



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**JUZGADO SESENTA Y UNO ADMINISTRATIVO**  
**DEL CIRCUITO JUDICIAL DE BOGOTÁ**

Bogotá D.C., veintinueve (29) de junio de dos mil veintidós (2022)

**M. DE CONTROL:** Ejecutivo  
**RADICACIÓN:** 11001-3343-061-2019-000276-00  
**DEMANDANTE:** Situando SAS  
**DEMANDADO:** Universidad Distrital Francisco José de Caldas

**NIEGA MANDAMIENTO DE PAGO**

El 4 de noviembre de 2019, actuando mediante apoderado, la sociedad Situando SAS presentó demanda ejecutiva en contra de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas con la finalidad que se ordenara el pago los cánones de arrendamiento adeudados así como de la multa pactada por incumplimiento.

**De las pretensiones**

Se solicitó que se librara mandamiento de pago por las siguientes sumas:

- “1. Por la suma de \$48.547.071.00 M/cte., (suma que incluye el IVA) correspondiente al canon de arrendamiento causado por el periodo comprendido entre el 5 de junio al 4 de julio de 2019 (30 días).*
- 2. Por los intereses moratorios causados desde el 6 de junio de 2019 a la tasa máxima legal permitida, que para el mes de junio es del 2,22% hasta que se verifique su pago total, de conformidad con lo pactado en el Parágrafo 1, de la Cláusula Primera, del contrato celebrado entre las partes el 26 de mayo de 2016.*
- 3. Por la suma de \$42.097.528.00 M/cte., (suma que incluye IVA) correspondiente al canon de arrendamiento que va del 5 de julio al 31 de julio de 2019 (25 días).*
- 4. Por los intereses moratorios causados desde el 6 de julio de 2019 a la tasa máxima legal permitida, que para el mes de julio es del 2.22% hasta que se verifique su pago total, de conformidad con lo pactado en el Parágrafo 1, de la Cláusula Primera del contrato celebrado entre las partes el 26 de mayo de 2016.*
- 5. Por la suma de \$81.637.094.00 M/cte., correspondiente a la pena por incumplimiento pactada en la cláusula décima primera del contrato de arrendamiento base de la ejecución, equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento.*
- 6. Solicito adicionalmente se condene a la UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS a pagar las costas y agencias en derecho que por el presente proceso se causen”*

**De los hechos**

Como fundamentos fácticos de la demanda se señaló:

**M. DE CONTROL:** Ejecutivo  
**RADICACIÓN:** 11001-3343-061-2019-000276-00  
**DEMANDANTE:** Situando SAS  
**DEMANDADO:** Universidad Distrital Francisco José de Caldas

2

- El 26 de mayo de 2016, Situando SAS y la Universidad Distrital Francisco José de Caldas suscribieron el contrato de arrendamiento de los pisos 5, 6 y 7 del edificio Los Andes ubicado en la carrera 12 N° 23-95, carrera 12 N° 23-93 y carrera 12 N° 23-87 de Bogotá.

- De conformidad con la cláusula segunda del contrato, la duración del arrendamiento sería de 12 meses a partir del 5 de junio de 2016, prorrogable por el mismo término si dentro de los 90 días anteriores al vencimiento del plazo, las partes no manifiestan su voluntad de terminación.

- El valor del canon mensual se pactó en \$35.939.549.67 más IVA. Así mismo, en la cláusula décima primera se pactó una multa por incumplimiento de las obligaciones contractuales equivalente a dos cánones de arrendamiento.

- En junio de 2019, la Universidad solicitó verbalmente la terminación del contrato, pretermitiendo el contenido de la cláusula segunda del contrato, por lo que el mismo se renovó automáticamente hasta el 5 de junio de 2020.

- La ejecutada reiteró su intención de terminar el contrato, pues no contada con certificado de disponibilidad presupuestal para pagar los cánones que causaran durante el año 2020, y tampoco pagó los cánones objeto de este proceso.

