todas estas situaciones que no tienen que ver con la realización de mejoras, sino con la administración del lugar.

Considera el Municipio de Cúcuta que la demandante conocía la situación de las instalaciones del matadero con anterioridad al contrato suscrito, lugar que utilizaba con buenos resultados y por eso podía celebrar el contrato de arrendamiento, así mismo, dada la profesión y oficio no podía ignorar la negligencia de su parte, los vicios que pudiera tener la cosa arrendada, pues con experiencia y conocimiento acumulados recibe la cosa arrendada a satisfacción sin formular ningún reparo acerca del inmueble y sin protesta por el precio del canon de arrendamiento.

El extremo pasivo indica que la decisión tomada por el departamento administrativo de fecha 2 de octubre no imposibilita la explotación de la cosa arrendada, pues la misma tiene carácter provisional o temporal, y cómo lo aclara y/o precisa el artículo 91 del Decreto 3075 de 1997, se levantará la misma, cuando se compruebe que han desaparecido las causas que la originaron, y con ellas no procede recurso alguno, conforme con esta situación, la parte actora procedió de la siguiente manera: A) abstenerse de pagar la renta incumpliendo el contrato, B) abstenerse de utilizar la acción contencioso administrativa y, C) rehuir la responsabilidad y atribuírsela al Municipio de Cúcuta. La imposición de la sanción de cierre temporal demuestra que la parte actora no cumplió la obligación de conservar la cosa arrendada, cuyo uso y disfrute efectuó durante 31 meses.

Finalmente, el Municipio de Cúcuta, propone las figuras de la compensación y la prescripción de la acción frente al contrato de arrendamiento.

1.3 ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

Las partes no presentaron alegatos de conclusión

2. CONSIDERACIONES

2.1 RELACION DE MATERIAL PROBATORIO

Observa el Despacho, en el caso sub examine que se encuentra acreditado en el expediente objeto de la presente decisión en relación con la prestación deprecada, lo siguiente:

- El bien registrado con el número de matrícula inmobiliaria 260-42140 que corresponde al matadero, es de propiedad de empresas municipales de Cúcuta conforme a la tradición que se hiciera a través de escritura pública 4768 de fecha 11 de septiembre del año 1979 (pg.114-115 archivo 01/C01Principal).
- El 06 de abril de 1998, se suscribe acta de terminación y liquidación del contrato de arrendamiento suscrito entre el Municipio de Cúcuta y Frigorífico

Metropolitano Ltda., el día 06 de marzo de 1998, contrato en el que se entregada el arrendamiento del matadero municipal (pg.27-28 archivo 02/C01Principal).

- El 09 de marzo de 1998 se presenta ante el Alcalde del Municipio de Cúcuta el análisis de las propuestas presentadas para la suscripción del contrato de arrendamiento del Matadero Municipal, en esta se indica que la única sociedad que cumple con las exigencias de la administración municipal es la sociedad Frigorífico Metropolitano, por tener experiencia desde el 21 de febrero de 1997 (pg.42-45 archivo 02/C01Principal).
- El 07 de abril de 1998 se suscribe contrato de arrendamiento entre el Municipio de Cúcuta y el Frigorífico Metropolitano Ltda., en el que se indica que se entrega en arrendamiento el inmueble ubicado en la Avenida 7ª No. 7AN-130 del Barrio Sevilla, donde funciona el matadero municipal, así como, los bienes muebles propiedad de la EIS Cúcuta S.A., cuya destinación es única y exclusivamente para el cumplimiento de labores desarrolladas en el matadero municipal; como valor del mismo, se fijó la suma de \$184.000.000 pagaderos en cuotas mensuales de \$23.000.000, los cuales debían ser consignados en la cuenta dispuesta por el municipio y con una duración de 9 meses, el cual podría ser ampliado antes del vencimiento, en este contrato, se consignan como obligaciones del arrendatario las siguientes: 1) cumplir con el objeto del contrato y destinar el inmueble arrendado y bienes que hacen parte del mismo, exclusivamente para la prestación del servicio de sacrificio y faenado de ganado; 2) se compromete a retirar de la planta y disponer del lugar apropiado los sólidos tales como rumen, tejido sanguíneo, grasas y huesos, producto del faenado diario; 3) cumplir con las normas y obligaciones que la oficina de Salud Pública, ICA y demás entidades encargadas del control de la actividad exijan para su desarrollo, obteniendo las licencias o permisos que se requieran; 4) mantener las instalaciones del matadero en correcto estado de limpieza e higiene y responder por el buen manejo y conservación de los equipos de propiedad del matadero; 5) se obliga a entregar el inmueble y los bienes objeto del contrato al término de su vencimiento. En cuanto a las mejoras, el contrato indica que, el municipio no autoriza al arrendatario para efectuar ninguna clase de mejoras locativas al inmueble arrendado y si estas se llegaran a realizar, no se reconocerá valor alguno sobre las mismas, en caso de ser indispensables y necesarias para el desarrollo de la actividad, se debe contar con la autorización escrita y expresa del municipio dejando constancia sobre el valor y la forma de su reconocimiento. Adicional a lo anterior, reposa inventario del Matadero Municipal de Cúcuta de fecha 09 de marzo de 1998, en el que se hace entrega de bienes muebles. (pg.24-33 archivo 01/C01Principal).
- El 10 de agosto de 1998 se realiza informe técnico del muro de la parte posterior y frontal de las instalaciones del Matadero Municipal y en esta se indica que el muro frontal está afectado por grietas y sin verticalidad, el muro posterior se desplomó, siendo reconstruido nuevamente, muro que se encuentra sin plomo y sin las normas técnicas de construcción, por lo que se presenta riesgo de desestabilización (pg.229 archivo 01/C01Principal)¹.

¹La prueba que se relaciona se encuentra contenida en el expediente por prueba pre procesal adelantado ante juzgado civil, sin embargo, por su importancia, se trae a colación.

- El 19 de octubre de 1998 se realizará visita a las instalaciones del matadero municipal en ella se describe el proceso de sacrificio (pg.36-37 archivo 01/C01Principal).
- El 14 de diciembre de 1998, se solicita prorrogar el contrato de arrendamiento de las instalaciones del matadero de San José de Cúcuta en la medida que el mismo vencía el 7 de enero del año 1999, En este mismo documento la sociedad Frigorífico Metropolitano Ltda., solicita congelar el canon de arrendamiento en la medida que los costos fijos operacionales son demasiado altos, en segundo lugar, atendiendo los sobre costos generados en el contrato para mantener la planta física, maquinaria y equipo en estado normal de uso, solicita aprobar un gasto mensual deducible del canon de arrendamiento para la recuperación de estos aspectos, en tercer y último lugar, solicita ordenar a las autoridades competentes el cierre de los mataderos clandestinos de cerdos para que la empresa pueda entrar a prestar el servicio y emitir la certificación de procedencia. (pg.34-35 archivo 01/C01Principal).
- El 7 de mayo de 1999 se envía un oficio a la Secretaría de Gobierno Municipal de Cúcuta por el mal estado de las instalaciones del matadero, en la medida que algunas partes de la planta amenazan ruina, indica el oficio que algunas partes como la cubierta se están quebrando y amenaza con desplomarse, y dentro de la instalación laboran aproximadamente 70 personas diariamente; se sostiene que lo mismo se puede observar en los muros de cerramiento que ya tienen varios grados de inclinación y pueden ocasionar una desgracia humana; continúa el oficio indicando que el sistema de alcantarillado está deteriorado y sufren constantes taponamientos, siendo exigido por parte de las oficinas de sanidad, el enchape en algunos puntos críticos como son las puertas de sala de oreo, entrega de vísceras y muros frontales, lo mismo que una inversión urgente en el sistema de tratamiento de aguas residuales. Sostiene que los equipos de operación de la planta en su mayoría ya cumplieron su vida útil y presentan fallas o simplemente han tenido que ser reemplazados por equipos propios como es el caso de lavadoras de panzas y winches (pg.38-39 archivo 01/C01Principal).
- El 9 de septiembre de 1999 se remite oficio al frigorífico metropolitano y se les solicita corregir ciertas deficiencias sanitarias encontradas en el funcionamiento del matadero y aplicar los correctivos en forma inmediata, las cuales consisten en: a) garantizar la inspección veterinaria, pues quien presta la labor, solo trabaja medio tiempo, lo que no es técnica, ni humanamente posible, no se cumple con los decomisos de ganado y la venta dolosa de úteros grávidos para consumo humano, lo que está prohibido, falta de sellos, las labores realizadas por salud pública para llevarse perros y gatos del lugar, los que eran ingresados, inmediatamente después de que el vehículo se retiraba, por ello, solicita no convertir la actividad en una burla contra el personal que la efectúa, de igual manera, informa las fallas locativas que sufre el matadero, las que se remiten al Secretario de Gobierno Municipal (pg.47-49 archivo 01/C01Principal).
- El 10 de septiembre de 1999 se dirige nuevamente oficio con destino al Municipio de Cúcuta en razón a la necesidad de realizar adaptaciones o mejoras por parte del municipio al matadero, Asimismo solicita que ante el riesgo inminente que

amenaza la planta física se de por terminado el contrato sin perjuicio para las partes (pg.40-46 archivo 01/C01Principal).

- El 12 de septiembre de 1999 se comunica al Secretario de Gobierno de Cúcuta que, desde el día 10 de agosto de ese año se vienen efectuando labores de supervisión y evaluación del matadero municipal, en lo relativo a instalaciones locativas, equipos utilizados e inspecciones veterinarias. Conforme con el resultado del seguimiento se reflejan los problemas sanitarios existentes, uno de ellos relativos a las instalaciones locativas, y otro, sobre el funcionamiento del mismo, la realidad que se encuentra es que el matadero es de propiedad del municipio, pero su utilización ha sido cedida a particulares mediante contrato de arrendamiento del inmueble y por ello, se hace necesario, definir en el menor tiempo posible a quien corresponde y con qué recursos efectuar las reparaciones locativas y las obras de infraestructura necesarias para garantizar a la comunidad que los productos que salen del matadero para consumo humano no han sido contaminados por factores externos como venía sucediendo con las fallas locativas existentes (pg.50-51 archivo 01/C01Principal).
- El 30 de septiembre de 1999 se remite oficio por parte del médico veterinario de IMSALUD al Frigorífico Metropolitano y en esta reseñan las malas prácticas realizadas con la disposición de viseras y carne de canal, junto a los vehículos en los que se transporta (pg.46-47 archivo 02/C01Principal).
- El 05 de octubre de 1999, el Municipio de Cúcuta contesta el requerimiento efectuado por el representante legal de Frigorífico Metropolitano Ltda., indicando que el contrato expiró por vencimiento del plazo el 06 de enero de 1999, de igual manera, informa que el Acuerdo 003 de 1998 por el cual se autorizó al Municipio de Cúcuta arrendar el Matadero Municipal, expiró el 15 de febrero de 1999; el convenio EIS – Municipio de Cúcuta venció el 16 de enero de 1999 y que no se presentó silencio administrativo, dada la falta de viabilidad jurídica y fáctica, porque los supuestos básicos como la competencia para obligarse desapareció para el Municipio (pg.24-25 archivo 04/C01Principal).
- El 26 de octubre de 1999 el gerente del Frigorífico Metropolitano contesta las observaciones realizadas por el médico veterinario de IMSALUD, en la que se consigna de interés lo siguiente: *“En cuanto a la planta física que en estos momentos tenemos en posesión mediante un contrato de arrendamiento con el municipio de Cúcuta y no se ha efectuado ninguna adición presupuestal para su recuperación, la cual en estos momentos adolece de más o menos un 70% de los elementos que se requiere para un faenado técnico e higiénico; Frigorífico Metropolitano Ltda., decidió adquirir el Frigorífico La Frontera Ltda., el cual como es una propiedad privada, entro de inmediato en un proceso de remodelación y adecuación técnica el cual contara con sala de inspección veterinaria, salón de decomisos, pisos y enchapes de acuerdo a las normas y planta de tratamiento de aguas residuales (sic). Se estableció una red de frio para proteger el material de consumo humano de los inclementes calores y del contacto de insectos transmisores de enfermedades como las moscas y mosquitos.”* (pg.52-57 archivo 01/C01Principal).

