

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO - Régimen de derecho / LEY APLICABLE - Ley vigente al momento de celebración del contrato. Decreto Ley 222 de 1983 / NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO - Contrato de derecho privado de la administración. Aplicabilidad de las normas de derecho civil comercial o laboral. / CONTRATO DE DERECHO PRIVADO DE LA ADMINISTRACION - Cláusula compromisoria / CLAUSULA COMPROMISORIA - Efecto. Competencia de la Jurisdicción Contencioso Administrativa

El régimen de derecho de los contratos de arrendamiento celebrados por las partes. Muestra el acervo probatorio recaudado y valorado por la Sala que el Director del Departamento Administrativo de la Aeronáutica Civil en su calidad de representante legal del Fondo Aeronáutico Nacional suscribió dos contratos de arrendamiento de bien inmueble (números 6.783 y 7.477) el 19 de junio de 1989 y el 3 de septiembre de 1990, con el representante legal de la sociedad comercial Parquederos Internacionales Parking International Ltda., fechas para las cuales se encontraba vigente el Decreto - Ley 222 de 1983 y por lo tanto, este estatuto les es aplicable a los mismos, pues la ley del contrato es aquella que rige al momento de su celebración, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 38 de la Ley 153 de 1887. Así las cosas, en vigencia del Decreto ley 222 de 1983, el contrato de arrendamiento celebrado por unas de las entidades públicas sujetas a su ámbito de aplicación -entre ellas los establecimientos públicos, según el artículo 1 ibídem- resultaba ser un contrato de derecho privado de la administración, por oposición a los de derecho administrativo, en el entendido de que no estaba enlistado en el artículo 16 de dicha normativa. En efecto, ha sostenido de antiguo esta Sala que la clasificación de administrativos correspondía a aquellos que taxativamente se relacionaron en el citado artículo 16 y por ende, los que no figuraran en ese listado, entre ellos el de arrendamiento, eran considerados como contratos de derecho privado de la administración, en los cuales podía pactarse la cláusula de caducidad (artículos 17 y 60), excepto cuando se trataba de contratos de compraventa de bienes muebles y de empréstito. Precisó también la jurisprudencia que la inclusión de la cláusula de caducidad en los contratos celebrados por la administración, diferentes a los enlistados en el artículo 16 del Decreto 222 de 1983, no cambiaba la naturaleza jurídica del contrato, seguían siendo de derecho privado y les eran aplicables las normas de derecho civil, comercial o laboral, según el caso; las únicas consecuencias de incluir la cláusula de caducidad, eran el juzgamiento, por parte de la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, de las controversias que de él surgieran (párrafo del artículo 17) y la obligación de incluir la facultad de la Administración de terminar, modificar e interpretar unilateralmente el contrato.

FUENTE FORMAL: LEY 153 DE 1887 - ARTICULO 38 / DECRETO LEY 222 DE 1983 - ARTICULO 1 / DECRETO LEY 222 DE 1983 - ARTICULO 16 / DECRETO LEY 222 DE 1983 - ARTICULO 17 / DECRETO LEY 222 DE 1983 - ARTICULO 60

NOTA DE RELATORIA: Consejo de Estado, Sección Tercera, consultar sentencia de 12 de septiembre de 1996, expediente número 10494; sentencia de 15 de marzo de 2001, expediente número 13352; sentencia de 16 de febrero de 2001, expediente número 16596. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 30 de abril de 1970

ADMINISTRACION PUBLICA / Contrato de arrendamiento / CONTRATO DE ARRENDAMIENTO - Obligaciones por parte del arrendatario / CONTRATO DE ARRENDAMIENTO - Régimen jurídico. Código de Comercio. No es aplicable / CLAUSULA DE CADUCIDAD - No cambia la naturaleza jurídica del contrato

Importa 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 C.C.); velar por la conservación de la cosa arrendada (art. art. 1997 ibídem); realizar las reparaciones locativas (art. 1998 ejusdem); pagar el precio o renta convenido (arts. 2000 y ss. ídem); y restituir la cosa a la terminación del contrato (art. 2005 y ss. C.C.), obligación que será analizada más adelante en tanto es ésta la que se acusa como incumplida por parte de la arrendataria demandada. (...) Se trata de un contrato de derecho privado de la administración, pues, por no haber sido calificado por la propia ley como contrato administrativo, se enmarca en la regla general dispuesta por el inciso 2, del artículo 16 del Decreto 222 de 1983. Admite el pacto de la cláusula exorbitante de caducidad, lo cual se deduce del párrafo del art. 17 y del art. 60 ibídem. (...) En materia de arrendamiento de bienes inmuebles, el Código de Comercio no se aplicaba, por expresa previsión del estatuto de contratación vigente hasta el año de 1993. En cuanto al plazo de los contratos de arrendamiento, disponía el artículo 157 del Decreto 222, norma especial que prevalece frente a las normas del derecho privado, que no podrá exceder de cinco (5) años, tratándose de bienes inmuebles, plazo al final del cual, los contratos se deben dar por terminados, en virtud de esta causal legal. Por lo tanto, es claro que existía en el Decreto ley 222 de 1983 un régimen especial para el contrato de arrendamiento de inmuebles del Estado, independientemente de que tuvieran destinación comercial, el cual excluía la aplicación de las normas del Código de Comercio. (...) Conforme a la tipología que en el Decreto ley 222 de 1983 se estableció, los negocios jurídicos de arrendamiento del sub lite son contratos de derecho privado de la administración, con cláusula de caducidad, por cuanto ella se pactó en los mismos (cláusula décima cuarta y décima quinta); y que encontraba su regulación especial en los artículos 80 y 156 a 162 de aquel Estatuto, sin que por ello variara su naturaleza.

FUENTE FORMAL: CODIGO CIVIL - ARTICULO 1996 / CODIGO CIVIL - ARTICULO 1997 / CODIGO CIVIL - ARTICULO 1998 / CODIGO CIVIL - ARTICULO 2000 Y SS / CODIGO CIVIL - ARTICULO 2005 Y SS / DECRETO LEY 222 DE 1983 - ARTICULO 16 INCISO 2 / DECRETO LEY 222 DE 1983 - ARTICULO 17 Y PARAGRAFO / DECRETO LEY 222 DE 1983 - ARTICULO 60 / DECRETO LEY 222 DE 1983 - ARTICULO 80 / DECRETO LEY 222 DE 1983 - ARTICULO 156 / DECRETO LEY 222 DE 1983 - ARTICULO 157 / DECRETO LEY 222 DE 1983 - ARTICULO 158 / DECRETO LEY 222 DE 1983 - ARTICULO 159 / DECRETO LEY 222 DE 1983 - ARTICULO 160 / DECRETO LEY 222 DE 1983 - ARTICULO 161 / DECRETO LEY 222 DE 1983 - ARTICULO 162

NOTA DE RELATORIA: Consultar sentencia de 21 de julio de 2005, expediente número 13920; sententencia de 24 de mayo de 2001, expediente número 12247; sentencia de 15 de marzo de 2001, expediente número 13352 y auto de 12 de julio de 2001, expediente 19870

TRANSACCION - Definición y procedencia / TRANSACCION - Negocio jurídico extrajudicial. Acto dispositivo de intereses con efectos jurídicos sustanciales / TRANSACCION - Mecanismo de solución directa de las controversias contractuales. Regido por el derecho privado / TRANSACCION - Negocio jurídico por el cual las partes terminan una contienda nacida o preveinen una por nacer, haciéndose concesiones recíprocas / TRANSACCION - Medio anormal de ponerle fin a un proceso / TRANSACCION - Elimina un litigio presente o futuro / TRANSACCION - Produce efecto de cosa juzgada

