



**JUZGADO SESENTA Y CUATRO (64) ADMINISTRATIVO DE
ORALIDAD DEL CIRCUITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
-SECCIÓN TERCERA-**

INTERNO: O-00831
MEDIO DE CONTROL: **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE**
RADICACIÓN No.: **110013336-714-2016-00708-00**
DEMANDANTE: **INSTITUTO PARA LA ECONOMÍA
SOCIAL IPES**
DEMANDADO: **BERTULFO NOVOA**

Bogotá D.C., veintitrés (23) de marzo de dos mil dieciocho (2018)

Cumplido con lo ordenado en los artículos 82 y 384 del Código General del Proceso, el Despacho procederá a dictar sentencia, dentro de la acción de **RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**, promovida por el **INSTITUTO PARA LA ECONOMIA SOCIAL-IPES** contra el señor **BERTULFO NOVOA**, con de conformidad con los fundamentos que a continuación se pasa a exponer:

I. ANTECEDENTES

1. DEMANDA:

Por conducto de apoderada judicial, y en ejercicio de la Acción de **RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**, el **INSTITUTO PARA LA ECONOMÍA SOCIAL IPES**, demando al Señor **BERTULFO NOVOA** para obtener la restitución del módulo No. 18 del Programa Gran

Plaza Comercial Calle 13, ubicado en la Calle 13 No. 19 A-09/63 de Bogotá.

2. HECHOS.

En el escrito de demanda y el material probatorio aportado al expediente, se encuentran probados los siguientes hechos relevantes:

2.1. El día 10 de diciembre de 2011 el INSTITUTO PARA LA ECONOMÍA SOCIAL –IPES y los señores CARLOS ALBERTO CARBAJAL SALAZAR Y GLORIA INÉS CASTAÑO BOTERO, suscribieron contrato de arrendamiento No. 137 del 17 de marzo de 2015 cuyo objeto fue: *“Arrendamiento de los inmuebles ubicados en la calle 13 No. 19-81 y en la calle 13 No 19-85 de la Localidad de los Mártires, con matrícula inmobiliaria No. 50C-338083 y 50C-00536955, inmuebles que serán utilizados por el Instituto para la Economía Social IPES para dar continuidad a la reubicación comercial temporal de los vendedores informales de la localidad de Los Mártires”*

2.2. El Plazo de dicho contrato fue de un año, contado desde la fecha de suscripción del mismo. Sin embargo, este último documento no fue suscrito. Es decir, que el plazo del contrato se agotó el 17 de marzo de 2016.

2.3. La cláusula “DE LA ENTREGA” estipulo: *“se efectuará la entrega del inmueble, al supervisor del contrato mediante acta que será suscrita entre el supervisor designado por el Instituto para la Economía Social –IPES, y el contratista- arrendador. PARAGRAFO: EL ARRENDATARIO, a la terminación del contrato restituiría el inmueble al CONTRATISTA-ARRENDADOR, en buen estado, teniendo en cuenta el deterioro proveniente por el uso y goce legítimos”*

2.4. Con base en el contrato citado, el INSTITUTO PARA LA ECONOMÍA SOCIAL-IPES, suscribió el contrato denominado “Acuerdo de Reubicación” que contiene los elementos esenciales del contrato de

arrendamiento No 18-2007 suscrito con el señor BERTULFO NOVOA en relación al módulo No. 18 del Programa Gran Plaza Comercial Calle 13, ubicado en la Calle 13 No. 19 A-09/63 de Bogotá.

2.5. Los linderos del módulo arrendado se identifican así: Modulo No. 18 colinda: al oriente con la circulación occidental en 1,50 m, al occidente con el modulo No 41 en 1,150 m, al norte colinda con el módulo 19 en 150 m; al sur colinda con el módulo No 17 en 1,50 m del mismo Punto Comercial calle 13. Ubicacion general: Esta ubicado en la parte SUR occidental del Punto Comercial Calle 13.

