

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



Bogotá D.C, diez (10) de junio de dos mil veinte (2020)

JUEZ :	ÁLVARO CARREÑO VELANDIA
Expediente :	110013343064-2018-00133-00
Demandante :	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE SERVICIOS PÚBLICOS – UAESP
Demandado :	HELI ALFREDO IZACIGA SUÁREZ

**RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
SENTENCIA No. 49**

OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Surtido el trámite procesal sin que se observe causal de nulidad que invalide lo actuado, procede el Despacho a proferir sentencia de primera instancia en el proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES

1.1. LA DEMANDA

El 14 de diciembre de 2016¹, la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE SERVICIOS PÚBLICOS – UAESP** presentó, por medio de apoderado, demanda de restitución de inmueble arrendado contra **HELI ALFREDO IZACIGA SUÁREZ**, a efectos de que se hicieran las siguientes declaraciones y condenas:

1. SE DECLARE terminado el Contrato de Arrendamiento No. 082 de 2015 suscrito el día 01 de abril de 2015 y su Prórroga y Adición No. 01 suscrita el día 3 de marzo de 2016 entre la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE SERVICIOS PÚBLICOS – UAESP como arrendatario y el señor HELI ALFREDO IZACIGA SUÁREZ como arrendador, por haberse cumplido el plazo de ejecución del mismo.

2. SE ORDENE al arrendador señor HELI ALFREDO IZACIGA SUÁREZ a recibir el inmueble arrendado, mediante el Contrato de Arrendamiento No. 082 de 2015 suscrito el día 01 de abril de 2015 y su Prórroga y Adición No. 01 suscrita el día 3 de

¹ Fl.80.

marzo de 2016, ubicado en la carrera 17 No. 9-64/68/74/80, de la localidad de Mártires de la ciudad de Bogotá D.C.

3. SE ORDENE la práctica de la DILIGENCIA DE ENTREGA DEL INMUEBLE ARRENDADO mediante el Contrato de Arrendamiento No. 082 de 2015 suscrito el día 01 de abril de 2015 y su Prórroga y Adición No. 01 suscrita el día 3 de marzo de 2016, ubicado en la carrera 17 No. 9-64/68/74/80, de la localidad de Mártires de la ciudad de Bogotá D.C., por parte del arrendatario UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE SERVICIOS PÚBLICOS – UAESP al arrendador el señor HELI ALFREDO IZACIGA SUÁREZ como arrendador, de conformidad con el artículo 384 del CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO (LEY 1564 DE 2012), comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

4. SE CONDENE al demandado el pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

Adicional a lo anterior, se hizo una solicitud de restitución provisional del inmueble en los siguientes términos:

En ejercicio de los derechos consagrados en los artículos 2000 y subsiguientes del Código Civil y en concordancia con lo señalado en el numeral 8° del artículo 384 del CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO (LEY 1564 DE 2012), solicitó ORDENAR LA PRÁCTICA DE DILIGENCIA DE INSPECCIÓN JUDICIAL al INMUEBLE ARRENDADO mediante el Contrato de Arrendamiento No. 082 de 2015 suscrito el día 01 de abril de 2015 y su Prórroga y Adición No. 01 suscrita el día 3 de marzo de 2016, ubicado en la carrera 17 No. 9-64/68/74/80, de la localidad de Mártires de la ciudad de Bogotá D.C., con el fin de verificar el estado en el que se encuentra, para que en la misma, ORDENE LA ENTREGA PROVISIONAL DEL BIEN al arrendador señor HELI ALFREDO IZACIGA SUÁREZ.

1.2. HECHOS

Los hechos en los que la parte demandante respalda sus pretensiones son los siguientes:

-. Las partes, mediante documento privado, suscribieron el contrato de arrendamiento No. 082 de 1 de abril de 2015 cuyo objeto fue el arrendamiento del inmueble localizado en la carrera 17 No. 9-64/68/74/80 de la localidad de Mártires, para el desarrollo de la actividad de selección de material y pesaje.

-. Conforme a lo señalado en la estipulación 4) tenía un plazo de ejecución de 11 meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio u orden de ejecución. El canon pactado fue de \$20.167.053, pagadero mes vencido, incluido IVA.

-. El plazo de ejecución, según el acta de inicio, fue a partir del 4 de marzo de 2016 (sic) hasta el 3 de abril de 2016, fecha en la que terminó dicho contrato.

- El valor de la prórroga y adición No 1 al contrato de arrendamiento 082 de 2015, fue por la suma de \$21.532.362.

- El demandado se ha negado a recibir el inmueble a la fecha de terminación del contrato contrariando lo dispuesto en los numerales 8º y 9º de las obligaciones específicas señaladas en el contrato; justificando el no recibo del inmueble en el hecho errado y de mala fe de que el arrendatario le debe reconocer los daños y reparaciones generados al inmueble, lo cual no justifica el hecho de no recibirlo.

Frente a lo anterior, es necesario tener en cuenta que las partes han venido suscribiendo de manera sucesiva contratos de arrendamiento desde el año 2013, en ese contexto las partes suscribieron acta de entrega y recibo del inmueble al inicio del contrato No. 097, el día 2 de mayo de 2013, donde se encuentra debidamente detallado el estado en que la UAESP recibió el inmueble, que sería el documento mediante el cual, las partes del contrato de arrendamiento 082 podrían atender lo previsto en la cláusula 31².

Al respecto manifestó la demandante que: una cosa es la obligación del arrendador a recibir el bien inmueble arrendado a la terminación del contrato, mediante la restitución de este por parte del arrendatario en las condiciones en que se encuentre y conforme lo previsto en la cláusula 31; y otra cosa es la obligación del arrendatario de realizar las reparaciones a los daños causados al inmueble con base en la cláusula 19³.

- Como se puede observar en la referida cláusula contractual, la restitución debe fundarse en el inventario realizado por las partes al inicio del contrato y en el contrato no reza cláusula alguna que permita al arrendador negarse a recibir el inmueble, so pena de que el inmueble se entregue con las reparaciones realizadas con ocasión a los daños ocasionados por el arrendador.

- Por consiguiente, no son de recibo los argumentos del arrendador de que solo recibiría el inmueble, siempre y cuando el mismo cuente

² "31. RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE. Las partes acuerdan que la restitución del inmueble arrendado será válida únicamente, mediante entrega física, real y material que haga la UNIDAD al ARRENDADOR, de acuerdo con las condiciones del inventario con que lo recibieron al inicio del contrato, salvo el deterioro natural por el uso legítimo."