- El 10 de julio del año 2000 se remitió oficio al señor Secretario de Gobierno por parte del Frigorífico Metropolitano Ltda., solicitando la realización de reparaciones locativas indispensables y su correlativa descripción (pg.58-59 archivo 01/C01Principal).
- El día 2 de octubre del año 2000 se levanta un acta mediante la cual se aplica una medida sanitaria por parte del Departamento Administrativo de Seguridad Social en Salud en la que se advierte el incumplimiento de múltiples artículos del Decreto 2278 de 1982, medida consistente en la clausura temporal total del establecimiento dedicado al sacrificio de animales de abasto público para consumo humano, denominado Matadero Municipal de Cúcuta de propiedad del municipio del mismo nombre y administrado por el Frigorífico Metropolitano Limitada, la medida sanitaria aplicada es de ejecución inmediata, tiene carácter preventivo y transitorio y se aplica sin perjuicio de las sanciones a las que hubiere lugar, de otro lado el levantamiento de la medida sanitaria se efectuará una vez haya solucionado las deficiencias sanitarias enmarcadas en el acta, entre los que se encuentran problemas por amenaza de derrumbamiento, carencia de canal de observación, carencia de plataformas, labores de mantenimiento, falta de iluminación de corrales, falta de canales de desagüe, falta de protección contra insectos, roedores, aves y otros animales, como perros y gatos, en las ventanas solo existen huecos, ninguna puerta tiene un cierre automático, algunos sitios presentan porosidades y un declive menor al necesario por lo cual dificulta las labores de aseo, falta de lavado y desinfección en la parte alta de las paredes, no se cumplen los requisitos mínimos de construcción y mantenimiento por lo que el ingreso de personas y animales no tienen ningún control, gran parte de la edificación amenaza con caerse lo que implica riesgo para los trabajadores del matadero, además, hay gran cantidad de goteras, incumplimiento de disposición de áreas de lavamanos, falta de horno crematorio, la zona destinada para vísceras blancas y rojas, aunque es funcional presenta las mismas deficiencias de pisos, paredes, techos, sin instalación de lavamanos e iluminación artificial deficiente, no existe sala de decomisos, el estiércol se almacena en campo abierto sin ninguna protección, los tanques de reserva de agua no tienen la capacidad necesaria para el requerimiento diario y en caso de suspensión del servicio de acueducto por cualquier motivo, se paraliza el funcionamiento del matadero, las áreas de caldera no están separadas de las demás áreas del proceso de carne en la medida en que no existen puertas, se hace necesario aislarlas (pg.60-72 archivo 01/C01Principal).
- El 6 de octubre del año 2000 se remite oficio al Alcalde encargado del Municipio de Cúcuta informando que el matadero municipal ha sido clausurado temporalmente por la autoridad sanitaria correspondiente y solicita concretar una reunión para efectos de finiquitar posibles soluciones, frente al particular, traduce que el arrendatario ha venido cumpliendo en forma diligente con las obligaciones que el contrato exige, no obstante, el cierre, priva del goce de las instalaciones, dejando entrever un supuesto incumplimiento contractual por parte del municipio (pg.73-75 archivo 01/C01Principal).

- El 11 de octubre de 2000 Se remite nuevamente oficio al alcalde encargado del municipio de Cúcuta en el que se le reitera se cumpla con la obligación de procurar de forma expedita y efectiva el goce del matadero municipal; asimismo se informa que no se cancelará el canon de arrendamiento por no ser culpa atribuible a la parte arrendataria la privación del goce de la cosa (pg.76-78 archivo 01/C01Principal).
- El oficio de fecha 19 de octubre del año 2000 la EIS Cúcuta hace una relación de elementos bienes muebles y equipos del Matadero Municipal (pg.66-69 archivo 02/C01Principal).
- El 30 de octubre de 2000, se indica al Municipio de Cúcuta, que como arrendatarios harán entrega del bien para que el municipio realice las reparaciones mencionadas (pg.79-80 archivo 01/C01Principal).
- Informe técnico (avalúo comercial) presentado por el Arquitecto Manuel Claro Arévalo y realizado al matadero municipal de Cúcuta de fecha 16 de enero de 2001 (pg.87-111 archivo 01/C01Principal) y en este se realiza la siguiente descripción general del inmueble

"El edificio del Matadero Municipal correspondiente al área de faenamiento de bovinos está construido sobre cimientos en concreto ciclópeo a una profundidad de 1.85 mts y un espesor de .80 sobre esta cimentación se levanta la mampostería en ladrillo de gres maciso (sic) con un espesor de .55. Este muro funciona como muro de carga en su totalidad con aberturas para puertas y vanos (sic) de iluminación y ventilación. Sobre los muros se apoya la cubierta con cerchas de madera y cubierta de zinc. Esta cubierta presenta un grado de deterioro (sic) tal que varias de sus cerchas en madera han colapsado y actualmente se encuentran apoyadas sobre los rieles metálicos que sirven para el faenamiento de los animales. Esta situación obliga a la inutilización del inmueble pues presenta una condición de riesgo para las personas que ingresen al interior del edificio.

Esta área es compartida con el faenamiento de porcinos. En ésta área la cubierta está reconstruida con cerchas metálicas y cubierta en zinc. Esta cubierta presenta un estado aceptable de conservación.

Presenta adiciones constructivas correspondientes al área de calderas, subproductos y corrales para porcinos. En el área de calderas y equipos su construcción es inestable pues no presenta estructura y en términos generales su construcción fue ejecutada sin técnica alguna. En el área de corrales para porcinos presenta una estructura con pórticos en concreto distribuido en luces de 4.2 y 10.2 para luces de apoyo de cubierta con cerramiento en muro en ladrillo de gres, cubierta en cercha metálica y zinc. Las áreas de trabajo tanto en porcinos como en bovinos se encuentran enchapadas en sus muros con cerámica. Los pisos se construyeron en concreto y actualmente presentan alto grado de deterioro lo que pone en riesgo la asepsia (sic) del lugar. Los muros en su exterior e interior no poseen pañete y el paso del tiempo ha deteriorado su conservación lo que refuerza aún más su falta de asepsia.(sic) El área de corrales fue construido con muros divisorios en mampostería y pisos en piedra y concreto. Presenta un total de seis corrales.

El Matadero Municipal cuenta con un tanque aéreo con una capacidad aproximada de 100 m3 de agua. construido en estructura de concreto y presenta estado aceptable de construcción.

Las oficinas de una construcción relativamente nueva construida con mampostería y estructura de concreto con columnas de confinamiento pisos en cerámica, cielo raso falso y cubierta en zinc.

Las áreas exteriores están conformadas por áreas de acceso y de entrega de subproductos y canales, parqueadero y áreas libres. Están construida en piso de concreto y con alto grado de deterioro. Las áreas libres carecen de mantenimiento lo que permite la proliferación de gérmenes.

En general el estado actual del matadero Municipal presenta un alto grado de deterioro constructivo poniendo en riesgo la integridad de las personas que laboren allí, así mismo, sus condiciones actuales no permiten que el producto que de allí salga para el consumo humano presente unas condiciones aceptables de higiene, arriesgando la salud de la población en general. Su diseño es obsoleto y no se compadece con las necesidades actuales de eficiencia, calidad e higiene que necesitan los seres humanos para poder servirse del producto que es procesado en éste lugar. El equipo necesario para el funcionamiento del matadero ya cumplió su ciclo de vida útil."

De acuerdo con la revisión efectuada sobre el bien, el perito llega a la conclusión que el avalúo del bien asciende a \$962.530.000, en el que se incluyen ítems como la planta de sacrificio, corrales, administración y lote (15.841m² * 50.000).

- 20 junio del año 2001 se emite certificación por parte del revisor fiscal y contador de la empresa frigorífico metropolitano en la que se indica que los costos y gastos que ha debido asumir ascienden a 260.202.973 pesos (pg.112-113 archivo 01/C01Principal).
- La sociedad Frigorífico Metropolitano conforme con el certificado de la Cámara de Comercio de Cúcuta tiene como objeto social el sacrificio y faenado de diferentes animales, su comercialización y comercialización de subproductos, etc, empresa constituida a través de escritura pública el día 21 de febrero de 1997 (pg.116-119 archivo 01/C01Principal).
- Ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cúcuta, el Frigorífico Metropolitano solicita la realización de prueba anticipada de inspección judicial (pg.120-242 archivo 01/C01Principal), de la cual, se extrae que el día 19 de febrero de 2001 se adelanta audiencia de inspección y de ella se obtiene la siguiente información:

"Se trata un bien inmueble de ubicación ya determinada con una extensión aproximada de diez mil metros, corrijo, quince mil ochocientos metros cuadrados de área superficial, que con barras metálicas (...) Se accede a él por el portón de barras metálicas, y muros de ladrillo a la vista. A mano izquierda encontramos las oficinas de administración, cuatro en total, en muros de ladrillo, y ventanales con marco de aluminio y la cubierta de eternit, a mano izquierda en L, encontramos la batería de baño y vestier y enseguida el almacén de insumos de aseo con cubierta de eternit, puertas y ventanas metálicas y de vidrio, todo lo anterior en pisos en cerámicas, igualmente existen dos baños a la primera oficina y la cuarta, consta de servicios de agua, luz y teléfono, patio en medio, dentro de las mismas instalaciones de cemento entre las plantas de oficina y la planta de faenado, en seguida del almacén, patio en medio, existe el patio de corrales, un lote aproximado de seiscientos treinta m. cuadrados, encerrado en muros de ladrillo de un espesor (sic) de

aproximadamente de treinta centímetros de grueso de arcilla quemada, se accede a este patio de corrales los vehículos a través de otro portón de acceso hacia la rampa de descargue por una portesuela (sic) con corredera construida en barras de tipo hueco. Cerrando como en rectángulo se encuentra la planta de faenado, cuya distribución dentro de un área aproximada de 2.051 metros cuadrados, inicialmente esta la trampa de aturdimiento y se pasa al salón de faenado, continuando a la sala de oreo, la cual está contigua a la sala de caldeo de viseras, sigue el salón de almacenamiento de viseras, la sala de caldera y al final el matadero de cerdos con sus respectivos corrales, en lo demás es lote de aislamiento perimetral, los pisos de el (sic) corral de almacenamiento de ganado en pie en laja rajonada en mal estado, lo mismo que sus muros, el piso del salón de faenado y viseras está en concreto fundido en mal estado al igual que los muros exteriores o fachada exterior de ladrillo a la vista, los muros interiormente enchapados a tres metros del nivel del piso en cerámica de tableta de 20 x 20 y parte totalmente enchapado que corresponde a la sala de lavado, corrijo, también el matadero de cerdos, este último es el que mejor estado de conservación se encuentra. En el salón de almacenamiento de viseras no cuenta con enchapes, la cubierta de todo el salón de faenado y viseras está en cercha de madera y zinc en un muy mal estado que amenaza a simple vista ruina y puede desplomarse en cualquier momento, ya que en parte de esta se ven los vestigios de lo que fue una cubierta, la única cubierta que está en buen estado es la de matadero de cerdos y corral es de los mismos. El salón de "ilegible" queda contiguo a la trampa de aturdimiento, cuya maquinaria y planta física está en muy mal estado. Igualmente las condiciones de higiene a la vista están normales, sin malos olores. Se procede a determinar la maquinaria existente en estas instalaciones de faenado, dos calderas de las cuales una no se puede rendir concepto, en el salón de viseras una máquina de lavar pansas, una sierra abre canales salón de faenado (sic), una sierra abre pechos en el salón de faenado, tres wincher deisado (sic) salón de faenado, una máquina quita cueros salón de faenado, dos compresores salón de máquinas, una plataforma de izar al operario de la sierra de canales. En este estado de la diligencia el Despacho da por terminado el objeto de la diligencia".

Ahora, por orden judicial, en la misma oportunidad, se ordenó la práctica de prueba pericial y del concepto rendido por los peritos se encontró lo siguiente:

"(..) 4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

El bien inmueble objeto de nuestra experticia, consta de 2 sectores, área de oficinas y área de sacrificio del ganado bovino. Nuestro enfoque está centrado exclusivamente en el área de sacrificio de ganado bovino.

Dentro del sacrificio de ganado bovino hay dos etapas: anti mortem y post mortem. Para la etapa antemortem, se utiliza un descargadero y 5 Corrales enumerados cada uno. Estos corrales tienen un área de 630 m2 y están contruidos en muro con ladrillo empañetado y pisos de piedra rajada, encontrándose en muy mal estado, agrietados y sin pañete. Estos corrales no son aptos para la recepción porque deben ser en tubería y con cubierta para que les entre aire y así evitar que se fatiguen y pierdan peso. Se anexan fotos de los corrales.

A continuación encontramos la Manga de achique para entrar al sacrificio o a la etapa post mortem, es una especie de corrillo por donde pasa el ganado para el lavado con agua a presión a través de tubos horizontales perforados y el aturdidero, construido en ladrillo empañetado y piso en cemento en regulares condiciones. En el portón o trampa del aturdidero se puede observar un sello de prevención.

A continuación encontramos el área destinada para el sacrificio de la res, con un área aproximada de 17,60 x 23.20 m², muros en cerámica hasta 3 mt del piso y el resto, empañetado y estucado; cubierta en hoja de zinc con cerchas de Madera, está cubierta está totalmente en mal estado, se puede observar parte derrumbada y otra parte a punto de colapsarse, pisos en cemento en regular estado, los pisos cuentan con una canal construida de cemento y enchapada con cerámica de aproximadamente 15 metros de largo por 0.60 de ancho en forma trapezoidal utilizada para el desangrado de la res, esta canal cuenta con rejillas construidas de ángulo y varilla de hierro. Esta canal se encuentra en regular estado de conservación. Se anexan fotos de esta área. En esta área se puede observar dos canales a 1.30 m del piso, en forma de trapecio en construcción de cemento utilizadas para separar las vísceras rojas de las blancas.

Contiguo encontramos el área o salón de oreo, con un área aproximada de 11 por 13.40 metros, paredes en cerámica hasta 3 m. del piso, cubierta en zinc y cercha en madera, está cubierta está totalmente en mal estado, se puede observar parte derrumbada y otra parte a punto de colapsarse, pisos en cemento en regular estado.

Seguido encontramos el área de porcinos, ubicados al extremo norte, con un salón de sacrificio y otro para corrales. El salón de sacrificio con un área de 20x16. Mts está compuesto por muros a 3 m de altura enchapados en cerámica, cubierta con cerchas metálicas y láminas de zinc en buen estado, sus pisos en cemento en buen estado.

Los Corrales con un área de 13.20x10.8 mts, un puesto por muros a 1 20 m de altura enchapados, y piso en cemento con divisiones en tubo para cuatro corrales, cubierta en cerchas metálicas y zinc que en buen estado. Se anexan fotos de esta área

La fachada de toda el área de post mortem incluyendo el sacrificio de porcinos, o sea, la de toda la casona, se encuentra en ladrillo a la vista con algunos espacios para ventanales y puertas pero sin ningún acondicionamiento de esta. Toda la fachada se encuentra en regular estado de conservación. Se anexan fotos de la fachada.

Las vías de acceso interno correspondiente a las áreas de acceso y entrega de subproducto y canales, parqueadero y áreas libres que se encuentran frente a la fachada principal, están construidas en piso de concreto, véase foto. Las otras áreas correspondientes a la parte posterior y laterales de la casona y Corrales están en tierra con alto grado de maleza.

Las instalaciones generales del Matadero Municipal están encerradas en muro de tres metros de altura construido en ladrillo a la vista, en algunos sectores están en mal estado con presencia de grietas y pandeo a punto de derrumbarse.

En la parte posterior o detrás de la casona se puede observar que las zonas libres o terreno no utilizado, se encuentra como basurero de las casas vecinas o aledañas a esta.

5. CLASES DE MEJORAS REALIZADAS

Las clases de mejoras que a continuación se mencionan son algunas mejoras de plomería, obra civil y eléctricos realizadas en el Matadero Municipal de Cúcuta por parte de FRIGOMETRO LTDA; como no se conocían las instalaciones nos fue difícil verificar por observación las obras realizadas, solo se cuenta con la indagatoria del señor gerente, comprobantes de facturas pagadas y algunas fotos tomadas durante la ejecución de la obra del parqueadero, todo esto reposa en los documentos de la empresa.

Es de aclarar que en el área destinada para el sacrificio de porcino, se observa que la cubierta está totalmente reconstruida, esta obra no fue realizada por parte de la empresa arrendataria, ya se encontraba en estas condiciones.

5.1 REPARACIONES DE PLOMERIA

| | |
|--|---------------------------|
| Reparación tubería a presión tanque aéreo | \$526.000 |
| Reparación alcantarillado subida a los corales | \$800.000 |
| Elaboración caja de inspección | \$375.000 |
| Reparación baños de oficina | \$131.500 |
| Cambio de Llaves | \$644.000 |
| | TOTAL \$ 2.476.500 |

5.2 REPARACIONES OBRA CIVIL

| | |
|--|---------------------------|
| Reparación piso parqueadero | \$860.000 |
| Reparación piso de la caseta del parqueadero | \$322.000 |
| Elaboración escalera subida a los corrales | \$274.000 |
| Reparación pisos corrales # 4 Y # 5 | \$2.434.000 |
| Ampliación ventana en la sala de sacrificio | \$337.000 |
| Reparación muro posterior matadero | \$708.000 |
| | TOTAL \$ 4.935.000 |

5.3 REPARACION Y MANTENIMIENTO PUNTOS ELÉCTRICOS

| | |
|---|--------------------------|
| Instalación red de alumbrado público parte posterior | \$697.700 |
| Alumbrado público co-parqueadero con lámparas de mercurio | \$257.500 |
| Instalación eléctrica de oficinas | \$232.800 |
| Instalación aire acondicionado | \$80.000 |
| Cambio de instalación alumbrado puerta principal | \$95.750 |
| | TOTAL \$1.363.750 |

EL TOTAL DE LAS MEJORAS REALIZADAS FUERON DE \$ 8.775.250 M/C

Hay otras mejoras realizadas que se tuvieron en cuenta como:

- Recuperación parcial de los pisos del área de sacrificio
- Recuperación total de los pisos del área de oreo
- Recuperación de la canal del desangre del salón de sacrificio
- Reconstrucción de 15 metros de muro que se desplomó de la parte trasera del matadero.

Estas mejoras no se tuvieron en cuenta por no tener soporte específico de ejecución de la obra.

(...)

Teniendo en cuenta lo anterior, a continuación se discriminan los mantenimientos realizados a las diferentes maquinarias que hacen arte del sacrificio de ganado bovino así como su costo y su aporte específico:

(...)

El costo total de las mejoras tanto civiles como a maquinaria expuestas en esta prueba es de \$13.586.250 pesos moneda corriente"

El anterior dictamen fue objeto de solicitud de aclaración y por ello, se amplió y se consignó que existe evidencia de desplome de 15 metros de muro y entiende que la reconstrucción la realizó la empresa Frigometro, así mismo, que los ladrillos caídos fueron reutilizados, detallando el costo total en \$545.000 (materiales \$395.000 + mano de obra 150.000)".

- El 18 de junio de 1999, se advierte diligencia de descargos tomada al señor Francisco Antonio Monsalve Ascencio ante la Inspección Especial de Policía del Municipio de Cúcuta (pg.226 archivo 01/C01Principal)².

- La sociedad demandante, remite oficios al Municipio de Cúcuta relacionados con la ejecución del contrato de arrendamiento el 20 de marzo de 1998, 13 de enero

² La prueba que se relaciona se encuentra contenida en el expediente por prueba pre procesal adelantado ante juzgado civil, sin embargo, por su importancia, se trae a colación.

de ese año, en estas se explican las inconformidades con las cláusulas del contrato y una vez en ejecución, con los implementos que se encontraban en muy mal estado, falta de pago a trabajadores, empleados contratados sin acceso a cobertura en salud (pg.29-41 archivo 02/C01Principal).