La Sala observa que el argumento anterior, en esencia, se concreta en la configuración de una excepción de fondo, esto es, la transacción, y que en los términos del artículo 164 del Código Contencioso Administrativo debió haberse formulado expresamente por la demandada en la contestación de la demanda, o dentro del término de fijación en lista, no es menos cierto que la disposición aludida indica que en la sentencia definitiva el juez decidirá sobre las excepciones propuestas y sobre cualquiera otra cuyo hecho en que se sustente pueda ser materia de pronunciamiento por estar debatida en el proceso. Considera la Sala que las pruebas allegadas al expediente, son suficientes para demostrar que el supuesto acuerdo entre las partes, no se constituye en un contrato de transacción, conclusión a la cual se llega con base en las siguientes reflexiones: La transacción es uno de los mecanismos de solución directa de las controversias contractuales, aunque regido por el derecho privado, en particular por el artículo 2469 del Código Civil (...) la transacción es un arreglo amigable de un conflicto surgido entre las partes, que esté pendiente de decisión judicial o que no haya sido sometido aún a ella, por medio de concesiones recíprocas, pues no hay transacción si una de las partes se limita a renunciar sus derechos y la otra a imponer los suyos. Por eso, puede ser definida la transacción como un negocio jurídico por el cual las partes terminan una contienda nacida o previenen una por nacer, haciéndose concesiones recíprocas. Desde el punto de vista procesal es un medio anormal de ponerle fin al proceso, cuando se refiere a la totalidad de las cuestiones debatidas entre las partes del mismo o, en el evento de ser parcial, clausura el debate en relación con las pretensiones sobre las cuales haga referencia. Es decir, el artículo 2469 del Código Civil le otorga a la transacción el carácter de negocio jurídico extrajudicial, o sea, de acto dispositivo de intereses con efectos jurídicos sustanciales; y de existir un conflicto pendiente entre las partes que lo celebran, con efectos procesales de terminación del respectivo litigio, siempre que se allegue la prueba del mismo para que el juez pueda valorarlo, constatarlo y proceder a finalizar el proceso, en el entendido de que en adelante carece de objeto, porque ya no habría materia para un fallo y de fin, porque lo que se busca con el juicio y la sentencia ya se obtuvo por las propias partes, que, en ejercicio de la autonomía privada, han compuesto o solucionado directamente sus diferencias. (...) la transacción elimina un litigio presente o futuro, comporta la extinción de obligaciones e implica la determinación de los intereses contrapuestos dando certidumbre a la relación jurídica en disputa, a través de concesiones mutuas. Por eso, la transacción produce el efecto de cosa juzgada en última instancia entre las partes, sin perjuicio de que pueda impetrarse la declaración de nulidad o de rescisión, en conformidad con la ley (art. 2483 C.C.).

FUENTE FORMAL: CODIGO CONTENCIOSO - ARTICULO 164 / CODIGO CIVIL - ARTICULO 2469 / CODIGO CIVIL - ARTICULO 2483

NOTA DE RELATORIA: Consultar Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, auto de 5 de noviembre de 1996, expediente número 4546; sentencia de 22 de febrero de 1971; sentencia de 6 de mayo de 1996

TRANSACCION - Contrato consensual. No requiere solemnidades / TRANSACCION - Requisitos / TRANSACCION - Características / TRANSACCION - Celebrada por entidades públicas. Restringida / TRANSACCION - Procedencia

Por regla general, la transacción es un contrato consensual (art. 1500 C.C.), es decir, tiene libertad de forma o lo que es igual no requiere de solemnidades, de manera que puede ser celebrado verbalmente o por escrito (en documento público o privado), salvo los casos expresamente señalados en la ley, como cuando

afecta bienes inmuebles (arts. 12 del Decreto 960 de 1970, y 2º del Decreto 1250 de 1970), o en los procesos en curso (art. 430 C.P.C.). Además, la transacción debe reunir los requisitos generales de todo negocio jurídico (art. 1502 C.C.), y los presupuestos de validez (capacidad, objeto y causa lícitos, consentimiento exento de vicios -arts. 2476 a 2479 C.C.-, no contrariar las normas imperativas o el orden público o las buenas costumbres). Así, de conformidad con el artículo 2470 del Código Civil, la transacción requiere de la disponibilidad del derecho materia del convenio y capacidad de obrar de las partes que lo celebran y si lo hacen por conducto de apoderado, se exige que éste deba tener expresa facultad para celebrar la transacción en nombre de su poderdante (art. 2471 ejusdem) para que pueda vincularlo y serle oponible sus efectos. En efecto, la transacción requiere que los derechos sean susceptibles de libre disposición por las partes, o sea, que verse sobre derechos e intereses de contenido particular, crediticio o personal, con una proyección patrimonial o económica y que, por lo mismo, resultan renunciables (arts. 15, 1495, 1602 del C.C.), razón por la cual no es posible, por ejemplo, transar en materia de estado civil (arts. 2472 a 2474 C.C.), o sobre derechos que no existen (art. 2475 C.C.). (...) los departamentos, los municipios y los establecimientos públicos la celebración de la transacción es restringida, pues requieren cumplir con la autorización previa, expresa y escrita de la autoridad que señala la norma, formalidad que encuentra fundamento en el interés general y el patrimonio público confiado a los agentes del Estado (arts. 1 y 2 Constitucionales); y en el principio de legalidad que gobierna las actuaciones de todas las autoridades de la República (artículos 1, 2, 3, 4, 6, 121 y 122 Constitución Política).

FUENTE FORMAL: CONSTITUCION POLITICA - ARTICULO 1 / CONSTITUCION POLITICA - ARTICULO 2 / CONSTITUCION POLITICA - ARTICULO 3 / CONSTITUCION POLITICA - ARTICULO 4 / CONSTITUCION POLITICA - ARTICULO 6 / CONSTITUCION POLITICA - ARTICULO 121 / CONSTITUCION POLITICA - ARTICULO 122 / CODIGO CIVIL - ARTICULO 15 / CODIGO CIVIL - ARTICULO 1495 / CODIGO CIVIL - ARTICULO 1500 / CODIGO CIVIL - ARTICULO 1502 / CODIGO CIVIL - ARTICULO 1602 / CODIGO CIVIL - ARTICULO 2470 / CODIGO CIVIL - ARTICULO 2471 / CODIGO CIVIL - ARTICULO 2472 / CODIGO CIVIL - ARTICULO 2473 / CODIGO CIVIL - ARTICULO 2474 / CODIGO CIVIL - ARTICULO 2475 / DECRETO 960 DE 1970 - ARTICULO 12 / DECRETO 1250 DE 1970 - ARTICULO 2 / CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL - ARTICULO 341 / CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL - ARTICULO 430 / CODIGO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO - ARTICULO 218

CONTRATACION ESTATAL - Transacción / TRANSACCION EN CONTRATACION ESTATAL - Contrato solemne no consensual / TRANSACCION EN CONTRATACION ESTATAL - Requisitos / TRANSACCION EN CONTRATACION ESTATAL - Procedencia. Formalidades previstas en la ley / PROMESA DE CONTRATO - Pactum in contrahendo

El Consejo de Estado, con base en la normativa civil, ha considerado que la transacción es un contrato y no ha dudado en la procedencia de las transacciones bajo el imperio de las normas civiles por parte de entidades estatales, con la sola diferencia de que en materia de contratación estatal el contrato es solemne y no consensual, lo que implica que la ausencia del documento escrito conlleva a que se miren como no celebrados; además debe ser suscrito por quien tenga la representación legal de la entidad, quien es el único que tiene la competencia para vincularla contractualmente y debe cumplir con las formalidades previstas en la ley para su procedencia, entre ellas la autorizaciones de ley. (...) Encuentra la Sala

que la citada acta de 7 de noviembre de 2002, no es un contrato de transacción en el que de manera legal e idónea se pueda derivar un consentimiento por parte de la entidad pública demandante para terminar extrajudicialmente un litigio pendiente o precaver un litigio eventual, dado que carece de la firma del representante legal de la entidad pública demandante, único con poder dispositivo sobre los derechos y bienes objeto de la controversia del sub lite. (...) Ni siquiera, en gracia de discusión, puede inferirse que el acta contiene un contrato preliminar o preparatorio o promesa de contrato (pactum in contrahendo), dado que la misma no contiene todos los elementos esenciales previstos en el artículo 89 de la Ley 153 de 15 de agosto de 1887, que modificó el artículo 1611 del Código (...) Esta situación se evidencia, verbigracia, en la omisión en particular de estipular un plazo o condición que determinara la fecha de celebración de un nuevo contrato de arrendamiento, en sustitución del contrato No. 6763 de 1989. (...) tampoco se observa en la suscripción de ese documento que se hubiese cumplido con la formalidad de la autorización previa, expresa y escrita (condicio iuris) (...) de manera que no es posible, también por este aspecto, entender que se trata realmente de una transacción. Así las cosas, descarta la Sala el argumento esgrimido por la demandada en cuanto que el documento denominado acuerdo para solución de diferencias de fecha 2 de noviembre de 2002 tenga la naturaleza y carácter de contrato o negocio jurídico de transacción sobre las pretensiones que ahora se invocan y que de lugar a la terminación del proceso (...)