³ "19. REPARACIONES: los daños que se ocasionen al inmueble por el arrendatario, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por la UNIDAD. Sin embargo la UNIDAD queda autorizada para realizar las adecuaciones a que hubiere lugar para el desarrollo del objeto del contrato, previa autorización expresa del ARRENDADOR."

con la reparación de los presuntos daños causados. Lo anterior tiene fundamento en lo señalado en la legislación civil aplicable a los contratos celebrados por las entidades del Estado, al disponer el artículo 2008 que, el contrato de arrendamiento termina con la expiración del plazo estipulado para el arrendamiento, como ocurre en general con todo contrato.

Al haberse producido la terminación del contrato de arrendamiento, por vencimiento del plazo, el arrendador tiene la obligación de recibir el inmueble arrendado.

La legislación civil, en su artículo 2005 establece la obligación del arrendatario de restituir la cosa arrendada al finalizar el contrato de arrendamiento.

-. Al demandado, la UAESP le canceló todas las obligaciones a título de cánones de arrendamiento del contrato incluida su prórroga, tal como consta en los certificados de sistema de presupuesto distrital PREDIS de 5 de diciembre de 2016, número de registros presupuestales 157 y 118, donde se señala que el saldo de los mismos está en \$0, lo que se traduce en que no existe obligación a cargo de dicha entidad con el demandado, señor Heli Alfredo Izaciga Suárez.

1.3. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Mediante escrito radicado el 25 de abril de 2017, el señor Heli Alfredo Izaciga Suárez, a través de su apoderado, presentó contestación a la demanda (fls.156-158).

Se pronunció respecto de los hechos manifestando que el demandado ha cumplido con todas sus obligaciones contractuales. Ha estado dispuesto a recibir el inmueble dado en arrendamiento a la UAESP, entidad que se ha sustraído de sus obligaciones toda vez que no ha cancelado los cánones de arrendamiento, servicios públicos y en especial la de restitución válida únicamente con la entrega física, real y material del inmueble, de acuerdo con las condiciones del inventario con que recibió al inicio del contrato.

Se opuso a todas las pretensiones, dado que resultan improcedentes e infundadas habida cuenta que la UAESP no ha cumplido con el contrato de arrendamiento: no ha pagado los servicios públicos, no ha pagado los cánones de arrendamiento desde el mes de abril de 2016, no ha restituido válidamente el inmueble, no ha entregado el

bien en buen estado, es decir, con las reparaciones o adecuaciones a que hubiere lugar, tal como se exigió y manifestó en varias oportunidades por parte de los demandados.

Alegó como excepciones, **el incumplimiento del contrato y la falta de causa para demandar**, las cuales sustentó afirmando que no es de recibo que a pesar de estar a la espera que se entregue el inmueble por parte de la UAESP en buen estado, se acuda a la jurisdicción, atendiendo solo a lo literal del contrato, sin atender obligaciones inter-partes, que deben cumplirse previamente, en este caso por la UAESP.

Se desconoce por parte de la demandante su obligación de entregar el bien inmueble en buen estado, tal como se ha exigido en varias oportunidades por parte del demandado.

"Es inadmisibles e inaudito pretender solicitar la terminación de un contrato en el cual se desconoce el tiempo que puede durar la restauración o reparación del inmueble, pues como lo ha manifestado el arrendador, resulta sorprendente proponer por parte de la arrendataria, dar por entregado el inmueble en cualquier fecha y después vemos qué pasa con los arreglos. Con ello se da más certeza a que ha existido incumplimiento de la actora y no hay causa legal y suficiente para acceder recibir el predio por parte de mi prohijado y así dar por terminado el contrato que contiene la relación tenencial entre demandante y demandado."

El demandado no ha podido arrendar ni disfrutar del inmueble, debido a que se ha realizado la entrega válida por parte del demandante, quien no ha realizado las reparaciones acordadas del caso, ni respondido por las mismas acorde con el inventario anexo al contrato suscrito.

1.4. TRÁMITE PROCESAL

El trámite en esta instancia ha cursado de la siguiente manera:

- El proceso se radicó inicialmente el 14 de diciembre de 2016 y se tramitó a instancias del Juzgado 42 Civil del Circuito de Bogotá, despacho judicial que, mediante auto de 19 de diciembre de 2017, dispuso remitir el asunto a la oficina de apoyo de los juzgados administrativos del circuito de Bogotá. Fue sometido a reparto el día 23 de abril de 2018 (fl.166) y correspondió a este Juzgado 64 Administrativo de Oralidad del Circuito de Bogotá.

El Despacho mediante auto de 31 de mayo de 2018, avocó conocimiento del asunto y fijó fecha y hora para la realización de la audiencia inicial de que trata el artículo 372 de la Ley 1564 de 2012 (fl.168).

En la fecha y hora programada se celebró la audiencia inicial, en la cual se fijó el litigio en los siguientes términos:

"(...) La fijación del litigio queda establecida en los siguientes términos:

Encuentra el Despacho que la fijación del litigio se centra en determinar si hay lugar a declarar la terminación del contrato de arrendamiento No. 082 de 2015 de fecha 1 de abril de 2015, suscrito entre la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE SERVICIOS PÚBLICOS – UAESP- y el señor HELI ALFREDO IZACIGA SUÁREZ, por vencimiento del plazo y en consecuencia ordenar al demandado recibir el inmueble." (fl.172 reverso).

El día 19 de marzo de 2019 se llevó a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento en los términos del artículo 373 de la Ley 1564, oportunidad en la cual, considerando que ya se había hecho el recaudo de todas las pruebas, se corrió traslado a las partes para alegar. Finalmente, el Despacho, considerando que no era posible dictar sentencia ni sentido del fallo en audiencia por cuanto debería proceder al análisis detenido de todo el acervo probatorio obrante en el expediente, en los términos del numeral 5º del artículo 373 dispuso que la decisión del presente caso se haría de manera escrita (fls.212-213).

1.5. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

-Alegatos de conclusión de la parte demandante UAESP

En la audiencia de instrucción y juzgamiento realizada el día 19 de marzo de 2019, su apoderado manifestó lo siguiente (min: 32:18 a 40:17):

El apoderado en su intervención manifestó que se ratificaban todos los argumentos presentados en la demanda.

Hizo un recuento de la ejecución del contrato, haciendo énfasis en el plazo de ejecución de este; mencionando además que el demandado se ha negado a recibir el inmueble en contra de sus

obligaciones contractuales, justificando este hecho en que se le deben reconocer los daños y reparaciones generados al inmueble.