2.6. El plazo del contrato de arrendamiento No 18-2017 fue pactado por un (1) año contado desde la firma del mismo. Es decir, desde el 19 de diciembre de 2007, siendo su terminación el día 19 de diciembre de 2008.

2.7. Mediante oficio radicado en IPES No. 00110-815-009661 del 13 de agosto de 2015, los dueños del inmueble donde funciona el Punto Comercial de la calle 13, manifestaron su inconformidad por las mejoras realizadas sin su autorización y sin la del IPES.

2.8. El 11 y el 30 de noviembre de 2015 los propietarios del inmueble solicitaron la terminación del contrato de arrendamiento.

2.9. El IPES mediante oficios Nos. 00110-816-000892 y 00110-816-000894 del 21 de enero de 2016, comunico al hoy demandado la imposibilidad de celebrar contrato pues adquirió el derecho a la pensión, por lo que de acuerdo al reglamento interno no le permite continuar en el programa.

3. PRETENSIONES.

Con fundamento en los hechos expuestos, fueron formuladas las siguientes pretensiones:

“2. PRETENSIONES:

1. *Se declare que el señor BERTULFO NOVOA, ha incumplido su obligación de restituir el bien inmueble arrendado, encontrándose en mora a la fecha de presentación de la demanda*
2. *En consecuencia, se ordene al demandado la restitución del módulo No 18 ubicado en el Punto Comercial calle 13, en la calle 13 No 19 A-09, en Bogotá D.C, a fin de efectuar el lanzamiento del bien d forma inmediata una vez dictada la sentencia.*
3. *De no efectuarse la entrega dentro del término ordenado en la sentencia, una vez ejecutoriada se comisione al señor Juez Civil Municipal de Descongestión de Bogotá o en su defecto al señor inspector distrital de policía de la zona respectiva de esta ciudad para que se practique la diligencia correspondiente.*
4. *Que se condene en las costas, agencias en derecho y gastos del presente proceso a la parte demandada.”*

4. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

En el término de contestación de la demanda el señor BERTULFO NOVOA guardo silencio.

5. PRUEBAS OBRANTES EN EL PROCESO

5.1. DOCUMENTALES

Obran en el Plenario las siguientes pruebas documentales, aportada por la parte demandante:

5.1.1. Copia del contrato de arrendatario No 137 de 2015, celebrado entre el Instituto para la Economía Social y Carlos Alberto Carvajal Salazar y Gloria Inés Castaño Botero, en virtud de las facultades otorgadas mediante Acuerdo No. 257 del 30 de noviembre de 2006 (f. 14-20).

5.1.2. Copia de oficio No. 00110-B15-009661, mediante la cual se solicita la restitución de los inmuebles con matrícula inmobiliaria No. 050C-338083 y 050C-00536955 (f. 21-22).

5.1.3. Copia del oficio No. 00110-B12-014590, mediante la cual se ratifica la solicitud de terminación y entrega de los bienes inmuebles (f.23).

5.1.4. Copia del acuerdo de reubicación No. 18 de 2007 suscrito entre el Instituto para la economía social –IPES- y Bertulfo Novoa Programa Gran Plaza Comercial Calle 13- ASOTRECE- MODULO NO. 18 (f.24- 25).

5.1.5. Copia del oficio No. 00110-816-000894 de fecha 21 de enero de 2016, mediante el cual se solicita al Sr. Bertulfo Novoa la entrega del módulo No. 24- A (f.26).

5.1.6. Copia del oficio No. 00110-816-000892, mediante el cual se solicita la entrega inmediata del módulo No 24-A (f.27)

5.1.7. Copia del oficio No. 00110-816-017768 de fecha 31 de diciembre de 2015, mediante la cual se solicita al SR. Bertulfo Novoa la entrega del módulo No 24- A (f. 28).