- Las partes celebraron un nuevo contrato de arrendamiento para el pago de los cánones de arrendamiento desde el 1° de agosto de 2019, quedando insolutos los meses de junio y julio de 2019.

### **De las pruebas**

Al Despacho se allegaron las siguientes:

- Contrato de arrendamiento N° 1075 celebrado entre Situando SAS y la Universidad Distrital Francisco José de Caldas (fls. 5-12 del archivo 1).
- Factura de venta N° S-2463 del 2 de julio de 2019 por concepto de canon de arrendamiento del 5 de julio al 4 de agosto de 2019, por valor de \$48.574.071 (fl. 2 archivo 6).
- Factura de venta N° S-2434 del 1 de junio de 2019 por concepto de canon de arrendamiento del 5 de junio al 4 de julio de 2019, por valor de \$48.574.071 (fl. 3 archivo 6).

## **CONSIDERACIONES**

### **Del título ejecutivo**

Previo a decidir si se libra mandamiento de pago o no, el Despacho verificará el cumplimiento de los requisitos del título ejecutivo.

Así, se tiene que, en términos generales, título ejecutivo es aquel documento proveniente del deudor, del cual se puede establecer la existencia de una obligación clara, expresa y exigible. Los títulos ejecutivos pueden ser simples o complejos, los primeros se refieren a aquellos en los que la obligación consta en un solo documento, por ejemplo un título valor, mientras que los complejos son aquellos que se integran

por varios documentos que acreditan la existencia de la obligación, por ejemplo los contratos estatales más las actas de cumplimiento, el acta de liquidación, las constancias de pago etc.

Significa lo anterior que la obligación no debe estar incorporada en un solo documento, toda vez que la pluralidad de pruebas de su existencia no se contraponen a la unidad del título ejecutivo.

El artículo 422 del CGP contiene los requisitos del título ejecutivo así:

*“Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. (...)”*

De conformidad con la disposición en cita, para que una obligación sea ejecutable debe cumplir con unos requisitos de forma y de fondo. Los primeros hacen referencia a que la obligación este contenida en un documento, que provenga del deudor o su causante y que constituya plena prueba contra él, de una sentencia condenatoria u otra providencia judicial. Por su parte los requisitos de fondo hacen referencia a que la obligación sea **expresa**, manifiesta en el documento; **clara**, que no dé lugar a ambigüedades, y **exigible**, no debe estar sujeta a plazo o al cumplimiento de una condición.

Respecto a los requisitos de fondo, el Consejo de Estado se ha pronunciado en los siguientes términos:

*“En efecto: Según esa disposición, las obligaciones ejecutables requieren de demostración documental en la cual se advierta la satisfacción de las condiciones tanto formales, como de fondo. Las primeras condiciones miran a que se trate de documento o documentos que conformen unidad jurídica; que emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez, o por árbitro etc. Las segundas condiciones, de fondo, atañen a que de ese o esos documentos, con alguno de los orígenes indicados en la norma, aparezca a favor del ejecutante y a cargo del ejecutado una “obligación clara, expresa y exigible y además líquida o liquidable por simple operación aritmética si se trata de pagar una suma de dinero”.*

Por **expresa** debe entenderse cuando la obligación aparece manifiesta en la redacción misma del título, es decir que en el documento (s) que contiene la obligación debe constar en forma nítida el “crédito - deuda” sin que para ello haya que acudir a elucubraciones o suposiciones; por ello “Faltará este requisito cuando se pretenda deducir la obligación por razonamientos lógico jurídicos, considerándola una consecuencia implícita o una interpretación personal indirecta”.

Por **clara**: significa que debe ser fácilmente inteligible y entenderse en un solo sentido.

Por **exigible** se comprende o traduce **cuando puede demandarse la obligación de crédito por no estar pendiente de un plazo o una condición**. Dicho de otra forma tal exigibilidad se debe a la que debía cumplirse dentro de cierto término ya vencido, o cuando ocurriera una condición ya acontecida, o para la cual no se señaló término pero cuyo cumplimiento sólo podía hacerse dentro de cierto tiempo que ya transcurrió, y la que es pura y simple por no haberse sometido a plazo ni condición, previo requerimiento.