En general, reiteró su posición respecto del inventario con el cual se recibió el inmueble y a partir del cual debería recibirse por parte del arrendador; y las condiciones en las cuales se harían las reparaciones al bien arrendado previstas en la cláusula 19 del contrato.

El arrendador no puede negarse a recibir el bien inmueble por cuanto en el contrato no hay ninguna cláusula que se lo permita. Igualmente se llega a esta conclusión a la luz de los artículos 2005 y 2008 del Código Civil.

Solicitó, finalmente, negar las peticiones del demandado, toda que la UAESP no le ha causado ningún perjuicio y en el plenario no hay ninguna prueba de ello.

-Alegatos de conclusión de Heli Alfredo Izaciga Suárez, parte demandada

Dentro de la misma audiencia de instrucción y juzgamiento de fecha 19 de marzo de 2019, manifestó a través de su apoderado (min: 40:23 a 43:12):

A la luz de las cláusulas contractuales, se le causaron varios perjuicios a los demandados, dado que no se ha reparado el inmueble arrendado tal como era su obligación, queriendo obligar al demandado a recibir el bien en unas condiciones no óptimas para volverlo a arrendar.

La UAESP no tiene ninguna intención de entregar el inmueble en las mismas condiciones en que le fue entregado (para estrenar).

En ese sentido, solicitó negar por infundadas e improcedentes las pretensiones de la demandante, declarar que el contrato se encuentra vigente dado que el inmueble no ha sido entregado según lo acordado. Pidió condenar en costas a la parte demandante.

II. CONSIDERACIONES

2.1. COMPETENCIA

Este Despacho es competente en razón de la cuantía para decidir la presente acción, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 155

numeral 5° y 157 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

2.2. PLANTEAMIENTO DEL CASO

La parte demandante pretende que se declare la terminación del contrato de arrendamiento No 082 de 2015 por haberse cumplido el plazo de ejecución del mismo; en consecuencia, que se ordene al arrendador a recibir el inmueble; y, finalmente, que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble.

El extremo pasivo sostuvo que la entidad demandante ha incumplido el objeto del contrato por cuanto le adeuda cánones de arrendamiento desde el mes de abril de 2016 y que al no efectuarse las reparaciones locativas que garanticen que el inmueble esté en las mismas condiciones en las que fue entregado, no está obligado a recibirlo.

2.3. Del problema jurídico

Gira en torno a lo siguiente:

Determinar si se debe declarar terminado el contrato de arrendamiento No.082 de 2015 suscrito entre las partes por terminación del plazo convenido y, en consecuencia, ordenar al arrendador su recibo. De otro lado, determinar si la entidad demandante tiene o no la obligación de efectuar los arreglos locativos a la luz de las cláusulas contractuales.

2.4. Hechos probados

De conformidad con los elementos válidamente allegadas al proceso, se tienen probados los siguientes hechos particularmente relevantes:

Valor probatorio de los documentos

Los documentos aportados por las partes se valorarán de conformidad con lo establecido en el artículo 246 del Código General del Proceso y, de acuerdo con lo decidido por la Sección Tercera del Consejo de Estado en pleno en su sesión del 28 de agosto de 2013, se le otorgará valor probatorio a todos los documentos traídos al proceso en copia simple, siempre que su aporte se haya producido durante las oportunidades previstas por las normas procesales aplicables a los

juicios de competencia de la jurisdicción de lo contencioso administrativo y no hayan sido tachados como falsos en los términos de los artículos 289 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, por la parte contra la cual se pretenden hacer valer⁴.

De este tipo de pruebas, se encuentra demostrado lo siguiente:

-. Las partes suscribieron el contrato de arrendamiento No. 082 el día 1 de abril de 2015.

El objeto y alcance del contrato fue el siguiente:

"Arrendamiento del inmueble localizado en la localidad de Mártires de la ciudad de Bogotá D.C.

Alcance del objeto: El contratista deberá hacer la entrega física y poden (sic) a disposición de la UAESP el inmueble, ubicado en la Carrera 17 No. 9-64/68/74/80, de la localidad de Mártires, para el desarrollo de la actividad de selección de material y pesaje."

-. El valor del contrato fue de \$221.837.583 incluido IVA, a razón de un canon mensual de \$20.167.053 mes vencido.

-. El plazo de ejecución inicial del contrato fue de 11 meses contados a partir de la suscripción del acta de iniciación u orden de ejecución, previa aprobación de la garantía única y expedición del registro presupuestal. El acta de inicio fue suscrita el 1 de abril de 2015, documento en el cual se dejó constancia que el inicio del contrato sería el 4 de abril de 2015 (fl.136).

-. El día 3 de marzo de 2016 las partes suscribieron la prórroga y adición No. 1 y convinieron prorrogar el plazo a partir del día 4 de marzo de 2016 y hasta el día 3 de abril de 2016; adicionando el valor del contrato en la suma de \$21.532.362 (fls.47-49).

-. Dentro de las **obligaciones específicas del contratista** (el arrendador) las partes pactaron:

"1. Hacer entrega física y poner a disposición de la UAESP el inmueble ubicado en la dirección Carrera 17 No. 9-64/68/74/80 de la localidad de Mártires en la ciudad de Bogotá, para el desarrollo de la actividad de selección de material y pesaje.

⁴ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Sala Plena, sentencia del 28 de agosto de 2013, expediente 25022, C.P. Enrique Gil Botero.

2. *Entregar el inmueble en condiciones físicas que permitan el desarrollo de la actividad de selección de material y pesaje, que genere seguridad y sanidad.*

3. *Realizar las actividades de reparación por el deterioro normal de los bienes objeto de arrendamiento y las de mantenimientos necesarios para conservar los bienes y las instalaciones en funcionamiento.*

(...)

8. *Las demás obligaciones consagradas por el arrendador en la ley."*

Lo anterior concuerda con la cláusula de estipulaciones contractuales adicionales, en donde en su numeral **13) Obligaciones generales del arrendador**, las partes acordaron:

"1. Entregar el inmueble dado en arrendamiento en la fecha convenida.

2. Entregar el inmueble en buen estado, que genere seguridad y sanidad.

...

4. Mantener el inmueble dado en arrendamiento en buen estado, realizando las reparaciones necesarias a que hubiere lugar y las locativas si los deterioros las han hecho necesarias y que provengan de fuerza mayor o caso fortuito."

- En cuanto a las **obligaciones de la UAESP** pactadas en el contrato se encuentran:

"14. OBLIGACIONES DE LA UNIDAD...

2. Mantener el inmueble en las mismas condiciones en que fue entregado por el arrendador, cuando el contrato se termine por cualquiera de las causales establecidas en el mismo.

3. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo que fueran imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, se deberán realizar todas las reparaciones locativas que de acuerdo con la ley le correspondan."

- Otras cláusulas relevantes que las partes acordaron en el contrato mencionado son:

"17. ENTREGA DEL INMUEBLE. LA UNIDAD declarará recibir el inmueble en buen estado, una vez suscrito el acta de inventario elaborado por las partes y que formará parte integrante de este contrato.

18. ACTA DE INVENTARIO y ENTREGA DEL INMUEBLE. Al momento de entregar y recibir el inmueble objeto de la presente contratación, por parte de LA UNIDAD, se levantará acta de inventario y entrega del

inmueble suscrita por las partes contratantes, la cual contendrá el detalle, el estado y característica del bien arrendado.

19. REPARACIONES. Los daños que se ocasionen al inmueble por el Arrendatario, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por LA UNIDAD. Sin embargo LA UNIDAD queda autorizada para realizar las adecuaciones a que hubiere lugar para el desarrollo del objeto del contrato, previa autorización expresa del ARRENDADOR.

PARÁGRAFO ÚNICO. Las mejoras necesarias estarán a cargo del ARRENDADOR, quien se obliga a efectuarlas, pudiendo LA UNIDAD proceder a efectuarlas directamente, previa autorización por escrito del ARRENDADOR, caso en el cual este reconocerá a aquel el valor de dichas mejoras.

(...)

21. PRÓRROGAS. El término del contrato podrá prorrogarse con la manifestación expresa de LA UNIDAD, con una anterioridad de un (1) mes a la fecha de vencimiento del contrato, en la que se señalará el término por el cual se prorrogará, previa expedición del correspondiente Certificado de Disponibilidad Presupuestal por parte de LA UNIDAD. En caso de que el arrendador decida no prorrogar el contrato, deberá manifestar dicha decisión con por lo menos 3 meses de antelación a la fecha de terminación del contrato.

(...)

RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE. Las partes acuerdan que la restitución del inmueble arrendado será válida únicamente mediante entrega física, real y material que haga LA UNIDAD al ARRENDADOR, de acuerdo con las condiciones de inventario con que lo recibieron al inicio del contrato, salvo el deterioro natural por el uso legítimo."

-. El acta de recibo y entrega del inmueble se suscribió entre las partes el día 2 de mayo de 2013, con ocasión de la suscripción del contrato de arrendamiento No. 097 de 2013 (fls.101-115 y 119-120), acta a la cual se anexó el respectivo inventario (fls.51-57).

III. CONSIDERACIONES

3.1. El contrato de arrendamiento suscrito por entidades estatales

Para resolver el problema jurídico planteado, el Despacho considera pertinente revisar en primer lugar cuál es el marco legal y el alcance jurisprudencial que se le ha dado a las obligaciones del arrendatario al suscribir un contrato de arrendamiento.

Se debe tener en cuenta preliminarmente que de acuerdo al artículo 32 de la Ley 80 de 1993:

"ARTÍCULO 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..."

Si bien, dentro del listado enunciativo contenido en el citado artículo no se encuentra incluido el contrato de arrendamiento, de acuerdo al criterio orgánico expuesto en la ley para catalogar a un contrato como estatal cuando una de las partes es una entidad pública y de que dicho espectro obligacional se extiende a los contratos previstos en el derecho privado, en consonancia con la remisión que hace el artículo 13 de la misma normativa, es preciso indicar, de acuerdo al Código Civil, particularmente su artículo 1973, que el contrato de arrendamiento es:

"ARTÍCULO 1973. 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."

Continuando con la misma obra, otras características del contrato de arrendamiento de bien inmueble son:

"ARTÍCULO 1974. 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 1977. En el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador, y la parte que da el precio arrendatario.

(..)

ARTÍCULO 1978. La entrega de la cosa que se da en arriendo podrá hacerse bajo cualquiera de las formas de tradición reconocidas por la ley.

ARTÍCULO 2008. El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente:

1. Por la destrucción total de la cosa arrendada.

2. Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo.

3. Por la extinción del derecho del arrendador, según las reglas que más adelante se expresarán.

4. Por sentencia de juez o de prefecto en los casos que la ley ha previsto." (Se resalta)

Dentro de las **obligaciones del arrendador** se tienen:

"ARTÍCULO 1982. El arrendador es obligado:

1.) A entregar al arrendatario la cosa arrendada.

2.) A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.

3.) A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

(...)

ARTÍCULO 1985. **La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario.**

Pero será obligado el arrendador aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada.

Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones." (Se resalta)

Ahora, es preciso resaltar, que dentro de **las obligaciones que emanan del contrato para el arrendatario**, se encuentran las de usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato (art. 1996 del Código Civil.); velar por la conservación de la cosa arrendada (art. art. 1997); realizar las reparaciones locativas (art. 1998); pagar el precio o renta convenido (art. 2000); y restituir la cosa a la terminación del contrato (art. 2005), como se pasa a citar:

"ARTÍCULO 1996. El arrendatario es obligado a usar de la cosa según los términos o el espíritu del contrato; y no podrá, en consecuencia, hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o a falta de convención expresa, a aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país.

Si el arrendatario contraviene a esta regla, podrá el arrendador reclamar la terminación del arriendo con indemnización de perjuicios, o limitarse a esta indemnización, dejando subsistir el arriendo.

ARTÍCULO 1997. El arrendatario empleará en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia.

Faltando a esta obligación, responderá de los perjuicios; y aún tendrá derecho el arrendador para poner fin al arrendamiento, en el caso de un grave y culpable deterioro.

ARTÍCULO 1998. El arrendatario es obligado a las reparaciones locativas. Se entienden por reparaciones locativas las que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc.

ARTÍCULO 2000. El arrendatario es obligado al pago del precio o renta.

Podrá el arrendador, para seguridad de este pago y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria.

(...)

ARTÍCULO 2005. El arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento.

Deberá restituir en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimo.

Si no constare el estado en que le fue entregada, se entenderá haberla recibido en regular estado de servicio, a menos que pruebe lo contrario.

En cuanto a los daños y pérdidas sobrevenidos durante su goce, deberá probar que no sobrevinieron por su culpa, ni por culpa de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios, y a falta de esta prueba será responsable.