5.1.8. Copia de la providencia emitida por el Juzgado Cincuenta y Cinco Penal del Circuito con Funciones de Conocimiento de Bogotá, dentro de la acción de tutela con No de radicado 11001310905520160002 y su notificación (f.29- 39)

5.1.9. Copia de la cédula de ciudadanía del Sr Bertulfo Novoa (f. 40)

6. ACTUACION PROCESAL

- 6.1. La demanda de la referencia fue radicada ante la Oficina de Apoyo de los Juzgados Administrativos el día 01 de Diciembre de 2016, asignada a este Despacho (f. 42)
- 6.2. Por reunir los requisitos establecidos en los artículos 82 y 384 de la Ley 1564 de 2012, mediante auto de fecha 25 de mayo de 2017, se ordenó su admisión (f. 44- 46)
- 6.3. De conformidad con el artículo 612 del Código General del Proceso, la notificación electrónica se surtió al Ministerio Público el día 12 de junio de 2017 (f. 48-49)
- 6.4. Mediante auto del 28 de septiembre de 2017, se requirió al apoderado de la parte demandante para que retirara las citaciones ordenadas en auto de fecha 25 de mayo de 2017 (f.60)
- 6.5. Mediante memorial radicado el día 24 de octubre de 2017, la apoderada de la parte demandante remitió notificación por aviso realizada al Sr. Bertulfo Novoa (f. 63-71).

De conformidad con el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, procede el Despacho a proferir sentencia, previas las siguientes;

1. CONSIDERACIONES

a) PRESUPUESTOS PROCESALES

1. JURISDICCION Y COMPETENCIA

Este Despacho judicial es competente para conocer y decidir la presente acción de *Restitución de Inmueble Arrendado*, por provenir la misma de un contrato estatal. Ello por cuanto si bien, el contrato de arrendamiento se rige por las normas de derecho privado, es un **contrato estatal** cuando es celebrado por una entidad pública, tal como se desprende de la definición establecida en el artículo 32 de la Ley 80 de 1993¹. Ahora, el artículo 75 de ese mismo estatuto, señala:

“...Artículo 104. De la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo. La Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo está instituida para conocer, además de lo dispuesto en la Constitución Política y en leyes especiales, de las controversias y litigios originados en actos, contratos, hechos, omisiones y operaciones, sujetos al derecho administrativo, en los que estén involucradas las entidades públicas, o los particulares cuando ejerzan función administrativa..”

De igual manera, la competencia de este Despacho también tiene su fuente en el artículo 104 de la Ley 1437 de 2011, el cual establece:

*“La Jurisdicción de lo contencioso administrativo está instituida para juzgar las controversias y litigios **originados en la actividad de las entidades públicas**, incluidas las sociedades de economía mixta con capital público superior al 50% y las personas privadas que desempeñen funciones propias de los distintos órganos del Estado. Se ejerce por el Consejo de Estado, los tribunales administrativos y **los juzgados administrativos de conformidad con la constitución y la ley.**”*

2. PROCEDIBILIDAD

La restitución de bien inmueble arrendado es procedente, por cuando se pretende la entrega del módulo No. 18 del Programa Gran Plaza Comercial Calle 13, ubicado en la Calle 13 No. 19 A-09/63 de Bogotá

¹ Norma que dispone: “Son contratos estatales **todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades** a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad...”

D.C., de conformidad con lo establecido en el artículo 384 del Código General del Proceso.

La acción de restitución de inmueble arrendado está consagrada en el artículo 424 del Código de Procedimiento Civil y en el artículo 384 del Código General del Proceso. En las dos normas se dispone que si la causal de restitución que se alega en el libelo es el vencimiento del plazo.

3. LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

La legitimación en la causa ha sido definida por la jurisprudencia, como la titularidad de los derechos de acción y de contradicción y se clasifica en legitimación de hecho y material.

La legitimación de hecho se refiere al interés conveniente y proporcionado del que se da muestra al inicio del proceso y la legitimación de hecho es objeto de prueba y otorga al demandante la posibilidad de obtener prosperidad de las pretensiones solicitadas.