- El Municipio de Cúcuta inicio proceso de restitución de inmueble arrendado, el cual correspondió su conocimiento al Juzgado Quinto Civil del Circuito, sin embargo, por falta de jurisdicción la demanda fue rechazada el 29 de julio de 2003 y confirmada la decisión por el superior mediante auto de fecha 25 de noviembre de 2004 (pg.48-65;147 archivo 02/C01Principal).
- Entre el año 1994 y 2000 se realizan visitas y se conceptúa frente al mal funcionamiento del Matadero Municipal, entre esto, la cercanía a la zona residencial impone el cambio de destinación del bien, las condiciones locativas, técnicas y de dotación de equipos esta agudizada por el deterioro y ausencia de un plan de mantenimiento o de reposición, se requieren acciones concretas tendientes a solucionar las deficiencias sanitarias relacionadas y su incumplimiento dará lugar a la aplicación de medida sanitaria consistente en cierre total del establecimiento, frente al oficio de fecha 21 de octubre de 1999, se indica que el mismo, se dirige al secretario de Gobierno Municipal, ahora, en cuanto a la revisión efectuada al Matadero Municipal de Cúcuta se relaciona lo siguiente: *"este matadero es oficial y cedido en arrendamiento a particulares. Tiene graves deficiencias en cuanto a instalaciones locativas y equipos para sacrificio de bovinos. No está autorizado para sacrificio de equinos. La parte destinada a sacrificio de cerdos no es utilizada y en la práctica está desmantelada"* (14/junio/2000) (pg.148-162 archivo 02/C01Principal).
- Decreto 2278 de 1982 -Capítulo II- de las hojas 11 a 17 (pg.168-174 archivo 02/C01Principal).
- Expediente adelantado por la Contraloría Municipal de Cúcuta con radicado 028/1999 vinculado Frigorífico Metropolitano Ltda. (pg.175-177 archivo 02/C01Principal; archivo 04/C01Principal).
- Existe registro del cumplimiento del pago del canon de arrendamiento entre abril de 1999 y septiembre del año 2000 (pg.180-181 archivo 02/C01Principal).
- El 15 de noviembre del año 2005, se recibió la declaración del señor José Rolando Bateca Nocua y Rafael Navi Gregorio Angarita Lamk (pg.204-20 archivo 02/C01Principal), quien en su declaración indicó:

*Declaración del señor **José Rolando Bateca Nocua***

"PREGUNTADO: ¿Manifieste al Despacho cuanto sepa y le conste respecto del contrato de arrendamiento celebrado el 07 de abril de 1998 del inmueble ubicado en el barrio Sevilla, donde funcionaba el matadero municipal, entre el Municipio de Cúcuta y Frigorífico Metropolitano LTDA? CONTESTO: "Si tuve conocimiento, pero es difícil recordar en este momento cual era el objeto del mismo pero si a grandes rasgos recuerdo que el municipio había arrendado en esa época el inmueble a Frigorífico del cual se me esta preguntado, pues cuando inicie como secretario de Gobierno en ese tiempo ya se había firmado dicho contrato con la entidad del cual se me está preguntando.

PREGUNTADO. ¿Manifieste al Despacho si tiene conocimiento, del estado y fecha en que el municipio de Cúcuta entregó a Frigorífico Metropolitano el inmueble arrendado objeto de esta demanda? CONTESTO: " En la parte del estado si se trata del establecimiento como tal considero que estaba funcionando en perfectas condiciones y mal haría el contratista en recibir el bien en mención si no prestara la intención para lo cual se firmó el contrato en esa "ilegible" más aun cuando yo entre como Secretario de Despacho en esa época ya se había formado ese contrato donde participó el secretario anterior. De la fecha en la cual se celebró el respectivo contrato a estas alturas no me acuerdo, pero lo que si es lógico deducir es que los señores quienes usufructuaban el respectivo bien tuvieron que haberlo recibido a entera satisfacción". (...) PREGUNTADO: ¿Diga al Despacho si durante su gestión como Secretario de Gobierno Municipal, tuvo conocimiento del estado de la ejecución del contrato de arrendamiento de que se viene hablando, y cual era ese estado, funcionaba el contrato o había problemas? CONTESTO: "El manejo de ese contrato se hizo directamente desde la misma oficina del Alcalde de la época José Gelvez Albarracín quienes eran los que mantenían relaciones directas en el manejo y ejecución de del mismo desde la misma Secretaría General a través de los asesores, entiendo yo del Alcalde".

Declaración del señor *Rafael Navi Gregorio Angarita Lamk*

"PREGUNTADO: ¿Manifieste al Despacho cuanto sepa y le conste respecto del contrato de arrendamiento celebrado el 07 de abril de 1998 del inmueble y muebles ubicado en el barrio Sevilla, donde funcionaba el matadero municipal, entre el Municipio de Cúcuta y Frigorífico Metropolitano LTDA? CONTESTO: "En primer lugar debo manifestar que en mi condición de abogado externo del municipio de San José de Cúcuta, se me informó para el año de 2001 aproximadamente por parte del señor Alcalde Municipal su preocupación en relación con el citado contrato teniendo en cuenta las quejas formuladas por la Secretaria de Salud, la Secretaria de Gobierno, y Secretaría General, derivadas del curso de un proceso adelantado por la Contraloría Municipal como consecuencia del incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento pactado y por el incumplimiento de las disposiciones sanitarias por parte del arrendatario. Así mismo puedo informar que se procedió a instaurar un proceso de restitución de inmueble arrendado teniéndose como causal la mora en el pago del canon de arrendamiento. Posteriormente debido a instrucciones de la Administración Municipal sustituí el proceso a otro profesional al servicio de la Administración por cuanto debí ocupar de otros asuntos. Considero importante informar que en forma previa a la presentación de la demanda e inclusive a la notificación de la que hoy nos ocupa, el municipio formuló los requerimientos al arrendatario para obtener el pago de lo adeudado por concepto de arrendamiento, sin que se hubiese obtenido respuesta positiva por parte del arrendatario moroso. (...) PREGUNTADO ¿Manifieste al Despacho si tiene conocimiento, del estado y fecha en que el municipio de Cúcuta entregó a Frigorífico Metropolitano el inmueble arrendado objeto de esta demanda? CONTESTO: "entiendo que la entrega se produjo para el mes de febrero de 1997, sin que el arrendatario hubiera manifestado inconformidad alguna sobre el estado de las instalaciones y los muebles que se encontraban en ellas, ni mucho menos de haber objetado el canon de arrendamiento estipulado (...) PREGUNTADO: ¿Tiene usted conocimiento si frigorífico Metropolitano Ltda., conserva la tenencia de los bienes arrendados, o por el contrario ya hizo entrega al municipio de Cúcuta? CONTESTO: "Tengo conocimiento de que dicha empresa aún continúa usufructuando no solo el bien inmueble sino los bienes muebles que de él forman parte sin que se hubiere realizado pago

alguno a favor del municipio, entrega parcial o total, aduciéndose tal como desde aquella época lo manifestaban de tener unos supuestos derechos, por el estado del inmueble y lo que me parece más delicado es que tienen al servicio unas oficinas administrativas en las cuales desarrollan actividades propias de su negocio principal en el área metropolitana de Cúcuta, lamentablemente esta información es originada de la misma secretaría de Gobierno y por ello me parece importante la eventual práctica de una inspección para constatar esta consideración y tener certeza dentro del proceso."

- El 21 de noviembre de 2005 se toma la declaración del señor Leonardo Durán Navarro (pg.212-215 archivo 02/C01Principal) y en dicha oportunidad expuso:

"PREGUNTADO: ¿Manifieste al Despacho cuanto sepa y le conste respecto del contrato de arrendamiento celebrado el 07 de abril de 1998 de los e (sic) inmueble ubicado en el barrio Sevilla, donde funcionaba el matadero municipal, entre el Municipio de Cúcuta y Frigorífico Metropolitano LTDA? CONTESTO: "Con respecto al contrato no tengo conocimiento del contenido del mismo, ni cuando ni cuando (sic) se realizó ni por cuanto tiempo, como Funcionario de la Secretaria de Salud de la época, pues actúe solamente con respecto a las condiciones higiénico sanitarias del establecimiento y en ningún momento con base en las condiciones del contrato". PREGUNTADO Manifieste al Despacho si en razón del cargo que dice desempeñó para la época de los hechos objeto de la presente demanda, ¿la Secretaria de Salud hizo algún requerimiento por el cumplimiento de las exigencias sanitarias a la empresa Frigorífico metropolitano Ltda., en qué fecha y por qué razón? CONTESTO: "Desde enero 22 de 1997 se había solicitado a las personas que manejaban el matadero, independientemente de quien lo gerenciaba se les habían realizado unas recomendaciones importantes para que este pudiera funcionar entre lo establecido en el Decreto N° 2278 de 1982 y sus reglamentarios o modificatorios, ya que el establecimiento considerado como fábrica de alimentos debía cumplir con unas condiciones higiénico sanitarias mínimas para poder funcionar" PREGUNTADO: Manifieste al Despacho si después, de las recomendaciones hechas para que el matadero pudiera funcionar, quien tenía la gerencia del mismo, dio cumplimiento o acató las mismas, de no ser así, que medidas tomó la Secretaría de Salud? CONTESTO: CONSTANCIA: Se deja en el sentido que al declarante se le pone de presente el expediente, folios 374 a 377 "Después de realizadas estas exigencias que se les notificaron a la gerencia del matadero, reitero nosotros como secretaría de salud no miramos condiciones de la gerencia o legales del matadero, simplemente miramos cumplimiento de exigencias higiénico sanitarias, no se hicieron adecuaciones pertinentes para que el matadero funcionara de manera adecuada dentro de lo establecido en la normatividad vigente, y la gerencia del matadero estaba tan enterada de las debilidades que presentaba el establecimiento que en oficio dirigido al señor Pedro Francisco Carrillo de fecha 25 de octubre de 1999, el Frígometro Ltda., manifiesta lo siguiente: "en cuanto a la planta física que en estos momentos tenemos en posesión mediante un contrato de arrendamiento con el municipio de Cúcuta y no se ha efectuado ninguna adición presupuestal para su recuperación la cual en estos momentos adolece de más o menos un setenta por ciento (70%) de los elementos que se requiere para un faenado técnico e higiénico; frigorífico metropolitano Ltda, decidió adquirir el Frigorífico la Frontera Ltda, el cual como es una propiedad privada entró de inmediato en proceso de remodelación y adecuación técnica, el cual contara con sala de inspección sanitaria salón, de decomiso, pisos y enchapes de acuerdo a las normas y planta de tratamiento de aguas residuales" en estos términos claramente se