ARTICULO 2006. La restitución de la cosa raíz se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves, si las tuviere la cosa." (Se resalta)

Respecto del tópico de las obligaciones tanto del arrendador como del arrendatario en la conservación y mantenimiento de la cosa arrendada, ha establecido la jurisprudencial del Consejo de Estado:

"De la amplia regulación legal que el ordenamiento jurídico colombiano realiza de este tipo contractual, interesa referirse, a los efectos del asunto sub examine, **a las tres principales obligaciones que del arrendamiento se derivan para el arrendador: (i) la de entrega material de la cosa, la cual traslada la tenencia o posesión en nombre ajeno del bien arrendado; (ii) la de mantenimiento de la cosa en estado de servicio, es decir, en el mismo estado en el cual la**

entregó, durante la totalidad del plazo contractual, obligación de la cual se deriva para el arrendador la necesidad de efectuar "todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden al arrendatario" –artículo 1985 C.C.–, en relación con lo cual ha señalado la jurisprudencia de esta Sala:

*"Una de las obligaciones del arrendador es la de mantener la cosa que arrienda en estado de servir para el fin del contrato (art.1982 c.c.) y para mantenerla en buen estado debe hacer "todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario"112. **Se entiende por reparaciones locativas aquellas que según la costumbre son de cargo del arrendatario y son, sobre todo, aquellas que corresponden al deterioro causado por su culpa o la de sus dependientes113. En ese orden de ideas, se distinguen dos tipos de reparaciones: aquellas que le corresponden al arrendador denominadas necesarias y las locativas, que están a cargo del arrendatario" (subraya la Sala)114."***⁵
(Se resalta)

Finalmente, es preciso establecer un elemento fundamental respecto de los contratos de arrendamiento suscritos por entidades estatales, que tiene que ver con su finalización y la imposibilidad de pactar prórrogas automáticas, al respecto estableció el Consejo de Estado:

*"«(...) En cuarto lugar, es distinto aplicar las reglas del C. C. o del C. de Co. cuando el contrato guarda silencio sobre un aspecto, **que aplicar una disposición que no se compadece con los fines de la administración pública. Las disposiciones que establecen en concreto la prórroga y renovación tácita del arrendamiento de un local comercial, pueden contrariar la naturaleza del contrato administrativo y la función, por la calidad del bien objeto del negocio, no existe renovación o prórroga tácita de los contratos estatales, en aplicación del principio general de la contratación estatal de que el contrato debe constar por escrito.***

*En efecto, para que el contrato estatal y sus disposiciones nazcan a la vida jurídica es necesario que se eleve a escrito como requisito **ad substantiam actus**, es decir, sin el cual el negocio jurídico o la relación sustancial no existe y por tanto no produce efectos jurídicos, como lo ha aceptado la jurisprudencia:*

"El plazo, según el artículo 1551 del Código Civil "... es la época que se fija para el cumplimiento de la obligación; puede ser expreso o tácito. Es tácito, el indispensable para cumplirlo". Por regla general, el vencimiento del plazo estipulado es una de las causas de terminación del contrato. Sin embargo, en cuanto no está prohibido, el plazo estipulado en el contrato se puede ampliar o prorrogar mediante acuerdo de las partes. No existe prohibición legal para la prórroga del plazo de los contratos estatales; por el contrario, con fundamento en

⁵ Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sentencia del 18 de marzo de 2010. C.P. Mauricio Fajardo Gómez. Radicado: 25000-23-26-000-1994-00071-01(14390).

el artículo 40 de la Ley 80 de 1993, se puede concluir que está permitida, pues esa norma establece la regla general de la libertad en las estipulaciones. De modo que de esas disposiciones se puede concluir que en los contratos estatales es posible la prórroga si la respectiva entidad considera que mediante esa figura se cumplen los fines estatales, conforme a lo indicado en los artículos 3° a 5° de la misma ley, y si las partes la consideran conveniente y necesaria y no resulta contraria a la Constitución, la ley, el orden público, los principios y finalidades de la misma ley y a los de la buena administración. La prórroga del plazo de los contratos tiene el sustento jurídico de que el plazo no constituye un elemento de la esencia de los contratos a que alude el artículo 1501 del Código Civil y, por tanto, se puede modificar por acuerdo de las partes. En relación con los contratos estatales la jurisprudencia y la doctrina han coincidido en la posibilidad de su prórroga, aunque también en la exigencia de que se pacte antes del vencimiento del plazo inicialmente establecido en el contrato. **Según el artículo 2008 del Código Civil, una de las formas de terminación del contrato de arrendamiento es el de la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo, esto es por vencimiento del plazo establecido y el artículo 2014 ibídem sienta la regla general de que no opera la renovación tácita del contrato de arrendamiento en el evento de la aparente aquiescencia del arrendador en la retención de la cosa por el arrendatario.** La indicada renovación tácita del contrato de arrendamiento da lugar a la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento, aunque regulado por las cláusulas del contrato anterior, excepto en el plazo, el cual, se rige por lo señalado en la norma mencionada anteriormente. La renovación tácita no es una prórroga del contrato de arrendamiento, pues para que esta opere se requiere que el contrato anterior haya terminado por cualquiera de las causas establecidas en la ley. En los contratos estatales, no es aceptable la renovación tácita"[1][3].

(...)

Tampoco es posible aceptar que el contrato cuya terminación se deprecia, pudiera prorrogarse tácitamente por la tenencia ininterrumpida del bien, pues aceptarlo iría en contra de los fines y principios de la contratación estatal, que no acepta la renovación implícita de los contratos estatales, en donde debe primar el interés público o interés general y no el particular del arrendatario.

Adicionalmente, si bien el arrendatario continuó detentando la tenencia y usufructuando el bien, esta circunstancia no constituye por sí sola una prórroga automática del plazo pactado, la renovación del acuerdo inicial, ni un nuevo contrato, pues las prórrogas como la renovación automática del contrato estatal no fueron consagradas como requisito de los contratos estatales, porque atentan contra la transparencia de la gestión de la administración"⁶ (Se resalta)

⁶ Tribunal Administrativo Cundinamarca. TAD-CUN-SIII-0144-2010. Sentencia de segunda Instancia.

3.2. El caso concreto

En el caso bajo estudio la parte actora, que funge como arrendatario del bien, pretende que se declare terminado el contrato de arrendamiento No. 082 suscrito con el demandado el 1 de abril de 2015 por haberse vencido el término de ejecución; igualmente que se ordene al arrendador recibir el inmueble ordenando la diligencia de entrega y recibo respectiva.

La parte demandada alega que la UAESP ha incumplido el contrato por cuanto le adeuda los cánones desde abril de 2016, además porque no se efectuaron las reparaciones locativas que garanticen que el inmueble esté en las mismas condiciones en las que fue entregado, razón por la cual no está obligado a recibirlo.