Sobre este punto ha expuesto el Honorable Consejo de Estado:

“(...) Varios y reiterados han sido los pronunciamientos de la Sección Tercera tendientes a diferenciar los dos aspectos medulares de la figura de la legitimación en la causa. Así ha dicho que en la reparación directa, la legitimación en la causa está dada por la condición de damnificado del demandante, hablándose de legitimación de hecho, originada en la simple alegación de esa calidad en la demanda, como lo prevé el artículo 86 del C. C. A., al señalar “la persona interesada podrá”, siendo entonces ese interés mínimo, suficiente para accionar y para proponerlo en la instancia procesal de inicio del juicio, en contraste con el presupuesto de sentencia favorable de las pretensiones que constituye la legitimación material, la cual se desprende de la prueba efectiva de la condición de damnificado, que le permitirá a quien

demandó obtener, con la satisfacción de otros supuestos, la favorabilidad de las pretensiones. Puede ocurrir entonces que la afirmación de hecho en la demanda y a términos del artículo 86 del C. C. A, de que la parte demandante se crea “interesada” (legitimación de hecho en la causa) no resulte cierta en el proceso, y por lo tanto no demuestre su legitimación material en la causa (...)”²

4.1. Legitimación por activa

Por activa comparece al proceso el INSTITUTO PARA LA ECONOMÍA SOCIAL –IPES-, quien en su calidad de arrendador, se encuentra legitimado en la causa material por activa en este proceso.

4.2 Legitimación por pasiva.

El señor BERTULFO NOVOA está legitimada en la causa por pasiva, por ser a quien se le entregó el bien inmueble objeto del litigio, en calidad de arriendo.

En conclusión, la demanda es apta formalmente, las partes ostentan capacidad procesal y el Despacho es competente para conocer y decidir el litigio.

B) RÉGIMEN DE RESPONSABILIDAD APLICABLE.

2.1. PROBLEMA JURÍDICO

De conformidad con los antecedentes anotados, le corresponde al Despacho establecer si en el presente se deberá ordenar la restitución del módulo No. 18 del Programa Gran Plaza Comercial Calle 13, ubicado en la Calle 13 No. 19 A-09/63 de Bogotá D.C, si se configura la causal de

² Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Tercera. Sentencia del día 10 de agosto de 2005. Radicación Número: 44001-23-31-000-1994-03444-01(13444). Consejera Ponente: María Elena Giraldo Gómez

restitución de inmueble, invocada por la parte actora, consistente en el vencimiento del término.

Ahora bien, existen reglamentaciones diferentes entre las normas de la contratación estatal y las del Código de Comercio, debe optarse por las que rigen los contratos del Estado, por formar parte del derecho público de la Nación y ser de naturaleza especial, al contrario que las disposiciones de orden comercial que son de carácter general. Por ende, el Despacho no puede aplicar las normas mercantiles al caso en estudio, teniendo en cuenta lo previsto en los artículos 28, 32, 39 y 40 de la misma Ley 80 de 1993.

La normatividad de lo contencioso administrativa, ni la Ley 80 de 1993, traen la definición de contrato de arrendamiento, por lo que debemos remontarnos a la establecida en el código civil, en la cual se dispuso:

“ARTICULO 1973. <DEFINICION DE ARRENDAMIENTO>. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”.

De la anterior norma, se deduce que para que exista un contrato de arrendamiento deben existir tres requisitos a saber: 1). El Consentimiento de las partes, 2) la Cosa Cierta y 3) el objeto, es decir el pago del canon de arrendamiento.

³ ARTICULO 32. DE LOS CONTRATOS ESTATALES. Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad, así como los que, a título enunciativo, (...)

ARTICULO 40. DEL CONTENIDO DEL CONTRATO ESTATAL. Las estipulaciones de los contratos serán las que de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta ley, correspondan a su esencia y naturaleza.

Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos **que permitan** la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales.

Si bien es cierto lo que se suscribió entre las partes corresponde a un acuerdo de reubicación, el mismo contienen los elementos esenciales del contrato de arrendamiento antes señalados, por lo que se le dará dicho tratamiento.