observa de que conocían las malas condiciones en las que estaban funcionando y que al momento de ya tomar la Secretaría de Salud para proteger la salud de la comunidad de la medida preventiva no se habían arreglado o atendido las exigencias realizadas por la autoridad sanitaria municipal y departamental. Es así como se profirió la medida preventiva de cierre temporal total del establecimiento el día 02 de octubre del año 2000 cobijados por la Ley 9 de 1979, el Decreto N° 2278 de 1982 y el Decreto 3075 de 1997, contra esta medida no cabe ningún recurso (..) CONSTANCIA El Declarante aporte en dos folios el oficio de la empresa Frigometro Ltda dirigido al DR. Pedro Carrillo de fecha Octubre 25 de 1999". PREGUNTADO: ¿Manifieste al Despacho, en qué fecha se levantó la medida preventiva a la que usted hizo mención en respuesta anterior? CONTESTO: "A la fecha no se han levantado las medidas y obedece a una simple razón que inmediatamente aplicada la medida preventiva los interesados abandonaron la parte locativa y no se interesaron en arreglar el establecimiento para cumplir con la normatividad y desde la fecha hasta nuestros días esas locativas están abandonadas en cuanto a lo que es el matadero" (...) PREGUNTADO: El acta a que se ha venido refiriendo en pregunta anterior enumera las causales o no, apoyándose en la norma que se cita, ¿dígame al Tribunal entre esas causales cuales son de más carácter sanitario, como se debe entender ese carácter sanitario? CONTESTO: "El acta N° 02 que hace referencia a la medida preventiva tomada enumera claramente los artículos del Decreto N° 2278 de 1982 que no se estaban cumpliendo por parte del establecimiento. En cuanto a cuál de ellos tiene más trascendencia en relación a la salud pública considero de que no se debe eximir ninguno de los artículos violados porque todos atañen directamente contra la calidad del producto y contra las condiciones higiénico sanitarias que debe cumplir el establecimiento para que ese producto salga en las condiciones óptimas de calidad sanitaria para su venta" PREGUNTADO: Desea agregar, aclarar o modificar algo de lo dicho? CONTESTO: "Si, es importante anotar que además de la violación a las condiciones higiénico sanitarias de igual manera no cumplían con las condiciones ambientales ya que dicho establecimiento no trataba aguas residuales y estas eran depositadas directamente al alcantarillado municipal con posible contaminación de fuentes hídrica en este caso del río Pamplonita". (Resaltado fuera de texto original).

- El 05 de junio del año 2006, se presenta dictamen pericial relacionado con el avalúo de bienes muebles y en este se considera que "el valor asumido de los muebles relacionados a continuación se tomó teniendo en cuenta las características de conservación que como se observa presentan deterioro generalizado, vetustez, elementos determinados que no presentan marquillas o distintivos característicos y sin comprobar su funcionamiento. Se asume un valor simbólico o de chatarra; método utilizado el tradicional y de mercado", llegando a la conclusión que el total del avalúo de \$11.457.000 y en este se detallan los elementos que no tienen valor, como aquellos, que no existen (pg.227-231 archivo 02/C01Principal); el anterior dictamen fue adicionado, el 21 de febrero de 2011 y en dicha oportunidad llega a la conclusión que el valor del avalúo de bienes muebles asciende a \$13.204.000, pero que de acuerdo con las normas contables y tributarias, dichos artículos ya se encuentran totalmente inservibles, en la medida que se analiza la depreciación que es la disminución o pérdida del valor del activo fijo ocasionada por el desgaste, envejecimiento y la obsolescencia (pg.359-363 archivo 02/C01Principal).

- El 03 de octubre de 2006 se toma la declaración del señor José Antonio Gelvez Albarracín (pg.274-277 archivo 02/C01Principal) y en dicha oportunidad expuso:

"PREGUNTADO: Manifieste al despacho cuanto sepa y le conste del contrato de arrendamiento celebrado el 7 de abril de 1998 del inmueble ubicado en la avenida 7 No. 7AN-130 del Barrio Sevilla de Cúcuta, donde funciona el matadero municipal, celebrado entre el Municipio de Cúcuta y Frigorífico Metropolitano LTDA: CONTESTO: La verdad es que ya hace bastante tiempo no es fácil acordarse de todos los detalles. El matadero era y es propiedad de las empresas municipales de Cúcuta, hoy EIS, por disposición legal la EIS y el Municipio debían prescindir de una actividad que le corresponde al sector privado. Fue así como el Alcalde anterior Pauselino Camargo le recibió el matadero a las Empresa Públicas y comenzó a contratar obreros que hicieran el faenamiento de las reses y la Secretaría de Gobierno era la entidad encargada de administrar el matadero y hacer la contratación de los obreros. Cuando llegué como Alcalde a la Alcaldía encontré esa situación y vi que era la situación propicia para que los obreros demandaran al Municipio laboralmente, ya que los contratos se renovaban sin solución de continuidad, por ese motivo decidí que la Administración debía hacer privada y no municipal. Se buscaron posibles contratistas y se llegó a la conclusión de que Frigorífico Metropolitana era la empresa que tenía experiencia y que además pagaba el mayor canon de arrendamiento. Esa solución le quitaba un problema laboral al Municipio y le proporcionaba un ingreso mensual neto, creo que eran ciento (sic) veintitrés millones de pesos mensuales, ha si de una situación de pérdidas se pasara a una situación positiva en la cual se obtenían ingresos netos considerables sin ningún compromiso laboral. PREGUNTADO: Sírvase manifestar al despacho cual fue el periodo en que se desempeñó usted como Alcalde del Municipio de San José de Cúcuta. CONTESTO; Me posesione el 1° de enero de 1998 y salí el 2 de julio de 1999. PREGUNTADO: Dígame al despacho si dentro de la ejecución del contrato de arrendamiento arriba anotado en ejercicio de su cargo como Alcalde de Cúcuta recibió solicitud alguna de parte de los señores Frigorífico Metropolitano en cuanto al estado del matadero municipal. CONTESTO: Por ser empresa del medio, ellos conocían perfectamente el estado, el funcionamiento y las fallas que eran grandes que tenía el matadero montado hacía varios años atrás, ellos creo que inclusive sacrificaban reses en ese matadero y conocían perfectamente la situación. No recuerdo exactamente si recibí petición pero creo que si hubo petición de algún arreglo pequeño, más que todo a horita me acuerdo de unos filtros que impedían que las materias de desecho, como por ejemplo la sangre, se fuera por las alcantarillas y causara efectos negativos sobre todo en las urbanización que quedan al costado oriental del canal Bogotá. Ese problema se solucionó con la construcción de los filtros al impedir que pasaran los residuos en la cañería. PREGUNTADO: Dígame al despacho cuales eran las condiciones de funcionamientos y de mantenimiento del matadero municipal de Cúcuta al momento de celebrar el contrato de arrendamiento y si tenía alguna limitante o restricción por parte de alguna autoridad sanitaria. CONTESTO: Como lo dije antes las condiciones no eran buenas debido a la vetustez de los equipos, a la deficiencia de las instalaciones y también se presentaba muchísimas fallas por parte de los Mientras operarios. yo estuve no existía ninguna restricción. PREGUNTADO: Diga al despacho si los arrendatarios presentaron alguna propuesta formal previo a la celebración del contrato de arrendamiento con el conocimiento de las condiciones actuales en ese momento del matadero municipal. CONTESTO: Ellos conocían perfectamente el funcionamiento regular o mal estado del matadero por estar metidos en ese negocio y si me

permite yo le agregar que ese contrato se firmó sin más no recuerdo no como los demás contratos que se hacen por un año o por cinco años, sino que se hizo por nueve meses, tiempo en el cual debía entrar en funcionamiento el matadero de Cornejo y la intensión de la Alcaldía era clausurar el matadero para que en beneficio del ganado se hiciera en las mejores condiciones técnicas y sanitarias, para beneficio de las ciudad, de los ganaderos y de toda la región como estaba proyectado con ese Frigorífico. En esas condiciones conversadas con ellos, con los arrendatarios no valía la pena hacer inversiones ni privadas ni públicas en un bien que se iba a clausurar como que era en octubre de ese año, pues se daban dos meses de margen para que entrara en pleno funcionamiento el matadero nuevo. PREGUNTADO: Diga al despacho si durante el periodo de tiempo que ejerció el cargo de Alcalde del Municipio de Cúcuta se presentó la falta del servicio de faenamiento, esto es del servicio que se prestaba. CONTESTO: Que recuerde el funcionamiento fue normal durante todo el tiempo que estuve en la alcaldía. PREGUNTADO: Sírvase decirnos si en su condición de alcalde y en ejecución del contrato de arrendamiento del matadero sostuvo reuniones o diálogos con los arrendatarios sobre inconvenientes que entorpecieran la ejecución del contrato de arrendamiento. CONTESTO: Debieron presentarse inconvenientes pero no hubo suspensión del servicio por culpa de las instalaciones. PREGUNTADO: Díganos si conoce las circunstancias o las razones por las cuales se dio por terminado el contrato de arrendamiento. CONTESTO: Desconozco las razones que tuvo la administración que me sucedió para dar por terminado el contrato (...). PREGUNTADO: El Municipio sostiene como base de su defensa y oposición a la demanda que además del conocimiento y la experiencia del contratante recibió tanto las edificaciones como los bienes muebles inventariados, a satisfacción, sin salvedades y en general sin observaciones, es cierto o no es cierto lo anterior. CONTESTO: Si es cierto ya que era una situación perfectamente conocida por ellos y se suponía que era un contrato de corta duración debido a la próxima entrada en funcionamiento del matadero del Cornejo y que por consiguiente no valía la EPNA hacer inversiones en modificar el matadero de la referencia, pues estaba decidido que debía acabarse en poco tiempo (...). PREGUNTADO: Al folio 7 del cuaderno principal existe una solicitud de fecha 14 de diciembre de 1998 por parte de la empresa arrendataria a usted como Alcalde de Cúcuta, recuerda algo al respecto. (Se le exhibe el documento). CONTESTO: Eso lo manejaba Gobierno y quien figuraba como interventor que era el Secretario de Gobierno. PREGUNTADO: Recuerda usted si el contrato de arrendamiento al que nos hemos venido refiriendo fue prorrogado. CONTESTO: La idea inicial pues era terminar el contrato en los términos pactados inicialmente se suponía que en ese lapso entraba en funcionamiento el matadero de Cornejo por la circunstancia conocidas no pudo funcionar. En vista de lo anterior solicité autorización al Consejo (sic) para prorrogar el contrato a fin de que la ciudad de Cúcuta siguiera contando con el servicio del matadero, por circunstancias que desconozco el Consejo (sic) no aprobó la prórroga y en esas circunstancias el Alcalde no podía firmar esa solicitud de prórroga". (Resaltado fuera de texto original)

- El 03 de octubre de 2006 se recibe declaración del señor Juan Carlos Uribe Sandoval (pg.278-279 archivo 02/C01Principal) oportunidad en la cual, expuso lo siguiente:

“PREGUNTADO: Manifieste al despacho cuanto sepa y le conste del contrato de arrendamiento celebrado el 7 de abril de 1998 del inmueble ubicado en la

avenida 7 No. 7AN- 130 del Barrio Sevilla de Cúcuta, donde funciona el matadero municipal, celebrado entre el Municipio de Cúcuta y Frigorífico Metropolitano LTDA: CONTESTO: Conozco de la celebración de dicho contrato celebrado entre las partes que se enuncian. El Municipio arrendó las instalaciones del matadero municipal a la firma que se menciona según los documentos que en algún momento pude referenciar en mi condición de Secretario de Gobierno del Municipio de Cúcuta para el periodo julio a noviembre de 2000. PREGUNTADO: Dígame al despacho si dentro de la ejecución del contrato de arrendamiento arriba anotado en ejercicio de su cargo como Secretario de Gobierno de Cúcuta recibió solicitud alguna de parte de los señores Frigorífico Metropolitano en cuanto al estado del matadero municipal. CONTESTO: Sí, no recuerdo muy bien pero si hubo, recuerdo alguna controversia por el estado del matadero. PREGUNTADO: Dígame al despacho cuales eran las condiciones de funcionamientos y de mantenimiento del matadero municipal de Cúcuta durante el periodo de tiempo en el que usted ejerció como Secretario de Gobierno. CONTESTO: Recuerdo que las condiciones del matadero al parecer pues estaba fuera de mi competencia no reunían condiciones de salubridad, luego la prestación del servicio no era la deseada. PREGUNTADO: De conformidad al contrato de arrendamiento la interventoría del mismo estaba a cargo del Secretario del Gobierno del Municipio. Infórmele al despacho sobre esa función durante el periodo que ejerció dicha Secretaria. CONTESTO: Hubo algunos cruces documentales sobre el tema del buen funcionamiento del matadero donde se hacía referencia al buen manejo que este debía tener, cuyos documentos no recuerdo exactamente su contenido pero sí con el ánimo de observar las condiciones. El arrendatario presumiblemente estaba en uso y goce del bien."