De lo obrante en el expediente se tiene que las partes suscribieron el contrato de arrendamiento No. 082 el día 1 de abril de 2015⁷ con un plazo de ejecución inicial de 11 meses contados a partir de la suscripción del acta de iniciación, la cual fue suscrita el día y de abril de 2015 con la indicación que el contrato tendría su iniciación *real* y *efectiva* a partir del 4 de abril de 2015⁸. Según lo cual, el plazo inicial del contrato transcurrió entre el 4 de abril de 2015 y el 3 de marzo de 2016.

El contrato tuvo una adición y prórroga, documento que suscribieron las partes el día 3 de marzo de 2016, en el cual acordaron prorrogar el plazo hasta el 3 de abril de 2016⁹, según su cláusula primera.

Lo anterior indica que el contrato No. 082 de 1 de abril de 2015, según las estipulaciones de las partes, fue ejecutado entre el **4 de abril de 2015 hasta el 3 de abril de 2016**.

De esta manera, no existiendo otro tipo de cláusula o evidencia de acuerdo diferente entre las partes, concluye el Despacho que en este caso particular es aplicable la causal de terminación prevista en el numeral 2° del artículo 2008 del Código Civil.

Ahora, un aspecto fundamental del presente litigio tiene que ver con las condiciones del bien al momento de terminación del contrato de arrendamiento, cuando la UAESP, en cumplimiento de su obligación,

⁷ Fls.45-46.

⁸ Fl.136.

⁹ Fl.47-49.

pretendió la entrega del inmueble al arrendador, el cual se negó a recibirlo argumentando que, a la entidad pública, como arrendataria del bien, le correspondían una serie de arreglos locativos, los cuales no había efectuado. Asunto que fue la principal causa para que el hoy demandado, se negara a recibir el inmueble arrendado.

En el expediente aparecen una serie de comunicaciones en las cuales el arrendador le pone de presente las reparaciones requeridas, y la respuesta dada por la entidad:

-. Comunicación con radicado **2015-601-017587-2** de 27 de agosto de 2015¹⁰ en donde el señor Izaciga Suárez, manifestó, con base en la cláusula 14 del contrato No. 082 de 2015, que había realizado una visita al predio para constatar el estado del mismo, que era necesario realizar adecuaciones en los baños del primer y segundo piso, en las puertas de entrada, en los cristales de la fachada; ascendiendo los mismos, según su comunicación, a la suma de \$10.137.200.

-. En la comunicación con radicado **2016-601-003927-2**, de fecha 29 de febrero de 2016, en la cual el arrendador abordó el tema de la terminación del contrato y las normas aplicables a dicho proceso, incluyendo la entrega del bien inmueble arrendado; en tal comunicación reiteró las obligaciones de la UAESP contenidas en la cláusula 14 del contrato indicando que "*al respecto resulta importante resaltar la obligación contractual de suscribir un contrato de mantenimiento y reparaciones...obligación que a la fecha no se ha cumplido...*"; reiteró igualmente lo requerido en la comunicación de 27 de agosto de 2015, ya referida.

-. El día 31 de marzo de 2016 la UAESP, con el radicado No. **20162010040071**¹¹, respondió la comunicación del 29 de febrero, indicándole al arrendador que a fin de resolver lo más brevemente posible lo concerniente a la entrega del inmueble arrendado, era preciso que remitiera los "*documentos y/o cotizaciones que soporten los daños y/o deterioros derivados del uso del inmueble arrendado, diferentes a los del uso normal o vida útil de los elementos que lo integran, y que sean presuntamente imputables a LA UNIDAD.*"; igualmente le manifestó la voluntad de no continuar con el contrato de arrendamiento.

-. Con radicado **2016-601-007401-2** el arrendador manifestó nuevamente su posición a la UAESP, aludiendo a varias

¹⁰ Fl.50.

¹¹ Fl.59.

comunicaciones, entre las cuales se encuentran las ya referidas, expresando que esa entidad "...tiene la obligación de realizar la entrega del citado bien en las condiciones en que se le entregó al inicio del contrato (según acta suscrita)..." Aludió a la reunión sostenida por las partes el día 4 de abril de 2016¹² a fin de tratar el tema de la entrega del inmueble¹³.

-. La UAESP se manifestó al respecto con oficio radicado No. **20162010044591** de fecha 12 de abril de 2016¹⁴, indicándole al arrendador su voluntad de "*analizar y resolver...los temas relacionados con la verificación, el reconocimiento y pago de las reparaciones que al parecer debe realizar la Entidad a la bodega de su propiedad y por ende, hacer entrega formal del inmueble. Esta solicitud de entrega la hemos comunicado a usted de diversas maneras desde antes de la terminación del contrato de arrendamiento, incluso lo hemos citado a nuestras oficinas para cumplir con ello, pero desafortunadamente no hemos tenido respuesta alguna, por lo tanto, es deber de la Entidad hacer entrega formal del inmueble mediante el envío de las llaves del mismo por correo certificado.*"

-. El 20 de abril a través del oficio radicado No. **2016-601-008245-2**¹⁵ el arrendador informó a la UAESP que a la fecha "*la unidad no ha efectuado la entrega del inmueble de acuerdo a lo establecido dentro del referido contrato es decir, en las condiciones con que se entregó el predio.*"

-. La UAESP mediante comunicación de fecha 20 de abril de 2016¹⁶ con radicado No. **20162010047791**, aludiendo a las comunicaciones anteriores del arrendador Nos. 2016-601-007401-2 y 2016-601-008245-2, lo citó en sus instalaciones para proceder a hacer la entrega formal del inmueble, indicándole que "*desde antes de la terminación del contrato de arrendamiento -4 de abril de 2016- viene solicitando en debida forma, las condiciones de entrega del inmueble, es así, que no entendemos la negativa a recibir.*"

-. El arrendador remitió un nuevo oficio el día 22 de abril de 2016, esta vez con el radicado No. **2016-601-008405-2**¹⁷, en donde manifestó nuevamente su posición en el sentido de exigirle a la UAESP que para realizar la entrega del inmueble en debida forma, era preciso

12 El día siguiente a la terminación del contrato de arrendamiento, tal como se ha establecido. Igualmente, a folio 148 se observa el acta de una reunión desarrollada el día 1 de abril de 2016 en donde se trataron los mismos temas.