Con relación a la aplicación de las normas civiles y comerciales a los contratos de arrendamiento celebrados por entidades estatales está dominada en primera medida por la autonomía de la voluntad de las partes, según lo dispuesto por la ley 80 de 1993 en los citados artículos 28, 32, 39 y 40, es decir por el texto mismo del contrato, pues éste constituye ley para las partes.

Aunado a lo anterior, el artículo 29 de la Ley 80 de 1993, establece la selección objetiva de los contratistas, en consecuencia no se puede en virtud de este principio, conceder la tenencia indefinida de un bien de posesión del Estado, por lo que no en los contratos estatales no tiene cabida las prórrogas automáticas.

En consonancia con lo anterior se ha pronunciado el Consejo de Estado, en sentencia de la Sección tercera de fecha 08 de marzo de 2007, así:

“ (...)La legislación civil también aplicable a los contratos celebrados por las entidades del Estado, dispone en el artículo 2008 que, el contrato de arrendamiento termina por la expiración del plazo estipulado para el arrendamiento como ocurre en general con todo contrato. No obstante haberse producido la terminación del contrato de arrendamiento, por vencimiento del plazo, celebrado entre las partes de la controversia, el arrendatario continuó ejerciendo la tenencia del bien, sin que se hubiere probado en el proceso que la Administración Distrital hubiera satisfecho el requisito previsto en el artículo 1608 del Código Civil, consistente en efectuar el requerimiento al arrendatario, para que quedara constituido en mora. La legislación civil, en su artículo 2005 establece la obligación del arrendatario de restituir la cosa arrendada al finalizar el contrato de arrendamiento, toda

vez que la entrega de los bienes en este tipo de contrato se hace a título de mera tenencia. De conformidad con las normas antes citadas, al producirse la terminación del contrato de arrendamiento, por vencimiento del plazo, se hace exigible la obligación del arrendatario de restituir o devolver el bien objeto del arrendamiento y la del arrendador de recibirlo; es decir, que aunque estas obligaciones existen desde la suscripción misma del contrato, el cual constituye su fuente, su cumplimiento se difiere en el tiempo hasta que sobrevenga la terminación de la relación contractual, ocurrido lo cual dichas obligaciones de restitución y recibo se hacen exigibles y deben ser cumplidas. Se trata de aquellas obligaciones que tienen origen en el contrato pero que están llamadas a ser cumplidas con posterioridad a su vigencia o extinción; es el caso de la obligación que asume el vendedor, en el sentido de responder por el saneamiento o por vicios ocultos de la cosa vendida o aquella que contrae el constructor consistente en responder por la estabilidad de la edificación que ha sido levantada y entregada al propietario etc. En este caso, al celebrar el contrato, el arrendatario asume la obligación de restituir el bien arrendado al finalizar el contrato (art. 2005 C.C) (...)El contrato de arrendamiento se extingue al producirse la expiración del plazo, momento mismo en el cual se hace exigible la obligación del arrendatario (deudor), consistente en restituir el bien y, en consecuencia, surge el derecho del arrendador (acreedor) de adelantar las acciones pertinentes para obtener el cumplimiento de la obligación, si el arrendatario no satisface la prestación de restitución, acción que no podía ejercer antes del vencimiento del plazo contractual por ser inexigible la obligación, toda vez que estaba sometida a la llegada de esa fecha (plazo suspensivo). El no cumplimiento de la obligación de restitución del bien arrendado por parte de arrendatario, al término del contrato, en manera alguna puede tener el efecto jurídico de extender el vínculo contractual indefinidamente, hasta el momento en que se de el cumplimiento de la obligación de restitución, puesto que tal vínculo se extingue así subsistan algunas de las obligaciones que se originaron en él.⁴⁴ (Subrayado y negrilla fuera de texto).

⁴⁴ Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Y Tercera. Consejero Ponente: Mauricio Fajardo Gomez. Sentencia de 08 de marzo de 2007. Rad: 40001-23-31-000-1993-03394-01(15883)

Con lo anterior, el Despacho encuentra que en el presente caso, la duración del contrato conforme a lo estipulado en el mismo era de un año, contado a partir de la suscripción del mismo, es decir a partir del 19 de diciembre de 2007, con lo que se deduce que el contrato finalizó el día 19 de diciembre de 2008. (f.25).