NOTA DE RELATORIA: Consultar sentencia de 16 de marzo de 1998, expediente número 11911 y sentencia de 29 de noviembre de 2006, expediente número 16855

FUENTE FORMAL: CODIGO CIVIL - ARTICULO 1502 - CODIGO CIVIL - ARTICULO 1611/ CODIGO CIVIL - ARTICULO 2470 / CODIGO CIVIL - ARTICULO 2471 / LEY 153 DE AGOSTO 15 DE 1887 - ARTICULO 89

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO - Renovación / TACITA RECONDUCCION - Configuración / CONTRATACION PULICA - Contrato de arrendamiento / CONTRATO DE ARRENDAMIENTO - Por su carácter solemne la tácita reconducción no procede

Sostiene la recurrente que al continuar el arrendatario, con beneplácito del arrendador, pagando los cánones de arrendamiento, debe entenderse que los contratos de arrendamiento pactados fueron renovados, en los términos del artículo 2014 del Código Civil (...) la denominada figura de la tácita reconducción, se refiere a que luego de terminado el contrato de arrendamiento por cualquier razón -como por cumplimiento del plazo convenido-, el arrendatario continúe usando y gozando de la cosa arrendada con la aquiescencia del arrendador y se presenta: (i) cuando las partes lo acuerden expresamente, pues una vez expirado el plazo del contrato, el arrendador tendrá derecho a exigir la restitución de la cosa cuando quiera; y (ii) tratándose de bienes inmuebles, cuando una vez expirado el contrato, el arrendador conserve la cosa y haya pagado con el beneplácito del arrendador la renta correspondiente a un período posterior, o las partes hayan ejecutado actos de los cuales se desprenda en forma inequívoca su voluntad de continuar con el contrato. La renovación no es una prórroga del contrato, sino que deriva en la celebración de un nuevo contrato, con las mismas condiciones del anterior, excepto en su duración que será por tres meses, si se trata de un bien urbano o hasta el término necesario para que puedan recogerse los frutos si se trata de uno rústico. (...) Dentro de las exigencias que establece el Decreto 222 de 1983, se encuentra aquella prevista en el artículo 157 y relativa a la duración de los contratos (...) norma imperativa frente a la cual no puede aceptarse que a la

terminación de los contratos de arrendamiento del sub lite, la recepción por parte de la Aeronáutica Civil de las sumas de dinero por los cánones de arrendamiento por los meses posteriores en que ha continuado Parking International Ltda. detentando los bienes objeto de los mismos, se constituya una manifestación tácita de prórroga del contrato y menos aún durante los períodos subsiguientes a los plazos límites señalados en la disposición. (...) tampoco puede ser de recibo la aplicación del artículo 2014 del Código Civil, para entender que los contratos de arrendamiento fueron renovados al recibir con beneplácito la Aeronáutica Civil los valores correspondientes a los cánones de arrendamiento durante estos años posteriores al vencimiento de los mismos, dado que las normas del Código Civil sólo resultan aplicables a los contratos de arrendamiento celebrados por la Administración en aquellos aspectos no regulados por el Decreto 222 de 1983. (...) en la contratación pública en vigencia del Decreto 222 de 1983 y por su carácter solemne, en el que se requiere la formalidad escrituraria para la existencia y nacimiento de los contratos de arrendamiento, no es posible la configuración de la renovación o tácita reconducción de estos negocios jurídicos de que trata el artículo 2014 del Código Civil.

FUENTE FORMAL: CODIGO CIVIL - ARTICULO 2014 / DECRETO 222 DE 1983 - ARTICULO 156 / DECRETO 222 DE 1983 - ARTICULO 157

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO - Servicios públicos / SERVICIOS PUBLICOS - Costo independiende del canon de arrendamiento / PAGO DE SERVICIOS PUBLICOS - Incumplimiento. Causal para pedir la terminación del contrato de arrendamiento

En los contratos de arrendamiento, los servicios públicos, por ejemplo, de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, aseo y recolección de basura, implican un costo independiente del canon de arrendamiento a cargo de la parte que asuma la obligación de pago de los mismos en el respectivo contrato. Si la parte que asume esta obligación la incumple y como consecuencia de ello las empresas prestadoras de los servicios proceden a su desconexión, de suerte que se priva al inmueble de tales servicios, es claro que la otra parte que se ve perjudicada del goce cabal del predio puede pedir la terminación del contrato de arrendamiento y que se le reparen los perjuicios que en tales circunstancias se le causen. (...) se encuentra acreditado y es un hecho que acepta la demandada que incurrió en mora en el pago de los servicios públicos, con independencia de que luego hubiese cesado la misma mediante la cancelación de la deuda junto con los intereses previstos en estos casos en la ley; siendo pertinente señalar que de todas maneras se presentó un incumplimiento de las obligaciones de la sociedad arrendataria renuente en restituir los bienes materia de los contratos de arrendamientos cuyo plazo expiró. Debe precisarse que una es la mora de la obligación y otra el incumplimiento tardío o con retardo de la misma, como arriba se anotó, y que asumir las consecuencias de la mora no comporta necesariamente que el cocontratante tenga que continuar ligado contractualmente con el otro que fue incumplido, impidiéndosele solicitar por los cauces legales la terminación del vínculo. Ahora, pese a que la presente litis se sustenta fundamentalmente en la causal de vencimiento del plazo contractual, ante la imposibilidad legal de continuar prorrogándose y no haberse renovado los contratos de arrendamiento, de conformidad con lo consagrado en el Decreto 222 de 1983, es evidente que el incumplimiento en el pago de los servicios públicos constituye una razón adicional -aunque no principal- para la prosperidad de las pretensiones, en tanto ya la sola demostración de la primera causal es suficiente para acceder a las súplicas de la demanda. En efecto, esa situación representa de todos modos un incumplimiento de las obligaciones del arrendatario en mora de

restituir el bien por haber expirado el plazo de ejecución, lo cual genera una mayor incertidumbre en la relación de las partes del fenecido contrato.

FUENTE FORMAL: CODIGO CIVIL - ARTICULO 1602 Y SS / CODIGO CIVIL - ARTICULO 1608 / DECRETO 222 DE 1983

CONSEJO DE ESTADO

SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

SECCION TERCERA SUBSECCION B

Consejera ponente: RUTH STELLA CORREA PALACIO

Bogotá D.C., veintiocho (28) de febrero de dos mil once (2011)

Radicación número: 25000-23-26-000-2003-00349-01(28281)

Actor: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE AERONAUTICA CIVIL

Demandado: PARKING INTERNATIONAL LTDA.

Referencia: ACCION CONTRACTUAL - RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO

Atendiendo la prelación dispuesta por la Sala en providencia de 6 de abril de 2009, se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia 25 de marzo de 2004, proferida por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Tercera, Subsección A, en la que se accedió a las súplicas de la demanda presentada por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil, en la cual resolvió:

“PRIMERO: Declárase terminado el contrato de arrendamiento No. 6.763 de 1989 celebrado el 19 de junio de 1989 entre el Fondo Aeronáutico Nacional y Parqueaderos Internacional Parking LTDA., respecto del inmueble perteneciente al grupo de servicios no aeronáuticos, ubicado en Bogotá, Cundinamarca, aeropuerto el Dorado (área descubierta utilizada como parqueadero), alinado como se relaciona en el contrato.

“SEGUNDO: Declárase terminado el contrato de arrendamiento No. 7.477 de 1990 celebrado el 03 de septiembre de 1990 entre el Fondo Aeronáutico Nacional y Parqueaderos Internacional Parking LTDA., respecto del inmueble perteneciente al grupo de servicios no aeronáuticos, ubicado en Bogotá, Cundinamarca, aeropuerto el Dorado (área descubierta utilizada como parqueadero), alinado como se relaciona en el contrato.

“TERCERO: Ordénase al arrendatario - Parqueaderos Internacionales Parking International LTDA-, que dentro de los diez (10) días

siguientes a la ejecutoria de esta providencia restituya a la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica, los inmuebles relacionados en los ordinales primero y segundo de esta providencia.

“CUARTO: En caso de incumplimiento de la orden anterior, para llevar a cabo la diligencia de lanzamiento COMISIONESE al señor Inspector de Policía - R- de la Zona Nueve Fontibón (Calle 25 No.99-22) de esta ciudad. Por Secretaría de Sección, líbrese el respectivo exhorto junto con los insertos del caso.

La parte demandante suministrará las expensas necesarias para la efectividad de esta sanción.

“QUINTO: Condénese a la parte demandada al pago de las costas procesales. Líquidense por Secretaría.”

La sentencia apelada, previo el estudio correspondiente, será confirmada, por los motivos que se expondrán en la parte considerativa.