- El 09 de febrero de 2007 se suscribe contrato de transacción parcial de asunto sometido a juicio y acta de entrega del bien objeto del contrato de arrendamiento (pg.292-303 archivo 02/C01Principal) y en el que se llega al siguiente acuerdo:

"PRIMERA: Objeto: acuerdo parcial de lo discutido en el proceso que se lleva a cabo ante la Justicia Contenciosa administrativa ante el Juzgado Primero Administrativo del Circuito de Cúcuta, en el punto de la entrega del inmueble por parte de la empresa arrendataria FRIGORÍFICO METROPOLITANO DE CUCUTA, al arrendador MUNICIPIO DE CUCUTA. SEGUNDA: Que mediante la firma de la presente acta se entiende entregado de conformidad el inmueble ubicado en la Avenida 7 # 7N-130 del Barrio Sevilla del Municipio de Cúcuta con sus accesorio objeto del arrendamiento y que están relacionados en un inventario relacionado al momento de la entrega que el municipio hizo a la empresa al inicio de la relación contractual al cual están conformes las partes en su contenido, que se anexa al presente acuerdo haciendo parte integrante del mismo en C folios. TERCERA: Un original de este contrato y acta de entrega se enviará para todos los efectos legales al seno del proceso que se lleva a cabo en el Juzgado Primero Administrativo del Circuito de Cúcuta CUARTA: Las partes realizan el presente acuerdo de buena voluntad y en aras de que en un futuro poder llegar a un acuerdo en otros puntos de la controversia".

- El 13 de febrero de 2013, se presenta dictamen pericial de perjuicios por daño emergente y lucro cesante en relación con el costo de los cánones de arrendamiento dejados de percibir por el contrato suscrito entre los extremos de este proceso, en esta oportunidad se aduce como valor total de daño emergente, entre el 02 de

octubre del año 2000 y el 02 de febrero de 2007, un total de \$1.754.133.333; a título de lucro cesante acaecido entre el 02 de octubre de 2000 a 31 de diciembre de 2012, se estima la suma de \$80.000.000 mensuales para un total por este concepto de \$11.760.000.000 y un gran total de \$13.514.133.333 (pg.382-383 archivo 02/C01Principal). El anterior dictamen fue aclarado el 30 de mayo del año 2013 (pg.402-404 archivo 02/C01Principal) y en esta oportunidad, el perito comunica que:

"La experticia del Lucro Cesante fue producto del estudio de los soportes contables que reposan en el expediente y corroborados con el examen de los libros contables que reposan en los archivos de la sociedad demandante, el lucro cesante mensual visto a folio 107 y 108 y constantes en los libros contables es de \$80.000.000,00 mensuales por lo que se procedió a realizar la correspondiente operación aritmética del número de meses entre el 2 de octubre de 2000 fecha del cierre, al 9 de febrero de 2007, previamente deduciéndole a esta cifra mensual la suma de \$23.000.000,00 del canon de arrendamiento, lo que traduce que el lucro cesante mensual es de \$57.000.000,00.

Del mismo modo, existe una cifra debidamente probada y comprobada en el mismo expediente, producto de una prueba anticipada allegada al presente proceso, donde arroja como reparaciones necesarias en el bien dado en arriendo y para cumplir con las condiciones higiénicas incumplidas por el Municipio de Cúcuta, las sumas de \$13.856.250,00 a folio 87, aumentada vía aclaración en \$545.000,00 a folio 101, para un total de \$14.131.250,00 folios 25 a 101, prueba anticipada indexada y actualizada desde el 23 de mayo de 2001. Ahora bien, como quiera que el arrendamiento fijado por las partes en \$23.000.000,00 cesó el 9 de febrero de 2007, con el acuerdo parcial a que llegaron las partes y allegaron al proceso, consistente únicamente en la entrega del inmueble, como se puede observar en el documento visto a folio 493 "CONTRATO DE TRANSACCIÓN PARCIAL DE ASUNTO SOMETIDO A JUICIO" con su correspondiente inventario de bienes muebles e inmuebles por destinación, porque es lógico que el lucro cesante paró el día de la entrega, esto es el 9 de febrero de 2007.

Entonces, del 2 de octubre de 2000 al 9 de febrero de 2007 son 76 meses 7 días

X \$57.000.000,00 = \$4.341.500.000,00 más la actualización del 10 de febrero de 2007 a 31 de diciembre de 2012 son 70 meses 25 días de indexación

Equivalentes a \$1.763.961.000,00

Para efectos de la indexación se toma el índice final y se divide sobre el índice inicial y su resultado se multiplica por la suma a indexar, dando como resultado lo siguiente:

Capital meses y días valor indexado

\$57.000.000 76m + 7 días \$4.341.500.000

Actualización

Del 2 de octubre de 2000 a 9 de febrero de 2007

Índice final 89.58

Índice inicial 61.50

Capital a indexar \$4.341.500.000 x 89.58/ 61.50 = 6.323.765.000

Actualización

Del 10 de febrero de 2007 a 31 de diciembre de 2012

Índice final 111.82

Índice inicial 89.58

Capital a indexar \$14.131.250 x 111.82 / 89.58 = 17.639.611

Capital inicial 14.131.250

TOTAL LUCRO CESANTE \$10.697.035.861

LUCRO CESANTE: DIEZ MIL SEICIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UN PESOS MCTE \$10.697.035.861,00"

- El dictamen anterior, el 29 de mayo de 2014 fue aclarado nuevamente, por orden judicial (pg.3-57 archivo 03/C01Principal) y en dicha oportunidad informa:

"De acuerdo a lo solicitado por la señora Juez, me permito aclarar su petición respecto a las fórmulas matemáticas actuariales preexistentes ideadas por el Honorable Consejo de Estado, tendientes a actualizar las sumas debidas mes a mes y año por año con el respectivo IPC de cada periodo. Se tuvo en cuenta el índice de Precios al Consumidor desarropando para ello la fórmula que es igual a:

Capital = índice final / índice Inicia = Factor.

Factor x Capital = Valor indexado

Ind Final = 111.82 = 1.818211 X \$6.098.667.000 =

\$11.088.665.755

Ind Inicial 61.50

Ind Final = 111.82 = 1.233263 X \$4.028.000 = \$4.967.585.307

Ind Inicial 90.67

Ind Final = 111.82 = 1.24827 X \$1.003.287.000 = \$1.252.372.766

Ind Inicial 89.58

Despejando fas formulas tenemos como resultado que para el año 2012 el lucro cesante, ascendía a la suma de \$17.308.623.828 DIECISIETE MIL TRESCIENTOS OCHO MILLONES SEISCIENTOS VEINTITRES MIL OCHOCIENTOS VEINTIOCHO PESOS.

Para abril 30 del año 2014 el lucro cesante asciende a la suma de \$17.992.795.868 DIECISIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS (...)"

Sea este el momento para indicar, que el dictamen aporta liquidación de lucro cesante y anexa los estados comparativos de los años 2000-2001, 2002-2003, 2003-2004, 2004-2005 y 2005-2006, estado de resultados comparativos del año 2000-2001, estado de flujo de efectivo a diciembre 31 de 2001, estado de cambio en la situación financiera año 2000-2001, notas a los estados financieros año 2001 e índices financieros de 2001.

- El 07 de noviembre del año 2000, se apertura juicio fiscal en contra de Frigorífico Metropolitano Ltda., (pg.111-114 archivo 04/C01Principal).
- El 22 de noviembre de 2001, la Contraloría decide inhibirse de fallar de fondo y ordena el archivo de la investigación fiscal seguida contra el Municipio de Cúcuta y la sociedad Frigorífico Metropolitano (pg.157-161 archivo 04/C01Principal).

2.1.2 Objeción por error grave presentado en el dictamen pericial

El apoderado de la parte demandada, en escrito radicado el 31 de octubre de 2014 presenta objeción al peritazgo presentado por el perito contador Daniel Velásquez

Villamizar (pg.66-67 archivo 03/C01Principal) y funda su petición en los siguientes argumentos:

- Se extrañan los registros contables de la empresa, los que registran día a día todas las operaciones relativas a la actividad de la empresa. Incluyen la anotación conjunta de los totales de las operaciones relativas a la actividad de la empresa, por períodos no superiores al mes, reflejan la realidad de la empresa y sirven de soporte para los estados financieros que se realizan al final de cada año de desempeño financiero.
- El perito en la aclaración del dictamen manifiesta que revisados los soportes contables del expediente y los que reposan en la sociedad demandante, el lucro cesante mensual es de \$80.000.000 sin aportar los registros contables de la sociedad, lo que constituye un error grave, pues no se tiene certeza que dentro de la cuantificación del lucro cesante mensual que realiza el perito, se haya restado los gastos mensuales en que incurría la sociedad demandante (gastos de personal, honorarios, servicios, mantenimiento, costos de ventas, costos indirectos).
- Indica que no puede establecerse que un ingreso neto mensual serían las ganancias mensuales que recibiría la sociedad demandante, pues es claro que la misma sociedad para su funcionamiento y ejercicio de su actividad debe incurrir en gastos operacionales necesarios, los cuales representan egresos que deben ser restados a dichos ingresos mensuales netos.
- De los datos suministrados y de las fuentes consultadas por el perito no puede determinarse claramente el ingreso mensual libre de la sociedad demandante, por lo tanto, las conclusiones deprecadas en el informe pericial sobre la determinación del lucro cesante por el periodo comprendido entre la fecha del cierre por la sanción sanitaria hasta la entrega del bien inmueble, resulta inexacta.