*Partiendo de esa conceptualización objetiva sobre **qué constituye título ejecutivo**<sup>1</sup> se examinará en las pruebas aportadas con la demanda, que con ellas, a diferencia de lo que afirma el apelante, no se integra el título ejecutivo.”<sup>2</sup>*

Por su parte, el artículo 297 del CPACA indica los documentos que prestan mérito ejecutivo en la jurisdicción de lo contencioso administrativo

**“Artículo 297. Título Ejecutivo.** Para los efectos de este Código, constituyen título ejecutivo:

*1. Las sentencias debidamente ejecutoriadas proferidas por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, mediante las cuales se condene a una entidad pública al pago de sumas dinerarias.*

*2. Las decisiones en firme proferidas en desarrollo de los mecanismos alternativos de solución de conflictos, en las que las entidades públicas queden obligadas al pago de sumas de dinero en forma clara, expresa y exigible.*

*3. Sin perjuicio de la prerrogativa del cobro coactivo que corresponde a los organismos y entidades públicas, prestarán mérito ejecutivo los contratos, los documentos en que consten sus garantías, junto con el acto administrativo a través del cual se declare su incumplimiento, el acta de liquidación del contrato, o cualquier acto proferido con ocasión de la actividad contractual, en los que consten obligaciones claras, expresas y exigibles, a cargo de las partes intervinientes en tales actuaciones.*

*4. Las copias auténticas de los actos administrativos con constancia de ejecutoria, en los cuales conste el reconocimiento de un derecho o la existencia de una obligación clara, expresa, y exigible a cargo de la respectiva autoridad administrativa. La autoridad que expida el acto administrativo tendrá el deber de hacer constar que la copia auténtica corresponde al primer ejemplar.” (Subrayado fuera de texto)*

## Caso concreto

Teniendo claros los requisitos del título ejecutivo, el Despacho pasa analizar si los documentos aportados son idóneos para proferir el mandamiento de pago solicitado.

En este caso el título ejecutivo es el contrato de arrendamiento de los pisos 5, 6 y 7 del edificio Los Andes ubicado en Bogotá, el cual se prorrogó automáticamente por 12 meses, en virtud de la cláusula segunda cuyo tenor literal es el siguiente:

“El término del arrendamiento será de doce (12) meses contados a partir del día cinco (05) de junio del año dos mil dieciséis (2016) vencido el cual, si ninguna de las partes ha avisado a la otra por carta en correo certificado, recomendada o telegráfica, con un mínimo de noventa (90) días comunes de antelación a dicho vencimiento su intención de darlo por terminado, se entenderá prorrogado por el mismo término, subsistiendo todas las garantías y estipulaciones de este contrato, y las modificaciones contenidas en las cláusulas siguientes.”

---

<sup>1</sup> Sobre el tema, pueden consultarse, entre otros, los siguientes autos proferidos por la Sección Tercera del Consejo de Estado: de 4 de mayo de 2000, Exp. 15.679, Actor: Terminal de Transporte de Medellín S. A.; de 5 de octubre de 2000, Exp. 16.868, Actor: Unión Temporal H Y M; de 30 de agosto de 2001, Exp. 20.686, Actor: José Alberto Lacoutre Cruz; de 7 de marzo de 2002, Exp. 21.035, Actor: I. S. S. y de 31 de julio de 2003, Exp. 20.685, Actor: FERROVÍAS.

<sup>2</sup> CONSEJO DE ESTADO- SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO – SECCIÓN TERCERA, Consejero Ponente: María Elena Giraldo Gómez, Fecha: 15 de marzo de 2006, Actor: Fondo Especial de Vivienda Municipio de Cali.

Previo a pronunciarse sobre el mérito ejecutivo del contrato base de ejecución, el Despacho considera pertinente establecer la naturaleza jurídica del mismo.