I. ANTECEDENTES

1. Las pretensiones

El 7 de julio de 2003, por intermedio de apoderado judicial a través del proceso abreviado de restitución de tenencia, la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil formuló demanda contra la sociedad Parking International Ltda., con las siguientes pretensiones:

1.1. Que se declare la terminación de los contratos de arrendamiento Nos. 6.763 de fecha 19 de junio de 1989 y 7.477 de fecha 3 de septiembre de 1990, suscritos entre el Departamento Administrativo de la Aeronáutica Civil - hoy Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil- como arrendadora- y Parking International Ltda. - como arrendataria-, por vencimiento del plazo contractual y mora en el pago de los servicios públicos, respecto del período comprendido entre los meses de octubre de 2002 a enero de 2003, referidos a los inmuebles con una extensión de 7.663,33 M2 y 3.383,50 M2, respectivamente, localizados en el Aeropuerto el Dorado de la ciudad de Bogotá D.C., e identificados y alinderados en los citados contratos.

1.2. Que, en consecuencia, se ordene la desocupación y entrega a la demandante de los inmuebles referidos.

1.3. Que de no efectuarse la entrega, dentro de la ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario correspondiente para que practique diligencia de lanzamiento.

2. Los fundamentos de hecho

Los hechos narrados en la demanda son, en resumen, los siguientes:

2.1. Que mediante contrato número 6.673 de 19 de junio de 1989, la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil entregó a título de arrendamiento, a la sociedad de Parqueaderos Internacionales - Parking - International Ltda., un área de 7.663,33 M2 perteneciente al grupo de servicios no aeronáuticos y localizado en el Aeropuerto el Dorado de la ciudad de Bogotá D.C., para ser destinado como parqueadero de vehículos y serviteca para cambio de aceites, sincronización, balanceo y alineación de los mismos, con un plazo de cinco (5) años -contados a partir de su entrega el 27 de diciembre de 1989- y un canon mensual de \$960.540,00 M/cte.

2.2. Que mediante contrato número 7.477 de 3 de septiembre de 1990, la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil entregó a título de arrendamiento, a la sociedad de Parqueaderos Internacionales - Parking - International Ltda., un área de 3.383,50 M2 perteneciente al grupo de servicios no aeronáuticos y localizado en el Aeropuerto el Dorado de la ciudad de Bogotá D.C., para ser destinado como aparcadero de vehículos y módulo de servicio valet, con un plazo de tres (3) años -contados a partir de su entrega el 13 de junio de 1991- y un canon mensual de \$768.048,00 M/cte.

2.3. Que la sociedad Parking International Ltda. a la fecha de presentación de la demanda ha incumplido la obligación de hacer entrega de las áreas objeto de los mencionados contratos, cuyos plazos de ejecución de tres (3) y (5) cinco años eran improrrogables a la luz del Decreto 222 de 1983 y como no fueron renovados se terminaron por agotamiento del término estipulado, lo que significa que los vínculos obligaciones contractuales dejaron de subsistir.

2.4. Que a la anterior conducta incumplida de la arrendataria se suma la mora en que incurrió como consecuencia de la suma que dejó de pagar por \$1.100.311 M/cte. por concepto de servicios públicos de las correspondientes áreas que

fueron arrendadas, desde el 16 octubre de 2002 hasta el 31 de enero de 2003, la cual no se puede eximir así ya hubiese cancelado esa deuda.

3. Fundamentos de derecho

Fundamentó la actora la demanda en lo dispuesto por los artículos 1996 y ss. del Código Civil; Ley 56 de 1985; artículos 20, 75, 76, 77, 83, 424 y concordantes del Código de Procedimiento Civil, y el Decreto 222 de 1983. A juicio de la actora, los contratos se rigen por el derecho público y no les resulta aplicables lo dispuesto en el artículo 518 del Código de Comercio, por cuanto riñe con lo prescrito en el artículo 158 del Decreto ley 222 de 1983, en cuanto que los contratos de arrendamiento no constituyen acto de comercio, y con el artículo 157 *ibídem* que consagra que la duración de este tipo de contratos no podrá exceder de cinco (5) años, prohibiendo expresamente su prórroga.

4. Trámite de la admisión y traslado de la demanda

En auto de 13 de marzo de 2003 el Tribunal *a quo* admitió la demanda de restitución de bien inmueble y ordenó las notificaciones personales al Agente del Ministerio Público y a los demandados.

5. La oposición de la demandada

Previa notificación personal el 19 de agosto de 2003, la parte demandada presentó escrito en el que se opuso a las pretensiones de la demanda; aceptó algunos hechos y negó otros.

En particular, señaló que las cláusulas cuartas de los contratos se refieren únicamente al canon de arrendamiento, en tanto las cláusulas séptimas son las que regulan el pago de los servicios públicos. Adujo, que las cláusulas relacionadas con el pago del canon de arrendamiento y de los servicios públicos recibidos con posterioridad y las renunciaciones a requerimientos o al derecho de retención vulneran el orden público y son inexistentes.

Puntualizó que los contratos de arrendamiento del *sub lite* son de naturaleza comercial, se rigen por la Ley 80 de 1993 (artículos 13 y 40) y han sido

prorrogados automáticamente de conformidad con lo dispuesto en los artículos 518 a 520 del Código de Comercio, sin que a la fecha hubiese mediado un desahucio con una antelación de seis (6) meses al vencimiento de los mismos, como lo ordenan las citadas normas.

Agregó que el 7 de noviembre de 2002 se suscribió un acuerdo o transacción en el que quedaron dirimidas las diferencias entre las partes, de manera que no existe justa causa para dar por terminado los contratos y, por tanto, no existe obligación de entregar las áreas objeto de los mismos.

Enfatizó que no se presentó mora en el pago de los servicios públicos en las fechas indicadas en la demanda y la supuesta mora en el pago de dichos servicios en los meses de noviembre de 2001 a junio de 2002, se encuentra saneada no solo según el mencionado acuerdo al que se llegó, sino porque pagó lo adeudado por ese concepto junto los intereses correspondientes, de suerte que este hecho no constituye causal para dar por terminado el contrato.

Finalmente, formuló la excepción de inexistencia de la causal invocada, infiriendo que lo pretendido por la entidad actora es un monto más elevado en el canon de arrendamiento y porque: (i) los contratos se encuentran prorrogados automáticamente, de acuerdo con la Ley 80 de 1993 (arts. 13 y 40) y el Código de Comercio (art. 520); (ii) no ha existido mora en el pago de los servicios públicos por el período de 16 de octubre de 2002 al 31 de enero de 2003; y (iii) el incremento anual del canon se ha cumplido según el acuerdo de 7 de noviembre de 2002.

5. Actuación procesal en primera instancia

5.1. El demandante en escrito del 15 de septiembre de 2003 se opuso a la excepción presentada por la accionada, con fundamento en que: (i) su argumentación resulta contradictoria pues claramente el mismo señaló que la causal esgrimida para dar por terminado el contrato es el vencimiento de su plazo; (ii) los contratos se celebraron en vigencia del Decreto 222 de 1983 y a la fecha de presentación de la demanda debía \$1.100.311 M/cte, por concepto de servicios públicos; y (iii) además, el acta de 7 de noviembre de 2002, que formaliza una solución de las diferencias, partía de la base de que se hiciera un avalúo de la áreas y se suscribieran nuevos contratos, lo cual no ocurrió por falta

de interés de la sociedad demandada en cumplir los requerimientos realizados para tal efecto y subsanar la situación irregular presentada.

5.2. Por auto de 16 de octubre de 2003 se abrió el proceso a pruebas y se decretaron las documentales que acompañaron las partes con la demanda, su contestación y el escrito que describió el traslado de las excepciones.

5.3. Mediante providencia de 11 de diciembre de 2003, se corrió traslado a las partes para alegar de conclusión y al Ministerio Público para que rindiera concepto si a bien lo tenía.

5.3.1. El demandante reiteró las pretensiones de su demanda y recalcó que los plazos de los contratos se encuentran vencidos y no se rigen por la Ley 80 de 1993 y el Código de Comercio, sino por el Decreto 222 de 1983, en cuyo artículo 157 se prohíbe expresamente prorrogar los contratos celebrados por las entidades públicas cuando sobrepasan el término legalmente establecido de cinco (5) años.

5.3.2. La parte demandada insistió en su oposición, pues para él los contratos de arrendamiento están vigentes, por cuanto se encuentran prorrogados, sin que se hubiese practicado el desahucio legal; la normatividad aplicable a los mismos es la civil y comercial y, en tal virtud, debe estarse a lo dispuesto en los artículos 518 a 520 del C. de Co.; y la supuesta mora en el pago de los servicios públicos fue saneada en el acuerdo suscrito el 7 de noviembre de 2002, cancelándose lo adeudado por ese concepto.

7. La sentencia impugnada

El Tribunal *a quo* en la sentencia de 25 de marzo de 2004 impugnada, luego de fijar la cuestión litigada y de analizar el acervo probatorio allegado al proceso, afirmó:

Que la excepción formulada por la demandada no podía prosperar porque en la demanda se expresó que la causal de terminación de los contratos invocada es la de expiración del plazo pactado y el incumplimiento de pagar oportunamente los servicios públicos.