13 Fl.60.

14 Fl.62.

15 Fl.63.

16 Fl.64.

17 Fl.65.

efectuar las reparaciones y arreglos necesarios para devolver el predio en las condiciones en que le fue entregado inicialmente, y que, sin el cumplimiento de estas condiciones contractuales y legales, no podía proceder a recibir el predio. Aludió al radicado 2015-601-017587-2 de 27 de agosto de 2015 en el cual detalló todas y cada una de las reparaciones requeridas en el inmueble que la entidad debía adelantar para terminar en debida forma el contrato, reiterando que era su responsabilidad, pues fue quien causó los daños. Indicó nuevamente que *"las cláusulas contrato estipulan claramente la obligación a cargo del ARRENDATARIO de mantener el inmueble en las condiciones en las que fue recibido, según ACTA DE ENTREGA."* Terminó indicando que para que la entrega del inmueble se surtiera en debida forma se debía dar cumplimiento a las reglas determinadas por la ley y por el contrato.

-. El 6 de mayo de 2016 la entidad demandante, a través del radicado No. **20162010053381**¹⁸ reiteró su posición y su disposición para entregar el inmueble en las condiciones adecuadas, manifestando que de ***"diversas maneras le hemos solicitado la suscripción de un acta de común acuerdo donde queden registrados los daños o falencias que se hubieren podido ocasionar al inmueble con ocasión de la ejecución contractual, para así, proceder de conformidad con las obligaciones estipuladas en el contrato, de lo contrario, no podría la administración unilateralmente identificar las falencias, sin contar con la aprobación de quien pretende que el bien sea reparado en su integridad...De la misma forma, le comunico que dado la renuencia a recibir el bien de su propiedad cuyo contrato finalizó formalmente el día 4 de abril del presente año, y dado que actualmente no existen componentes obligacionales que nos permitan seguir generando recursos para proveer de vigilancia al mismo, esta será retirada a partir del día miércoles 11 de mayo de 2016."***

-. Con posterioridad hay otras comunicaciones en las cuales las partes aluden a temas de pago de servicios públicos como la identificada con el radicado **20162010131491** de 27 de octubre de 2016¹⁹ en donde la UAESP manifiesta su negativa a dichos pagos de los meses de junio a agosto de 2016 aduciendo que el contrato terminó el 4 de abril de 2016, no existiendo para ese momento ninguna obligación contractual que permita asumirlos. Ante dicha posición el arrendador expresó su oposición a través de oficio con radicado No. **2016-601-023940-2** de fecha 11 de noviembre de

¹⁸ Fl.66.

¹⁹ Fl.67.

2016²⁰, argumentando que al no haberse efectuado la entrega formal del predio dichos gastos corrían por cuenta de la UAESP, advirtiendo que de no hacerlo, se configuraría un incumplimiento más por parte de esa entidad.²¹

Una vez relacionadas de las comunicaciones surtidas entre las partes respecto al punto principal de este litigio, es decir, las condiciones en las que debía ser entregado el inmueble arrendado a la UAESP con ocasión del contrato No. 082 de 1 de abril de 2015, encuentra el Despacho que, si bien son claras las obligaciones de las partes en cuanto al mantenimiento del predio arrendado en el mencionado contrato, las adecuaciones: las necesarias al arrendador²² y las locativas al arrendatario²³; **no existe certeza probatoria respecto a la naturaleza de las reparaciones que el arrendador alegó como de responsabilidad de la UAESP**, no existe una experticia técnica que haya identificado, analizado y valorado esos presuntos daños con el objeto de ser asignados a una de las partes, en este caso a la entidad demandante, por ser de carácter locativo.

Tampoco existe prueba alguna que determine en concreto cuáles eran los daños o falencias que se ocasionaron al inmueble con ocasión de la ejecución contractual por cuanto de la UAESP.

En ese sentido, más allá de la comunicación de fecha 27 de agosto de 2015 radicada bajo el número **2015-601-017587-2** ²⁴ en donde el señor Izaciga Suárez, manifestó que había realizado una visita al predio para constatar el estado del mismo, concluyendo que era necesario realizar adecuaciones en los baños del primer y segundo piso, en las puertas de entrada, en los cristales de la fachada; ascendiendo los mismos, según esa comunicación, a la suma de \$10.137.200; no hay evidencia que permita concluir al Despacho que esas reparaciones eran de naturaleza locativa y correspondían a la UAESP hoy demandante en este proceso, y tampoco que tales reparaciones ascendieran a los valores comunicados por el arrendador.

En este contexto, considera el Despacho que las excepciones planteadas por el demandado, denominadas **incumplimiento del**

20 Fls.68-71.

21 Posición que es reiterada en otra comunicación de fecha 20 de diciembre de 2016 obrante a folios 153-154.

22 Numeral 3 de la cláusula Obligaciones específicas del contratista, y numeral 4º de la cláusula 13 y párrafo único de la cláusula 19.

23 Numeral 3 de la cláusula 14 y cláusula 19.

24 Fl.50.

contrato y falta de causa para demandar, las cuales sustentó afirmando que no es de recibo que a pesar de estar a la espera que se entregue el inmueble por parte de la UAESP en buen estado, se acuda a la jurisdicción, atendiendo solo a lo literal del contrato, sin atender obligaciones inter-partes, que deben cumplirse previamente, en este caso por la UAESP, entidad que no entregó el inmueble en las condiciones adecuadas, que no había pagado los servicios públicos y que adeudaba los cánones de arrendamiento desde abril de 2016; no pueden prosperar, dado que, tal como se declarará, el contrato de arrendamiento No. 082 de 1 de abril de 2015, terminó por el cumplimiento de su plazo de ejecución el día 3 de abril de 2016, en virtud del numeral 2º del artículo 2008 del Código Civil, razón por la cual, no le asistía a la UAESP obligación alguna de pago de cánones de arredramiento ni pago de facturas de servicios públicos con posterioridad a esa fecha.

Decae la posición del demandado por otra razón fundamental: las cláusulas 17 y 18 del contrato 082 de 1 de abril de 2015 establecen que: "17. ENTREGA DEL INMUEBLE. LA UNIDAD declarará recibir el inmueble en buen estado, una vez suscrito el acta de inventario elaborado por las partes y que formará parte integrante de este contrato. 18. ACTA DE INVENTARIO y ENTREGA DEL INMUEBLE. Al momento de entregar y recibir el inmueble objeto de la presente contratación, por parte de LA UNIDAD, se levantará acta de inventario y **entrega del inmueble suscrita por las partes contratantes, la cual contendrá el detalle, el estado y característica del bien arrendado.**"

El arrendador, como se vio en sus diversas comunicaciones, fundó su negativa en recibir el inmueble en el hecho que no le iba a ser entregado en las condiciones que fue dado en arrendamiento a la UAESP, aludiendo siempre al acta de entrega y recibo del predio. Pero no se escapa al análisis de este Despacho el hecho de que respecto del contrato No. 082 de 1 de abril de 2015, las partes no suscribieron un acta en cumplimiento de las cláusulas antedichas, o por lo menos, lo que obra en el plenario corresponde a un acta suscrita entre las partes el día 2 de mayo de 2013 con ocasión del contrato de arrendamiento No. 097 de 2013²⁵, la cual, es palmario, no corresponde al negocio jurídico objeto de este litigio.