De los argumentos anteriores, se corrió traslado por el término de 3 días en los términos del artículo 108 del CPC, en auto de fecha 29 de abril de 2016 (pg.71-73 archivo 03/C01Principal), término que venció en silencio.

De acuerdo con la solicitud del apoderado del Municipio de Cúcuta, se tiene que el artículo 238 del Código de Procedimiento Civil, el cual se trae a colación por tratarse de la norma procesal vigente para el momento en que se apertura el proceso a la etapa probatoria³ al interior de esta actuación judicial, indica que del dictamen se correrá traslado a las partes, en este caso, el dictamen contable relativo a la cuantificación de los daños alegados con la demanda que fueron causados por el incumplimiento contractual en el que incurrió el Municipio demandado –conforme a los hechos de la demanda-, traslado que dio como resultado, que la parte pasiva invocara la figura de la objeción por error grave.

³ De la revisión del expediente se tiene que el 19 de julio de 2001 se radica la demanda de la referencia (pg.243 archivo01 C01Principal), la demanda se admitió el 02 de mayo de 2002 (pg.245-246 archivo01 C01Principal) y el 16 de junio del año 2005 se abre la etapa probatoria (pg.87-90 archivo 02 C01Principal).

El error, conforme a la parte interesada se funda en la falta de relación de los registros contables necesarios, de modo que, solo estaría tomando los ingresos netos, sin efectuar los descuentos derivados de los gastos operacionales, ahora, de la revisión del dictamen pericial, el Despacho puede llegar a la conclusión que no aprecia la existencia de técnica en la determinación de los valores a los cuales se llega en el mismo, es decir, el Despacho carece de la suficiencia necesaria para realizar estudios a la contabilidad de la empresa demandante, esta carencia, debe ser suplida por personal calificado en la materia, no obstante, dicho personal, no puede simplemente inferir, debe revisar, estudiar, analizar, organizar y cualesquiera otras actividades que lleven al establecimiento de los ingresos y egresos de la sociedad, así como, el paralelo necesario, entre el fruto del comercio antes de la fecha de la aplicación de la medida sanitaria preventiva y con posterioridad a la misma.

La primera gran discusión respecto de la calidad de la experticia está supeditada al hecho, que para el primer informe, no contaba con los registros necesarios para poder rendir lo pedido, lo que en atención al requerimiento de oficio efectuado, impuso la necesidad de ampliación del término para rendir la aclaración y complementación, hasta tanto, la empresa facilitara los archivos, los que finalmente resultaron imposibles de extraer dada la configuración existente en dicho momento, adicional a lo anterior, el perito solo muestra resultados, sin que informe la manera como llega a estos, los análisis realizados, sobre qué documentos y sobre qué períodos, tampoco se analizaron otras fuentes de conocimiento de ingresos, tales como, pago de impuestos, que reflejaran anualmente la situación de la empresa y los ingresos que la misma obtenía, así como, los gastos operativos en que incurría.

De acuerdo con lo anterior, el dictamen pericial rendido y que fuera objeto de objeción por error grave, no será tenido en cuenta, en el asunto bajo estudio y en el evento de accederse a las súplicas de la demanda y de no existir suficiencia probatoria sobre el particular, se acudirá a la figura de la condena en abstracto.

2.2 CUESTIÓN PREVIA

2.2.1 Excepciones de la parte demandada

Previo a abordar el asunto de fondo, este despacho encuentra que junto a la contestación de la demanda, la parte demandada propuso las excepciones de prescripción del contrato de arrendamiento y compensación, no obstante, en la jurisdicción, se atiende al plazo perentorio que concede la ley para la presentación de las demandas contencioso administrativas, que, para el caso de los contratos, es de 2 años contados a partir de diferentes momentos, conforme con la normatividad aplicable, por lo que la excepción –de prescripción– no es objeto de estudio en el asunto relativo a estas controversias.

En lo relacionado con la compensación, que se invoca en la contestación de la demanda, se advierte que, la misma, solo es objeto de estudio, en el evento de acceder a las súplicas de la demanda, pues, es el escenario donde las mismas se traen a colación.

2.2.2 Caducidad de la acción de controversias contractuales

Ahora, este es el punto de estudio de la figura de la caducidad de la acción de controversias contractuales, la que debe intentarse antes del ingreso al estudio de las pretensiones generalizadas presentadas, no olvida el Despacho que la primera de ellas, es la declaratoria de existencia del contrato de arrendamiento entre las partes, situación que debe abordarse en esta oportunidad, pues ella está relacionada directamente con la caducidad y el ejercicio oportuno de la acción.

De modo que, para resolverse se requiere conocer el régimen jurídico aplicable, si el contrato fue susceptible de ser renovado de forma automática en los términos de las normas civiles y comerciales y finalmente, si el mismo, se encontraba en ejecución:

i) Régimen jurídico aplicable al contrato de arrendamiento

De acuerdo con el artículo 32 de la Ley 80 de 1993, "*son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el (...) estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad*", por su parte, el artículo 41 ejusdem, frente a los requisitos de perfeccionamiento del contrato considera que "*los contratos del Estado se perfeccionan cuando se logre acuerdo sobre el objeto y la contraprestación y éste se eleve a escrito*".

Atendiendo a que la Ley 80 de 1993, no dispone de la regulación del contrato de arrendamiento y en virtud de que dicha tipología contractual, se encuentra tanto en el Código Civil como en el Código de Comercio, el Despacho traerá a colación las normas pertinentes, que permitan establecer la naturaleza jurídica de los mismos y las obligaciones recíprocas que se adviertan de sus elementos y características.

El Código Civil Colombiano define el contrato de arrendamiento como "*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 este goce, obra o servicio un precio determinado*", así mismo, son susceptibles de arrendamiento "*todas las cosas corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso*" (artículo 1974).

En los artículos 1975 y subsiguientes del Código Civil, se establecen elementos del contrato de arrendamiento, como los precios y su determinación, la denominación de las partes, entrega de la cosa arrendada y el arrendamiento de bienes públicos.

El artículo 533 del Código de Comercio frente al arrendamiento consigna lo siguiente: "*los establecimientos de comercio podrán ser objeto de contrato de arrendamiento, usufructo, anticresis y cualesquiera operaciones que transfieran, limiten o modifique su propiedad o el derecho a administrarlos con los requisitos y bajo las sanciones que se indican en el artículo 526*".

Así las cosas, en el asunto bajo estudio, se puede disponer, que el contrato de arrendamiento suscrito entre una entidad pública con un particular, pese a contener elementos previstos en normas civiles y comerciales, es de derecho público y se encuentra sometido al Estatuto General de la Contratación de la Administración Pública, siendo el régimen aplicable, el establecido en la Ley 80 de 1993, y las demás normas, serán aplicables en la medida que no riñan con lo establecido en el estatuto citado.

ii) Renovación de los contratos de arrendamiento suscritos con la administración pública y regulados por la Ley 80 de 1993

Como se apreció párrafos arriba, siendo el régimen jurídico aplicable el previsto en la Ley 80 de 1993, conviene estimar, si el contrato de arrendamiento bajo este régimen se puede entender válidamente renovado por vencimiento del plazo y silencio de las partes contratantes frente a este -plazo.

Sobre el particular, el Código de Comercio en su artículo 518, frente al derecho de renovación del contrato de arrendamiento: signa que *"El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo"*.

Sin embargo, el Código Civil en su artículo 2008, consagra las causales de expiración del arrendamiento de cosas, oportunidad en la que estatuye que *"el arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente: (...) 2. Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo (...)"*.

El Consejo de Estado, ha tenido la oportunidad de pronunciarse sobre la materia, ha considerado que *"debe reiterarse la improcedencia de la prórroga automática y del derecho de preferencia que la ley comercial reconoce al arrendatario que "haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble", por cuanto tal cláusula no se entiende incorporada a los contratos de arrendamiento que se rigen por la Ley 80 de 1993, por razón de las reglas de la contratación estatal y los principios de igualdad de acceso y principio de planeación, que exigen dar igualdad de oportunidad a los interesados y evaluar adecuadamente el alcance y la duración de los contratos estatales desde la etapa precontractual"*⁴.

De igual manera, en pronunciamiento efectuado el 29 de octubre de 2014, la Subsección A, de la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado, bajo el radicado 29851, frente a este tópico indicó que *"En el régimen especial de la contratación estatal, se tiene presente que la Ley 80 de 1993 en su artículo 13 dispuso la integración normativa de las reglas de derecho comercial y civil, 'salvo en aquellas materias reguladas en esta ley.'// En este sentido, las disposiciones del derecho comercial sólo tienen lugar a ser aplicadas como ley del*

⁴ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección A, consejera ponente Dra. Marta Nubia Velásquez Rico, sentencia de fecha 02 de julio de 2021, dentro del radicado 25000-23-36-000-2014-00074-01 (60263).

contrato estatal, en la medida en que las reglas respectivas no se encuentren en contraposición al régimen de la contratación estatal. (...) "Se concluye que la regla legal del derecho privado que se ha expuesto [artículo 518 C.Co] se encuentra instituida en protección de la actividad empresarial del arrendatario, en el escenario de una tensión entre dos derechos de igual orden (el derecho al trabajo del empresario comerciante vs el derecho de propiedad privada sobre el local comercial), circunstancia que no se predica respecto del contrato de arrendamiento de los bienes de propiedad del Estado que se rige por la Ley 80 de 1993, cuya gestión se debe enmarcar en una categoría prevalente derivada del contrato estatal por razón del fin público de la contratación, la función pública de la propiedad estatal y, adicionalmente, por la naturaleza del bien derivada en algunos casos del uso público y en otros, de su afectación al servicio público".

Ahora, en cuanto a las prórrogas automáticas⁵, la postura del Consejo de Estado se centra en indicar que "(...) Como se observa, el término de duración del contrato quedó sujeto a la circunstancia de que antes no se (sic) hubiere configurado su "prórroga automática" por el silencio de ambas partes, lo cual, sea en vigencia del Decreto Ley 222 de 1983 o en vigencia de la Ley 80 de 1993, resulta abiertamente ilegal, en el primer evento, en virtud de la prohibición expresa de que trata el artículo 58 de la norma, en el segundo, por cuanto, además de que en el Estatuto General de la Contratación de la Administración Pública no existe norma alguna que autorice pactar prórrogas automáticas que favorezcan a un determinado contratista, resulta violatorio de los principios generales de libre concurrencia, de igualdad, de imparcialidad, de prevalencia del interés general y de transparencia que rigen todas las actuaciones contractuales de las entidades estatales, principios que se encuentran consignados positivamente tanto en la Constitución Política de 1991 - artículos 1, 2, 13, 209 - como en la Ley 80 de 1993 - artículos 24 y 25 -"⁶.