Que, en cambio, las pretensiones sí debían prosperar, de una parte, porque es evidente que los plazos pactados en cada uno de los contratos se vencieron sin que el arrendatario procediera a restituir los inmuebles arrendados, como era su obligación, a lo cual se agrega, que en los términos del artículo 157 del Decreto 222 de 1983 ese tipo de contratos no podían exceder el término de cinco (5) años improrrogables, plazo que se encontraba más que vencido en ambos casos para la fecha de presentación de la demanda; y de otra parte, porque también se encuentra acreditado, y así lo aceptó la demandada, que se incurrió en mora en el pago de los servicios públicos.

Que, adicionalmente, el arrendatario habiendo suscrito un acuerdo para restituir uno de los inmuebles y celebrar un nuevo contrato con el otro, lo incumplió sin razón valedera alguna, haciendo más evidente la presencia de las causales de lanzamiento.

8. El recurso de apelación

La parte demandada presentó el 28 de mayo de 2004 recurso de apelación contra la sentencia del *a quo*. En escrito de 12 de noviembre de 2004, la recurrente sustentó el recurso en los siguientes términos:

En primer lugar, advirtió que era claro cómo al vencimiento del plazo de los contratos de arrendamiento, de un lado, las partes suscribieron un contrato de transacción para evitar la contención objeto de este proceso por virtud de la relación contractual que los había mantenido unidos y, de otro, el arrendatario siguió con el beneplácito inequívoco y la aquiescencia del arrendador pagando renta de las áreas arrendadas. Por tanto, a su juicio, en el caso concreto se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil para que se entiendan renovados los contratos de arrendamiento así hubiesen terminado por cualquier causa legal, norma que fue desconocida en el fallo impugnado. Tanto es así, agregó, que en la sentencia no se establece desde qué fechas deben entenderse terminados los contratos de arrendamiento y, entonces, a qué título la demandada ha venido pagando los cánones de arrendamiento y demás emolumentos.

En segundo lugar, resaltó que no era cierto que hubiese incumplido el acuerdo de solución de diferencias, pues, al contrario, cumplió dicho contrato de transacción,

dado que resulta erróneo afirmar que Parking International Ltda. no realizó el avalúo del predio objeto del contrato número 6763 de 1989, por cuanto su obligación sólo era la de cancelar su valor y así se lo hizo saber a la entidad y le remitió las constancias del respectivo pago. Por consiguiente, considera que no es posible desconocer el contrato de transacción celebrado que tiene efectos de cosa juzgada (art. 2483 del C. C.).

En tercer lugar, en relación con el incumplimiento del pago de los servicios públicos, no tuvo en cuenta el fallo que Parking International Ltda. con el consentimiento de la Aeronáutica Civil *“pagó tardíamente algunas sumas de dinero por tal concepto y asumió los intereses debido a ello”*, de manera que no puede ser alegado como causal de terminación de los contratos.

Por último, concluyó que la Aeronáutica Civil contradice los principios de legítima confianza y el respeto de los actos propios, pues no se compadece que luego de diez años de relación contractual y de haber suscrito un contrato de transacción el 7 de noviembre de 2002 pretenda desconocer sus actuaciones para ventilar judicialmente causas a las que ya había renunciado.

9. Actuación en segunda instancia

9.1. El recurso fue admitido por esta Corporación en auto de 20 de enero de 2005.

9.2. Mediante auto de 31 de mayo de 2005 se dio traslado a las partes para alegar y al Ministerio Público para que rindiera concepto.

9.1.1. La demandada interpuso recurso de reposición contra la anterior providencia con el propósito de que se revocara dicho auto, para que previamente a la actuación ordenada en el mismo se decretará una prueba de oficio, consistente en la incorporación de una comunicación de 20 de enero de 2005, suscrita por el Gerente del Aeropuerto el Dorado. Este recurso fue resuelto negativamente en providencia de 6 de diciembre de 2005, decisión frente a la cual interpuso la accionada recurso de súplica ante la Sala, la cual en auto de 11 de mayo de 2006 procedió a confirmarla.

9.1.2. La parte actora alegó que en el caso concreto el acuerdo de 7 de noviembre de 2002 no puede tenerse como un contrato de transacción, dado que no encaja dentro de los elementos que lo tipifican, en tanto no se trata de un derecho dudoso, ni de mudar una relación jurídica incierta por otra en firme, ni mucho menos de renunciaciones recíprocas. Afirmó que lo que está demostrado es, por un lado, el vencimiento de los plazos contractuales sin que la arrendataria procediera a restituir las áreas pertinentes como es su obligación; y por otro, que incurrió en mora en el pago de servicios públicos. Concluyó que lo anterior demuestra el interés que le asiste a la demandada de seguir con la tenencia de las áreas que le fueron arrendadas pero en las mismas condiciones del año de 1994, ocasionando un detrimento patrimonial a la entidad demandante al no permitirle obtener un ingreso real de los bienes.

9.3. En comunicación de 19 de noviembre de 2007, la Aeronáutica Civil allegó el contrato de cesión de derechos litigiosos del presente proceso de fecha 7 de julio de 2007, suscrito con la Sociedad Concesionaria Operadora Aeroportuaria Internacional S.A. "OPAIN" S.A., circunstancia por la que en providencia de 28 de marzo de 2008 se resolvió tener a esta última como litisconsorte necesario de la parte actora en el proceso de la referencia.

10. Concepto del Ministerio Público

El Ministerio Público, a través del señor Procurador Quinto Delegado ante esta Corporación, solicitó confirmar el fallo del juez *a quo*, pues, en su concepto, sí se produjo el incumplimiento contractual del arrendatario respecto de la obligación de restituir los inmuebles, dado que una vez vencido el término pactado por las partes no ha procedido a cumplir con la entrega de los mismos.

Además, estimó que no es posible que se haya presentado prórroga de los contratos de arrendamiento, por cuanto el Decreto 222 de 1983 establecía la prohibición de la ampliación del plazo inicialmente estipulado, así como que tampoco pueden entenderse renovados en aplicación del artículo 2014 del Código Civil, porque esa inferencia desconoce que se trata de contratos celebrados por la Administración que requerían para esos efectos manifestación expresa y escrita, según se desprende del artículo 157 del citado decreto.

II. CONSIDERACIONES DE LA SALA

La Sala confirmará la sentencia del *a quo*, para lo cual estudiará los siguientes aspectos: 1) objeto de la apelación; 2) lo demostrado en el proceso; 3) el régimen de derecho de los contratos de arrendamiento celebrados por las partes; 4) la naturaleza jurídica del acuerdo suscrito el 7 de noviembre de 2002; 5) la alegada renovación o tácita reconducción de los contratos de arrendamiento; 6) el pago tardío de los servicios públicos, y 7) conclusión.

1. Objeto de la apelación

Planteada la apelación en los términos descritos en el numeral 9 del anterior acápite, los problemas jurídicos que ocupan la atención de la Sala, estriban en establecer:

(i) Si el acuerdo de 7 de noviembre de 2002 suscrito entre las partes constituye un contrato de transacción que precave el litigio materia de este proceso e implica su terminación, en los términos del artículo 2483 del Código Civil;

(ii) Si en virtud del mismo, al continuar el arrendatario, con beneplácito del arrendador, pagando los cánones de arrendamiento, debe entenderse que los contratos de arrendamiento pactados fueron renovados, según lo establecido en el artículo 2014 del Código Civil; y

(iii) Si por el hecho de que Parking International Ltda., con el consentimiento de la Aeronáutica Civil, pagó tardíamente algunas sumas de dinero por concepto los servicios públicos junto con los intereses, se purga el incumplimiento de la obligación y por ende queda sin soporte la causal invocada en este sentido de terminación de los contratos de arrendamiento.

2. Lo demostrado en el proceso

De acuerdo con las pruebas que obran en el proceso quedaron debidamente acreditadas las siguientes circunstancias particulares y relevantes del caso *sub iudice*:

2.1. Que el 19 de junio de 1989 fue celebrado el Contrato de Arrendamiento No. 6.783 entre el Fondo Aeronáutico Nacional -en calidad de arrendador- y la Sociedad Parqueaderos Internacionales Parking International Ltda. -en calidad de arrendataria-, sobre un inmueble perteneciente al grupo de servicios no aeronáuticos ubicado en la ciudad de Bogotá, con un área descubierta de 7.623.33 M2. El plazo de duración de esta contrato se pactó en cinco (5) años (cláusula tercera), contados a partir de la fecha de entrega del inmueble, y una vez *“[v]encido este término el ARRENDATARIO deberá hacer entrega del inmueble si así lo hiciere saber el ARRENDADOR con treinta (30) días de anticipación. En caso contrario se suscribirá un nuevo contrato conforme a las normas legales, disposiciones reglamentarias y políticas existentes en la fecha de su suscripción.”* (Copia auténtica a fls. 1 a 6 cd. 2).