Entonces, se equivoca el demandado al hacer valer un acta suscrita casi dos años antes de que naciera a la vida jurídica el contrato 082

²⁵ Fls.51-57.

de 2015 como el registro oficial de las condiciones en las que fue entregado el inmueble arrendado y así, sustentar su posición de no recibirlo al finalizar el término de ejecución. El acta aportada como prueba no corresponde al contrato 082 de 2015 y no puede aceptarse como un documento idóneo para constatar el estado en que se entregó el inmueble el día 4 de abril de 2015, momento en que las partes acordaron iniciar su ejecución.

De otro lado, el demandado deja entrever en sus argumentos de defensa y en el sustento de sus excepciones, que por el hecho de que no se haya surtido la entrega del inmueble en su debido momento, es decir, el finalizar el contrato 082 de 2015 el 3 de abril de 2016, entonces, este hecho, prolongó per se la vigencia de este en el tiempo, lo cual no resulta acertado.

Como ya fue indicado: *"Tampoco es posible aceptar que el contrato cuya terminación se deprecia, pudiera prorrogarse tácitamente por la tenencia ininterrumpida del bien, pues aceptarlo iría en contra de los fines y principios de la contratación estatal, que no acepta la renovación implícita de los contratos estatales, en donde debe primar el interés público o interés general y no el particular del arrendatario."*²⁶

Negarse a recibir el inmueble a la terminación del plazo contractual con el argumento de que no se lo estaban entregando en las mismas condiciones iniciales, o en estado de deterioro, de manera alguna puede constituir una razón válida ni legal por cuenta del arrendador para alegar una eventual prórroga del contrato de arrendamiento No. 082 de 2015, pues como quedó visto, en los contratos celebrados por entidades públicas no opera esa figura; y de otra parte, el arrendador pudo dejar constancia en el acta de entrega del predio sobre los daños que a su juicio requerían de reparaciones, para posteriormente exigir el cumplimiento o las reparaciones del caso.

Por las razones expuestas, se declararán no probadas las excepciones de **incumplimiento del contrato y falta de causa para demandar**, y se declarará la terminación del aludido contrato de arrendamiento por vencimiento del plazo.

²⁶ Tribunal Administrativo Cundinamarca. TAD-CUN-SIII-0144-2010. Sentencia de segunda Instancia.

IV. CONCLUSIÓN

No existe prueba de que la UAESP haya incumplido el contrato dado que no se logró probar en el proceso la naturaleza de las adecuaciones que exigía el arrendador.

Igualmente se concluye que el contrato de arrendamiento No. 082 de 1 de abril de 2015 terminó por cumplimiento de su plazo de ejecución el día 3 de abril de 2016 en los términos del numeral 2º del artículo 2008 del Código Civil, razón por la cual, con posterioridad a esa fecha, no se asistía obligación alguna, salvo la de entregar el inmueble, asunto que, como se vio, no fue posible, dada la negativa a recibir por parte del arrendador.

Visto y analizado todo lo anterior se concluye que no se lograron probar los supuestos fácticos que sustentaban las excepciones propuestas por el demandado, y que se cumplen los presupuestos legales para declarar la terminación del contrato y su consecuente entrega a favor del arrendador.

V. COSTAS

Se proferirá sentencia de condena en costas. Respecto de las denominadas agencias en derecho, su tarifa se encuentra fijada en el Acuerdo No. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016 proferido por el Consejo Superior de la Judicatura. Así, en materia de lo Contencioso Administrativo, las agencias en derecho se encuentran señaladas en el artículo 5º numeral 1 ordinal i fijándose para los procesos declarativos en general en primera instancia: "**b. Por la naturaleza del asunto. En aquellos asuntos que carezcan de cuantía o de pretensiones pecuniarias, entre 1 y 10 S.M.M.L.V.**"

Ahora bien, en concordancia con el artículo 2º del Acuerdo en mención, la determinación de las agencias "*tendrá en cuenta, dentro del rango de las tarifas mínimas y máximas establecidas por este acuerdo, la naturaleza, la calidad y la duración de la gestión realizada por el apoderado o la parte que litigó personalmente, la cuantía del proceso y demás circunstancias especiales directamente relacionadas con dicha actividad, que permitan valorar la labor jurídica desarrollada, sin que en ningún caso se puedan desconocer los referidos límites.*"

Es por lo anterior, que el Despacho fija como agencias en derecho el valor correspondiente a 5 SMMLV.

En consecuencia, **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,

VI. FALLA:

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones de incumplimiento del contrato y falta de causa para demandar, propuestas por el extremo pasivo, por las consideraciones expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento No. 082 de 1 de 2015 suscrito entre la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos -UAESP y el señor Heli Alfredo Izaciga Suárez, por vencimiento del plazo de ejecución, en los términos del numeral 2º del artículo 2008 del Código Civil.

TERCERO: ORDENAR AL ARRENDADOR, señor Heli Alfredo Izaciga Suárez, recibir el inmueble por cuenta de la UAESP dentro del término de 15 días contados a partir de que quede en firme la presente providencia.

Si en dicho término no lo recibe, se ordena su entrega a un secuestro, para su custodia hasta la entrega a aquel, a cuyo cargo correrán los gastos del secuestro, de conformidad con lo previsto en el artículo 385 del CGP, en concordancia con el 384.

Para la práctica de la diligencia se comisiona al señor Alcalde de la localidad respectiva (en la que se encuentra el inmueble), para quien se ordena librar despacho comisorio con los insertos del caso.

CUARTO: NOTIFICAR la presente decisión por estado en los términos del artículo 295 del Código General del Proceso.

EXPEDIENTE No: 110013343064-2018-00133-00
CONTRACTUAL: SENTENCIA PRIMERA INSTANCIA
DEMANDANTE: UAESP
DEMANDADO: HELI ALFREDO IZACIGA SUÁREZ

QUINTO: Contra la presente decisión procede el recurso de apelación dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación por estado, de conformidad con lo previsto en el inciso final de la regla 1º del artículo 322 del Código General del Proceso.

SEXTO: ORDENAR la devolución del saldo de los gastos que llegaren a existir a favor de la parte actora.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ÁLVARO CARREÑO VELANDIA
Juez

CASZ