De acuerdo con lo anterior, el término o plazo de ejecución de los contratos de arrendamiento suscritos con la administración pública, estarán determinados por el acuerdo de voluntades expuesto en el contrato aludido y podrá ser prorrogado como máximo, teniendo en cuenta, lo indicado en el inciso segundo del parágrafo del artículo 40 de la Ley 80 de 1993, esto es, hasta un 50% de su valor inicial, lo que en efecto puede predicarse igualmente, en los contratos de arrendamiento, siempre que se cuente con la formalidad requerida, esto es, no opera de forma automática.

iii) Ejecución del contrato de arrendamiento suscrito entre el Municipio de Cúcuta y la sociedad Frigorífico Metropolitano Ltda.

Conforme con lo indicado previamente, el Despacho se permite realizar un breve resumen de la situación particular relacionada con la suscripción del contrato de arrendamiento entre el Municipio de Cúcuta y la sociedad Frigorífico Metropolitano:

Los ahora extremos del proceso suscribieron contrato de arrendamiento del inmueble donde funcionaba el Matadero Municipal de Cúcuta el día 07 de abril de

⁵ *Ibidem*.

⁶ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección A, Consejero ponente: Hernán Andrade Rincón, sentencia de 26 de febrero de 2015, radicación: 30834.

1998, contrato cuya duración fue estimada en 9 meses y su valor ascendería a \$184.000.000 pagadero en cuotas o cánones mensuales de \$23.000.000 cada uno, en el documento, se convino que las partes podrían ampliarlo antes de su vencimiento.

El contrato aludido inició su vigencia el mismo día de la suscripción, esto es el 07 de abril de 1998 y conforme a esto, su plazo vencía el 07 de enero de 1999, sin que fuera suscrito adicional o ampliación respectiva.

Se tiene noticia en el expediente que el 14 de diciembre de 1998, la sociedad arrendataria solicita prorrogar el contrato de arrendamiento de las instalaciones del Matadero Municipal, momento, en que también se solicita congelar el valor del canon de arrendamiento debido a los altos costos operacionales y sobrecostos derivados de la ejecución del contrato, no obstante –se repite, no se refleja al interior del expediente que se hubiese suscrito prórroga respectiva.

Ahora, con el recaudo de la declaración del señor alcalde de la época de suscripción del contrato, se atiende a una situación particular adicional, y que es de importancia en el sub judice, por una parte, el alcalde municipal recibió autorización temporal por parte del Concejo de Cúcuta para suscribir el contrato de arrendamiento y del mismo modo, suscribió convenio con la EIS Cúcuta S.A., para la administración del mismo inmueble y garantía de la destinación (sacrificio de ganado), por lo que el responsable o el sujeto con la capacidad para comprometer el presupuesto de la entidad –Municipio de Cúcuta- tenía unas facultades limitadas, y por lo tanto, no se encontraba entre la liberalidad de su administración prorrogar el contrato suscrito; no sobra advertir, que en el diseño o confección del plazo del contrato participó la sociedad ahora demandante, quien propuso una reducción del plazo de 11 a 9 meses de ejecución, lo que finalmente pasó a ser parte del contrato firmado.

Así las cosas, la ejecución del contrato finalizó el 09 de enero del año 1999 y no puede predicarse una ejecución indefinida y/o prorrogada de forma automática a lo largo del tiempo, lo que implica, que la lesión a los derechos económicos alegados por la sociedad demandante derivada de la aplicación de medida sanitaria por parte del Departamento Administrativo de Seguridad Social en Salud de fecha 02 de octubre del año 2000, acaeció 1 año, 8 meses y 23 días después de terminada la ejecución.

Ahora, si se pretende la declaratoria de existencia e incumplimiento del contrato, el Despacho no puede sustraerse de lo acontecido en el período comprendido entre el 07 de abril de 1998 y el 07 de enero de 1999; de modo que, la caducidad en el asunto bajo estudio, atiende los parámetros previstos en el numeral 10 del artículo 136 del CCA, el que consagra un término de 2 años contados a partir de diversas situaciones que puedan presentarse y relacionadas en la mayoría de los eventos con la liquidación del contrato.

Revisado el contrato suscrito, se tiene que el mismo, era de tracto sucesivo, pero no se previó la obligación de su liquidación, razón por la que se hace necesario la aplicación del artículo 60 de la Ley 80/1993 (texto original) y con ello, disponer que

para la liquidación bilateral del mismo, el plazo era de 04 meses, luego del cual, inicia el plazo de 02 meses de liquidación unilateral, el que, vencido, da lugar a los 02 años para la presentación de la demanda.

Así las cosas, si la ejecución del contrato venció el 09 de enero de 1999 y los 06 meses para intentar la liquidación finalizaron el 09 de julio de ese año, la caducidad para reclamar cualquier controversia de índole contractual fenecería el 09 de julio del año 2001 y la demanda, de acuerdo con el registro existente, se presentó el 19 de julio de 2001 (pg.243 archivo01/C01Principal), por lo que, las controversias en estricto sentido contractuales, es decir, las acaecidas en el curso de la ejecución del contrato de arrendamiento suscrito entre el Municipio de Cúcuta y el Frigorífico Metropolitano se encuentran caducadas.

Determinado se encuentra, que en el asunto bajo estudio operó la caducidad de la acción de controversias contractuales, para aquellos conflictos derivados de la ejecución del contrato de arrendamiento suscrito entre el Municipio de Cúcuta y la sociedad Frigorífico Metropolitano Ltda., sin embargo, de la lectura de la demanda, surge inexorablemente, que lo reclamado excede del período de ejecución del contrato, en la medida que la sociedad demandante continuó usufructuando el inmueble destinado para sacrificio de ganado y por el que solicita no tener que continuar cancelando cánones de arrendamiento o la limitación de los mismos – desde octubre del año 2000-, así como, reclamar los perjuicios materiales en la modalidad de daño emergente y lucro cesante, los primeros por los arreglos realizados al inmueble y los segundos por la pérdida en la explotación de la actividad comercial.

Con relación a esta circunstancia, se puede advertir que no existe una relación contractual entre las partes a continuación del 10 de enero del año 1999, sino una relación carente de contrato, tanto el Municipio de Cúcuta, como la sociedad demandante, adelantaron actuaciones que escapan la esfera negocial y se trasladaron a una situación de hecho, de modo que, al haber excedido la actuación material, de la dispuesta en la formalidad (contrato) las discusiones que se hubiesen dado ya no estarían dadas en la demanda que se discute ahora o en controversia contractual.

En el sub iudice, se tiene que la primera pretensión de la demanda consiste en la declaratoria de la existencia de un contrato de arrendamiento entre los actuales extremos del proceso, y consecuentemente, solicitan realizar diferentes declaraciones y condenas, pero todas ellas derivadas de la existencia de un contrato, el cual, como se estudió párrafos arriba, solo podía invocarse hasta el 09 de enero del año 1999, pues en adelante la situación se tornaba carente de respaldo frente al negocio jurídico inicialmente pactado.

Así las cosas, para el Despacho al haberse prolongado en el tiempo el usufructo del inmueble donde funcionaba el Matadero Municipal, por parte de la sociedad Frigorífico Metropolitano Ltda., no impide que de curso el término de caducidad, pues las situaciones de hecho que se presentaron, no trasladan en el tiempo el inicio del conteo del término establecido en el artículo 136 del CCA, sin que pueda

predicarse la existencia de una buena fe cualificada o exenta de culpa, en la medida que la sociedad conocía el término de ejecución del contrato suscrito y fue ésta quien solicitó que el mismo, fuera de 9 meses y no superior, conocía entonces, que a partir del 10 de enero del año 1999 ya no tenía respaldo contractual y aun así, continuó la explotación en el inmueble, de modo que, para el momento de la aplicación de la medida sanitaria por parte del Departamento Administrativo de Seguridad Social en Salud de fecha 02 de octubre del año 2000, no existían obligaciones que pretendieran ser declaradas como incumplidas, por la sencilla razón que las mismas –obligaciones contractuales- ya habían expirado, al no permitirse la posibilidad de renovación automática del contrato.

Frente a situaciones como la presente, el Consejo de Estado en providencia dictada al interior del expediente 42296 de fecha 09 de septiembre de 2015 sostuvo que *“la Sala se aparta de la consideración que ambos litigantes esgrimieron para controvertir la caducidad decretada por el Tribunal a quo - en búsqueda de una decisión de fondo para desatar la diferencia sobre la valoración del derecho en debate- con fundamento en que a su juicio el contrato no había terminado por razón de que a la fecha de la demanda la arrendataria permanecía con la tenencia del inmueble. En este punto es importante observar que bajo las reglas del contrato de arrendamiento que se rige por la Ley 80 de 1993, el contrato termina por el vencimiento del término pactado y que si las partes continúan en su ejecución se encuentran en una situación de hecho. Una de las consecuencias de esa apreciación consiste en que empiezan a correr los términos de liquidación del contrato y los de la acción contractual, de acuerdo con la Ley 80 de 1993, en concordancia con el artículo 136 del Código Contencioso Administrativo”*.

En ese orden de ideas, para el Despacho Judicial, las pretensiones en su totalidad están cobijadas bajo la caducidad de la acción, en la medida que la tenencia del inmueble denominado Matadero Municipal no interfiere en forma alguna con el conteo del término de caducidad, la que en este momento se declara.

2.3 COSTAS

De conformidad con lo establecido en el CCA, la condena en costas procederá por el actuar de alguna de las partes, así las cosas, no se advierte actuación que deba ser constitutiva de imposición de condena en tal sentido.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Décimo Administrativo del Circuito de Cúcuta, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: DECLARAR no probadas las excepciones de prescripción y compensación propuestas por el Municipio de Cúcuta de control de acuerdo con lo indicado en precedencia.

SEGUNDO: DECLARAR probada la excepción de **CADUCIDAD** de la acción de controversias contractuales, estudiada de oficio, conforme con las consideraciones efectuadas.

TERCERO: NO CONDENAR en costas y agencias en derecho, de acuerdo con lo indicado previamente.

CUARTO: DEVOLVER a la parte actora el valor consignado como gastos ordinarios del proceso o su remanente, si los hubiere, los que habrán de ser solicitados por la parte interesada a la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial – División de Fondos Especiales y Cobro Coactivo o quien haga sus veces de acuerdo y en observancia al procedimiento previsto en la Resolución No. 4179 de fecha 22 de mayo de 2019 proferida por el Director Ejecutivo de Administración Judicial.

QUINTO: Una vez en firme la presente sentencia, **ARCHIVAR** el expediente, previas las anotaciones secretariales de rigor.

SEXTO: Disponer como correo electrónico de notificación de los extremos del proceso los siguientes: de la parte actora Luismunoz24@msn.com y de la entidad demandada notificaciones_judiciales@cucuta-nortedesantander.gov.co
notificaciones_judiciales@cucuta.gov.co

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

Alexa Yadira Acevedo Rojas
Juez Circuito
Juzgado Administrativo
10
Cucuta - N. De Santander

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:

bc8c4fc170c045bd8c83522301ea5bd30cb97ca881acc8c3e946418b2f3d87b

5

Documento generado en 15/02/2022 10:32:26 AM

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