2.2. Que el 27 de diciembre de 1989, se suscribió el acta de entrega del bien inmueble arrendado en virtud del Contrato 6.763 de 1989 (copia auténtica fl. 7 cd. 2), lo cual significa que el término de duración del mismo expiró el 27 de diciembre de 1994, sin que aún haya sido devuelto el inmueble por el arrendatario.

2.3. Que el 3 de septiembre de 1990, se celebró el Contrato de Arrendamiento No. 7.477 entre el Fondo Aeronáutico Nacional -en calidad de arrendador- y la Sociedad Parqueaderos Internacionales Parking International Ltda. -en calidad de arrendataria-, sobre un inmueble perteneciente al grupo de servicios no aeronáuticos ubicado en la ciudad de Bogotá, con un área descubierta de 3.383.50 M2. El plazo de duración de este contrato se pactó en tres (3) años, contados a partir de la fecha de entrega del inmueble (cláusula tercera) y, *“en caso que el ARRENDATARIO desee continuar con la ocupación del área, deberá solicitar la celebración de un nuevo contrato dando aviso al ARRENDADOR con un (1) mes de anticipación al vencimiento del plazo pactado”*. (Copia auténtica fls. 8 a 14 cd. 2).

2.4. Que el 13 de junio de 1991, se suscribió el acta de entrega del inmueble objeto de arrendamiento mediante Contrato No. 7.477 de 1990 (copia auténtica fl. 15 cd. 2), lo cual significa que el término de duración del mismo feneció el 13 de junio de 1994, sin que aún haya sido devuelto el inmueble por el arrendatario.

2.5. Que dentro del clausulado de los mencionados contratos se destacan las siguientes estipulaciones:

“CLÁUSULA CUARTA: VALOR DEL CONTRATO: (...) PARAGRAFO 1º. La anuencia del ARRENDADOR en aceptar el pago del precio con posterioridad al término establecido en el mismo no se entenderá como ánimo de modificar dicho término ni exime al ARRENDATARIO de la mora. PARAGRAFO 2º. REAJUSTE. El canon de arrendamiento será reajustado anualmente en un veinte por ciento (20%) sobre el canon inmediatamente anterior. Igual reajuste se cancelará durante todo el término que el ARRENDATARIO ocupe el inmueble ya sea que deba hacer entrega de él por vencimiento del término inicialmente pactado, o mientras se suscriba un nuevo contrato, sin que esto signifique prórroga del plazo pactado y subsistiendo todas las cargas, renunciaciones, obligaciones y garantías establecidas en este contrato o en otros documentos.”

“CLÁUSULA QUINTA: MORA. (...) PARAGRAFO. EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a los requerimientos y derechos de retención que a cualquier título le conceda la Ley sobre el inmueble objeto del presente contrato.

“[CLÁUSULA SÉPTIMA en el Contrato No. 6763 de 1989] [CLÁUSULA OCTAVA en el Contrato No. 7477 de 1990]: SERVICIOS. Los servicios de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, aseo y recolección de basura y vigilancia correrán en su totalidad por cuenta del ARRENDATARIO. (...) PARAGRAFO 2º. El consumo de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, deberá ser cancelado junto con el canon de arrendamiento en las oficinas del ARRENDADOR, sin necesidad de factura previa. Por tal concepto cancelará la suma mensual que le señale o establezca en forma escrita el ARRENDADOR en el momento de la firma del contrato y periódicamente como cargo fijo, sin perjuicio de los reajustes periódicos que correspondan a un consumo superior.”

2.6. Que la Sociedad Parqueaderos Internacionales - Parking International Ltda., con posterioridad a la fecha de duración de los contratos, siguió realizando pagos por concepto de arrendamiento y servicios públicos a la arrendadora, Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil (copias fls. 67 y ss).

2.7. Que la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil, mediante comunicación del 23 de octubre de 1997, ante el vencimiento de los contratos de arrendamiento requirió a la arrendataria para que acudiera al Grupo de Administración de Inmuebles con el fin de realizar los trámites de renovación de los contratos de arrendamiento (fls. 171 y 172 cd. Ppal.).

2.8. Que la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil, entre los años de 1998 a 2002, con fundamento en la falta de avalúos por la Lonja de Propiedad Raíz y el desconocimiento de la destinación de los inmuebles que se establecía en

los contratos de arrendamiento ya vencidos, le informó al arrendatario su falta de interés en la renovación de dichos contratos y lo conminó a que procediera a la entrega de los inmuebles (comunicación de 25 de enero de 2002), so pena de acudir a la restitución de los mismos por vía judicial (copia auténtica de comunicaciones a fls. 162 a 168 cd. Ppal.).

2.9. Que el 7 de noviembre de 2002, funcionarios del Departamento Administrativo de la Aeronáutica Civil y la Sociedad Parquederos Internacionales - Parking International Ltda., suscribieron un documento al que denominaron acta de acuerdo de solución de las diferencias surgidas en la ejecución de los contratos de arrendamiento 6.763 de 1989 y 7.477 de 1990, en el cual indicaron que acordaban realizar las siguientes actividades:

“1. La sustitución del contrato No. 6763 de 1989 por un nuevo contrato de arrendamiento previa la práctica del avalúo de renta que deberá realizar un perito evaluador designado por la Lonja Propiedad Raíz, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 27 del decreto 2150 de 1995, cuyos honorarios serán asumidos por Parking;

“2. La inclusión en el nuevo contrato de arrendamiento por parte de Aerocivil, del cincuenta por ciento (50%) del área del local No. 1314, ubicado en la planta principal del Aeropuerto el Dorado, desde el cual Parking ha venido prestando su servicio de valet. También incluirá este contrato la autorización expresa a Parking para complementar el servicio de valet con la venta de pólizas de seguros de vuelos, con la prestación de servicios de fotocopiado.

3. Como efecto inmediato de la suscripción de un nuevo contrato al cual se refieren los numerales precedentes:

a).- Parking restituirá a la Aerocivil, en la misma fecha y hora, el inmueble recibido en arrendamiento mediante contrato 7477 de 1990.

b).- La Aerocivil tramitará, con arreglo a lo dispuesto en la ley procesal aplicable, la solicitud de que se suspendan inmediatamente las acciones judiciales incoadas con el propósito de lograr la ya cumplida restitución del inmueble.” (copias auténticas fls. 159 a 161 cd. Ppal.).

Dicho documento aparece suscrito por los señores Patricia de Castro Brando, Jefe de Grupo de Administración de inmuebles del Dorado y Germán Gama Cubillos, funcionario de dicho Grupo, con visto bueno de Jairo Enrique Vásquez, Secretario General y Hugo Daley Moreno Cano, Director Legal, por parte del Departamento Administrativo de la Aeronáutica Civil; y por parte de Parking International Ltda., Roberto González Caballero, representante legal.

2.10. Que mediante oficio de 13 de enero de 2003, esgrimiendo la falta de ejecución por parte de Parking International Ltda. de las actividades que le correspondía realizar según el acta de acuerdo atrás mencionada, en particular, la remisión del avalúo y la cancelación de los honorarios del perito, la Aerocivil requirió a la citada sociedad para el cumplimiento de sus obligaciones y posteriormente, en comunicación de 16 de enero de ese mismo año, le manifestó que debido al incumplimiento del acta de compromiso de 7 de noviembre de 2002, procedería a solicitar la entrega de los inmuebles por vía judicial (copias auténticas fls. 157 y 158, 162 a 163 cd. Ppal.).

2.11. Que las partes no han celebrado nuevos contratos de arrendamiento respecto de los inmuebles cuya restitución se solicita.

3. El régimen de derecho de los contratos de arrendamiento celebrados por las partes

Muestra el acervo probatorio recaudado y valorado por la Sala que el Director del Departamento Administrativo de la Aeronáutica Civil en su calidad de representante legal del Fondo Aeronáutico Nacional¹ suscribió dos contratos de arrendamiento de bien inmueble (números 6.783 y 7.477) el 19 de junio de 1989 y el 3 de septiembre de 1990, con el representante legal de la sociedad comercial Parquaderos Internacionales Parking International Ltda., fechas para las cuales se encontraba vigente el Decreto - Ley 222 de 1983 y por lo tanto, este estatuto les es aplicable a los mismos, pues la ley del contrato es aquella que rige al momento de su celebración, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 38 de la Ley 153 de 1887.