De esta manera, y a pesar de que el arrendatario continuó con la tenencia del bien inmueble, esta situación no es una prórroga automática del plazo pactado, ni la renovación del contrato, pues ello sería contrario al principio de transparencia de la administración y el deber de selección objetiva del contratista.

Por los argumentos anteriormente expuestos, el Juzgado decretará la terminación del contrato suscrito entre las partes y se ordenará la restitución del inmueble, módulo No. 18 del Programa Gran Plaza Comercial Calle 13, ubicado en la Calle 13 No. 19 A-09/63 de Bogotá.

2.2. COSTAS.

Respecto de las costas, el Despacho se abstendrá de condenar en costas a la parte demandada, de las cuales hacen parte las agencias en derecho, pues conforme a lo dispuesto en el numeral 8° del artículo 365 del Código General del Proceso, solo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación y como quiera que los argumentos de la demandada fueron eminentemente jurídicos no se condenarán en costas

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Sesenta y Cuatro Administrativo de Oralidad del Circuito Judicial de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO. DECLARAR que el señor **BERTULFO NOVOA** incumplió el contrato de arrendamiento No. 18 de 2007, suscrito con el **INSTITUTO PARA LA ECONOMÍA SOCIAL IPES**, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO. DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento No. 18 de 2007, suscrito entre el señor **BERTULFO NOVOA** y el **INSTITUTO PARA LA ECONOMÍA SOCIAL IPES**, de acuerdo con lo expuesto en la parte considerativa.

TERCERO. ORDENAR al señor **BERTULFO NOVOA**, **RESTITUIR** al **INSTITUTO PARA LA ECONOMÍA SOCIAL IPES** en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de la presente providencia, el inmueble denominado "*módulo No. 18 del Programa Gran Plaza Comercial Calle 13, ubicado en la Calle 13 No. 19 A-09/63 de esta ciudad*" por vencimiento del plazo.

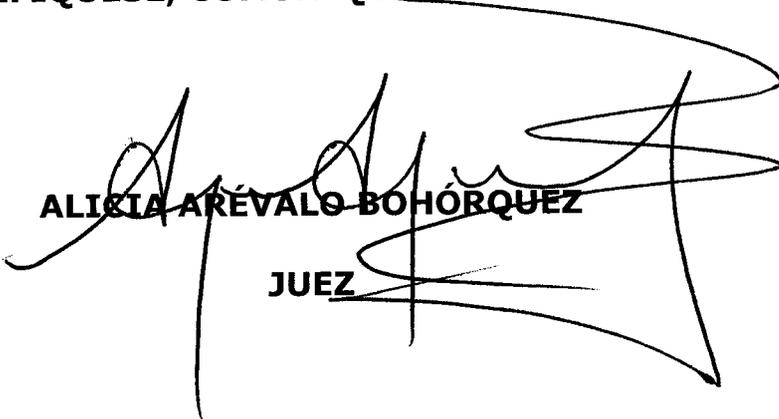
CUARTO. ORDENAR que en el evento de que la parte demandada no proceda a la restitución ordenada en el apartado anterior dentro del término señalado; conforme lo establece la Circular PCSJC17-37 del 27 de septiembre de 2017 del Consejo Superior de la Judicatura, se **COMISIONA** al Consejo de Justicia de Bogotá, para que practique LANZAMIENTO.

Para tal fin, por Secretaría se libraré el respectivo **DESPACHO COMISORIO**.

QUINTO: NO CONDENAR en costas y agencias en derecho de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEXTO: Ejecutoriada esta providencia, **ARCHIVAR** el proceso, previa devolución de los remanentes consignados para gastos ordinarios del proceso, si a ello hubiere lugar.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



ALISIA ARÉVALO BOHÓRQUEZ

JUEZ