Así, de conformidad 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 la Ley, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales.

Como quiera la Universidad Distrital Francisco José de Caldas, de conformidad con el artículo 2° de la Ley 80 de 1993, es una entidad pública organizada como ente universitario autónomo con régimen especial, se tiene que el presente contrato de arrendamiento es un contrato estatal en los términos de la norma antes señalada.

Establecida la naturaleza del contrato, es importante resaltar que de acuerdo con la jurisprudencia Constitucional<sup>3</sup>, en los contratos estatales no es posible pactar cláusulas de prórroga automática, en tanto ello constituye una vulneración del principio de igualdad de los oferentes y el desconocimiento del principio de planeación que exige evaluar adecuadamente el alcance y duración de los contratos estatales desde la etapa precontractual.

Así mismo, el Consejo de Estado<sup>4</sup> ha sostenido que tratándose del contrato de arrendamiento, este se extingue por el vencimiento del plazo pactado y su vigencia no se extiende por el hecho de que el arrendatario continúe con el uso del inmueble arrendado, pues de conformidad con el artículo 41 de la Ley 80 de 1993, para que el contrato estatal nazca a la vida jurídica es necesario que se eleve a escrito como requisito *ad substantiam actus*, es decir que sin esa solemnidad, el negocio jurídico no existe y por ende no produce efectos jurídicos. Adicionalmente, la renovación tácita no es una prórroga del contrato de arrendamiento, en tanto que para que esta opere se requiere que el contrato anterior haya terminado por cualquiera de las causales establecidas en la Ley y, en consecuencia, lo procedente es celebrar un nuevo acuerdo de voluntades.

Igualmente, se ha considerado que tampoco es aplicable el artículo 2014 del Código Civil para entender que los contratos de arrendamiento fueron automáticamente renovados porque, en este caso, Situando SAS hubiera recibido los valores correspondientes a los cánones durante los años posteriores al vencimiento del contrato, dada la solemnidad requerida por el contrato estatal.

Así las cosas, como quiera que en este caso se pretende la ejecución de los cánones causados en junio y julio de 2019, es claro que el contrato de arrendamiento N° 1075 del 26 de mayo de 2016 no presta mérito ejecutivo ni es exigible judicialmente, pues como quiera que es improcedente la renovación automática del plazo contractual, el mismo finalizó el año 2017 y, en consecuencia, para el periodo cobrado no existe título ejecutivo que contenga una obligación clara, expresa y exigible que permita librar el mandamiento de pago solicitado.

En consecuencia, y ante la falta del título ejecutivo tampoco se librá mandamiento de pago por el rubro correspondiente a la "multa" por incumplimiento.

---

<sup>3</sup> Ver sentencia C 300 de 2012

<sup>4</sup> Ver, sentencias del 8 de marzo de 2007, expediente 40001-23-31-000-1993-03394-01 (158883), del 29 de mayo de 2013 proferida por la Sección Tercera del Consejo de Estado, expediente 25000-23-26-000-2001-02337-01(27875)

**M. DE CONTROL:** Ejecutivo  
**RADICACIÓN:** 11001-3343-061-2019-000276-00  
**DEMANDANTE:** Situando SAS  
**DEMANDADO:** Universidad Distrital Francisco José de Caldas

6

En consecuencia, **el Juzgado Sesenta y Uno Administrativo del Circuito Judicial de Bogotá,**

### RESUELVE

**PRIMERO: NEGAR** el mandamiento de pago solicitado por la parte actora, de conformidad con lo previamente expuesto.

**NOVENO:** Por Secretaría, **ARCHIVAR** el proceso previas las anotaciones y trámites pertinentes.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**EDITH ALARCÓN BERNAL  
JUEZA**

S.R.



**Firmado Por:**

**Edith Alarcon Bernal  
Juez Circuito  
Juzgado Administrativo  
61  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

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: 23daf6f1e5e328568c84c232ead74d90c1720af0eb0299a1a2cc81188af652d

Documento generado en 29/06/2022 03:05:53 PM

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