Así las cosas, en vigencia del Decreto ley 222 de 1983, el contrato de arrendamiento celebrado por unas de las entidades públicas sujetas a su ámbito de aplicación -entre ellas los establecimientos públicos, según el artículo 1 *ibídem*- resultaba ser un contrato de derecho privado de la administración, por oposición a

¹ El FONDO AERONÁUTICO NACIONAL fue creado mediante Decreto 3140 de 26 de diciembre de 1968 como establecimiento público, adscrito al Departamento Administrativo de Aeronáutica Civil artículos (arts. 43, 44 y 45). Luego el Decreto 2171 de 30 de diciembre de 1992, por el cual se reestructura el Ministerio de Obras Públicas y Transporte como Ministerio de Transporte, en su artículo 67 se dispone que la autoridad aeronáutica conformada por el Departamento Administrativo de Aeronáutica Civil se fusiona con el Fondo de Aeronáutica Nacional y se reestructura como unidad administrativa especial de aeronáutica civil, organismo al cual se le asigna el conjunto de facultades y funciones que venía desempeñando como departamento administrativo, sin perjuicio de lo previsto también en ese decreto.

los de derecho administrativo, en el entendido de que no estaba enlistado en el artículo 16 de dicha normativa.

En efecto, ha sostenido de antiguo esta Sala que la clasificación de administrativos correspondía a aquellos que taxativamente se relacionaron en el citado artículo 16 y por ende, los que no figuraran en ese listado, entre ellos el de arrendamiento, eran considerados como contratos de derecho privado de la administración, en los cuales podía pactarse la cláusula de caducidad (artículos 17 y 60), excepto cuando se trataba de contratos de compraventa de bienes muebles y de empréstito.

Precisó también la jurisprudencia que la inclusión de la cláusula de caducidad en los contratos celebrados por la administración, diferentes a los enlistados en el artículo 16 del Decreto 222 de 1983, no cambiaba la naturaleza jurídica del contrato, seguían siendo de derecho privado y les eran aplicables las normas de derecho civil, comercial o laboral, según el caso; las únicas consecuencias de incluir la cláusula de caducidad, eran el juzgamiento, por parte de la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, de las controversias que de él surgieran (párrafo del artículo 17) y la obligación de incluir la facultad de la Administración de terminar, modificar e interpretar unilateralmente el contrato.²

Así, en las voces del artículo 1973 del Código Civil *“[el] arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa [arrendador], o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado [arrendatario]”*. La Sala ha extraído de esta definición legal, los siguientes elementos y características del contrato de arrendamiento:

“...De la precitada definición se deduce que son elementos esenciales del contrato de arrendamiento de bienes los siguientes: -. La concesión del goce o uso de un bien -. El precio que se paga por el uso o goce del bien -. (El consentimiento de las partes)³ Del contrato de arrendamiento surge para el arrendador la obligación de entregar el bien y permitir el uso y goce del mismo al arrendatario; para éste surge la obligación de pagar el precio correspondiente al canon por la tenencia del bien, conservarlo conforme al destino del mismo y restituirlo en la oportunidad

² CONSEJO DE ESTADO, SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCIÓN TERCERA, sentencia de 12 de septiembre de 1996, Exp. 10494.

³ Se trata más bien de un requisito general, predicable de todo contrato, según el art. 1502 del C.C.

convenida. Son características del contrato de arrendamiento ser un negocio jurídico bilateral, porque se celebra entre dos sujetos de derecho; oneroso, porque el precio es uno de sus elementos esenciales en cuya ausencia el contrato se torna en comodato; conmutativo, porque es fuente de obligaciones a cargo los dos sujetos contractuales, y de tracto sucesivo, porque es de ejecución periódica, continuada, distribuida en el tiempo ‘en el cual las fases individuales de las prestaciones se pueden realizar con vencimiento fijo’...⁴ -Subraya la Sala-

Para la doctrina “...*el arrendamiento es el contrato en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionarle a la otra el uso y goce de una cosa, durante cierto tiempo, y ésta a pagar, como contraprestación, un precio determinado...*”⁵- Subraya la Sala-, figura en la cual se tipifican, sin duda, los contratos que se analizan, según se desprende del clausulado relacionado con el objeto y las obligaciones que fueron arriba expuestas.

Importa 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 C.C.); velar por la conservación de la cosa arrendada (art. art. 1997 *ibídem*); realizar las reparaciones locativas (art. 1998 *eiusdem*); pagar el precio o renta convenido (arts. 2000 y ss. *ídem*); y restituir la cosa a la terminación del contrato (art. 2005 y ss. C.C.), obligación que será analizada más adelante en tanto es ésta la que se acusa como incumplida por parte de la arrendataria demandada.

Ahora bien, en sentencia de 10 de noviembre de 2005 (Exp. 13.920)⁶, a propósito del contrato de arrendamiento celebrado por la Administración en los tiempos en que rigió el Decreto 222 de 1983, la Sala precisó:

a) Se trata de un contrato de derecho privado de la administración, pues, por no haber sido calificado por la propia ley como contrato administrativo, se enmarca en la regla general dispuesta por el inciso 2, del artículo 16 del Decreto 222 de 1983.

⁴ CONSEJO DE ESTADO, SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCIÓN TERCERA, sentencia de 15 de marzo de 2001, Exp. 13352. En sentido similar, sentencia de febrero 16 de 2001, Exp. 16596. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACIÓN CIVIL, sentencia de abril 30 de 1970.

⁵ BONIVENTO FERNÁNDEZ, José Alejandro, Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales, Ediciones el Profesional, décima sexta edición, 2004, pág.421.

⁶ CONSEJO DE ESTADO, SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCIÓN TERCERA, sentencia de 21 de julio de 2005, Exp. 13920.

b) Admite el pacto de la cláusula exorbitante de caducidad, lo cual se deduce del párrafo del art. 17 y del art. 60 *ibídem*.

c) En cuanto al régimen jurídico del contrato de arrendamiento, es necesario integrar varias normas. De una parte, el inciso 2 del artículo 16 *ejusdem* dispone que los contratos de derecho privado de la administración “...en sus efectos estarán sujetos a las normas civiles, comerciales y laborales, según la naturaleza de los mismos, salvo en lo concerniente a la caducidad.” De otra, según el artículo 80 del mismo estatuto, los contratos que él regula -incluye el arrendamiento- se rigen por ese estatuto; mientras que los demás se rigen por las normas generales o especiales vigentes para los mismos. Y, por último, el artículo 156 *ibídem* dispone que “[p]ara todos los efectos legales la celebración del contrato de arrendamiento por entidades públicas, no constituye acto de comercio.”

Por consiguiente, en vigencia del Decreto 222 de 1983, el contrato de arrendamiento tenía un régimen especial, diferenciado de la materia comercial, dado que sus artículos 80 y 156 son normas especiales que exceptúan el régimen general de este contrato. Es decir, que en materia de arrendamiento de bienes inmuebles, el Código de Comercio no se aplicaba, por expresa previsión del estatuto de contratación vigente hasta el año de 1993.

d) En cuanto al plazo de los contratos de arrendamiento, disponía el artículo 157 del Decreto 222, norma especial que prevalece frente a las normas del derecho privado, que no podrá exceder de cinco (5) años, tratándose de bienes inmuebles⁷, plazo al final del cual, los contratos se deben dar por terminados, en virtud de esta causal legal.

Por lo tanto, es claro que existía en el Decreto ley 222 de 1983 un régimen especial para el contrato de arrendamiento de inmuebles del Estado, independientemente de que tuvieran destinación comercial, el cual excluía la aplicación de las normas del Código de Comercio. Significa lo anterior que para aquella época los contratantes estaban impedidos para darle un tratamiento comercial a su relación negocial, convenir un plazo superior al consagrado en la ley y prorrogarlo si se había llegado a ese límite, pues otra interpretación

⁷ Prescribe a este respecto el artículo 157 que “[e]l término del contrato se pactará expresamente. Cuando se den bienes en arrendamiento dicho término no podrá exceder de dos (2) años para muebles y de cinco (5) para inmuebles, sin que haya lugar a prórrogas...”

conduciría a permitir que la administración prorrogara indefinidamente este tipo de contratos incurriendo en una nulidad absoluta de los mismos, por violación de una prohibición (artículo 78 letras b. y c. del Decreto Ley 222 de 1983).⁸

En consecuencia, conforme a la tipología que en el Decreto ley 222 de 1983 se estableció, los negocios jurídicos de arrendamiento del *sub lite* son contratos de derecho privado de la administración, con cláusula de caducidad, por cuanto ella se pactó en los mismos (cláusula décima cuarta y décima quinta); y que encontraba su regulación especial en los artículos 80 y 156 a 162 de aquel Estatuto, sin que por ello variara su naturaleza.

4. La naturaleza jurídica del acuerdo suscrito el 7 de noviembre de 2002

Alega el recurrente que debe revocarse la sentencia del *a quo*, con fundamento en que las partes, al vencimiento del plazo de los contratos de arrendamiento, suscribieron el 7 de noviembre de 2002 un acuerdo que se constituye en un contrato de transacción, por cuanto en él solucionaron las futuras controversias suscitadas en relación con la ejecución y terminación de los contratos, negocio que obliga a las partes, debe respetarse y produce efectos de cosa juzgada, lo que implica que este asunto no podía demandarse judicialmente por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil.

Aunque la Sala observa que el argumento anterior, en esencia, se concreta en la configuración de una excepción de fondo, esto es, la transacción, y que en los términos del artículo 164 del Código Contencioso Administrativo debió haberse formulado expresamente por la demandada en la contestación de la demanda, o dentro del término de fijación en lista, no es menos cierto que la disposición aludida indica que en la sentencia definitiva el juez decidirá sobre las excepciones propuestas y sobre cualquiera otra cuyo hecho en que se sustente pueda ser materia de pronunciamiento por estar debatida en el proceso.

Considera la Sala que las pruebas allegadas al expediente, son suficientes para demostrar que el supuesto acuerdo entre las partes, no se constituye en un

⁸ CONSEJO DE ESTADO, SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCIÓN TERCERA. Ver entre otras providencias: auto de 12 de julio de 2001, Exp. 19870; sentencia de 24 de mayo de 2001, Exp. 12247; sentencia de 15 de marzo de 2001, Exp. 13352.

contrato de transacción, conclusión a la cual se llega con base en las siguientes reflexiones:

La transacción es uno de los mecanismos de solución directa de las controversias contractuales, aunque regido por el derecho privado, en particular por el artículo 2469 del Código Civil, a cuyo tenor:

“Artículo 2469. La transacción es un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual.

No es transacción el acto que sólo consiste en la renuncia de un derecho que no se disputa.”

En efecto, la transacción es un arreglo amigable de un conflicto surgido entre las partes, que esté pendiente de decisión judicial o que no haya sido sometido aún a ella, por medio de concesiones recíprocas, pues no hay transacción si una de las partes se limita a renunciar sus derechos y la otra a imponer los suyos.⁹ Por eso, puede ser definida la transacción como un negocio jurídico por el cual las partes terminan una contienda nacida o previenen una por nacer, haciéndose concesiones recíprocas¹⁰. Desde el punto de vista procesal es un medio anormal de ponerle fin al proceso, cuando se refiere a la totalidad de las cuestiones debatidas entre las partes del mismo o, en el evento de ser parcial, clausura el debate en relación con las pretensiones sobre las cuales haga referencia.¹¹

⁹ Cfr. HINESTROSA, FERNANDO, Tratado de las Obligaciones, Universidad Externado de Colombia, Tercera Edición, Marzo de 2007, Pág. 735 y ss.

¹⁰ Cfr. JOSSERAND, LOUIS, Derecho Civil y contratos, Tomo II, Ed. Jurídicas Europa- América, 1984, pág. 389.

¹¹ “ART. 340. CPC—Modificado. D.E. 2282/89, art. 1º, num. 162.- Oportunidad y trámite. En cualquier estado del proceso podrán las partes transigir la litis. También podrán transigir las diferencias que surjan con ocasión del cumplimiento de la sentencia./ Para que la transacción produzca efectos procesales, deberá presentarse solicitud escrita por quienes la hayan celebrado, tal como se dispone para la demanda, dirigida al juez o tribunal que conozca del proceso o de la respectiva actuación posterior a éste, según fuere el caso, precisando sus alcances o acompañando el documento que la contenga. Dicha solicitud podrá presentarla también cualquiera de las partes, acompañando el documento de transacción autenticado; en este caso se dará traslado del escrito a las otras partes, por tres días./ El juez aceptará la transacción que se ajuste a las prescripciones sustanciales y declarará terminado el proceso, si se celebró por todas las partes y versa sobre la totalidad de las cuestiones debatidas, quedando sin efecto cualquier sentencia dictada que no estuviere en firme. Si la transacción sólo recae sobre parte del litigio o de la actuación posterior a la sentencia, sólo se celebró entre algunos de los litigantes, el proceso o la actuación posterior a éste continuará respecto de las personas o los aspectos no comprendidos en aquélla, lo cual deberá precisar el juez en el auto que admita la transacción. El auto que resuelva sobre la transacción parcial es apelable en el efecto diferido, y el que resuelva sobre la transacción total lo será en el efecto suspensivo. / Cuando el proceso termine por transacción o ésta sea parcial, no habrá lugar a costas, salvo que las partes convengan otra cosa./ Si la transacción requiere licencia y aprobación judicial, el mismo juez que conoce del proceso resolverá sobre éstas; si para ello se requieren pruebas que no obren en el expediente, el juez las decretará de oficio o a solicitud de parte y para practicarlas otorgará un término de cinco días o señalará fecha y hora para audiencia, según el caso.”

Es decir, el artículo 2469 del Código Civil le otorga a la transacción el carácter de negocio jurídico extrajudicial, o sea, de acto dispositivo de intereses con efectos jurídicos sustanciales; y de existir un conflicto pendiente entre las partes que lo celebran, con efectos procesales de terminación del respectivo litigio, siempre que se allegue la prueba del mismo para que el juez pueda valorarlo, constatarlo y proceder a finalizar el proceso¹², en el entendido de que en adelante carece de objeto, porque ya no habría materia para un fallo y de fin, porque lo que se busca con el juicio y la sentencia ya se obtuvo por las propias partes, que, en ejercicio de la autonomía privada, han compuesto o solucionado directamente sus diferencias.¹³

Sin embargo, la definición que trae el artículo 2469 del Código Civil de la transacción sobre la base de que se trata de un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual, ha sido criticada por inexacta y deficiente, por dos razones a saber: a) porque este negocio jurídico *per se* no crea obligaciones sino que las extingue y, b) porque en la definición legal no se incluyó expresamente el elemento de las “concesiones recíprocas de las partes”, que doctrina y jurisprudencia consideran que es en últimas el sello distintivo de esta figura. De ahí que la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia haya sentado la siguiente doctrina:

“[S]on tres los elementos específicos de la transacción, a saber: primero, la existencia de un derecho dudoso o de una relación jurídica incierta, aunque no esté en litigio; segundo, la voluntad o intención de las partes de mudar la relación jurídica dudosa por otra relación cierta y firme; tercero, la eliminación convencional de la incertidumbre mediante concesiones recíprocas (Cas. civil diciembre 12 de 1938, XLVII, 479-480; cas. junio 6 de 1939, XLVIII, 268). (...) Cabe recordar además que, como también lo ha dicho la Corte, la transacción suele presentarse combinada con otras figuras jurídicas auxiliares y que no se la debe confundir con fenómenos afines, tales como la renuncia de un derecho, la aceptación de una demanda, el desistimiento, la conciliación, la

¹² Sobre el control jurisdiccional de la transacción ha dicho la Corte Suprema de Justicia: “Para que el acuerdo transaccional sustituya la jurisdicción, porque autocompone el conflicto de intereses, precisa no sólo su ‘ajuste a las prescripciones sustanciales’ sino que la petición cumpla con los requisitos formales que para surtir efectos procesales establece el artículo 340 *ibidem*, pues no sobra advertir que ellos penden de la aprobación por parte del juez o magistrado. De manera que el juez controla la transacción desde un doble ángulo: como contrato, caso en el cual vela porque él cumpla los requisitos sustanciales, y como medio anormal de ponerle fin al proceso, cuando recae sobre la totalidad de las cuestiones debatidas (pero también cuando es parcial), exigiendo las condiciones formales que para tal acto procesal consagra el artículo 340 *ibidem*”. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala de Casación Civil, Auto de 5 de noviembre de 1996. Exp. 4546.

¹³ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala de Casación Civil, sentencia de 22 de febrero de 1971.

dación en pago, la remisión de una deuda, el compromiso, y el laudo arbitral.”¹⁴

En suma, la transacción elimina un litigio presente o futuro, comporta la extinción de obligaciones e implica la determinación de los intereses contrapuestos dando certidumbre a la relación jurídica en disputa, a través de concesiones mutuas. Por eso, la transacción produce el efecto de cosa juzgada en última instancia entre las partes, sin perjuicio de que pueda impetrarse la declaración de nulidad o de rescisión, en conformidad con la ley (art. 2483 C.C.).

Ahora bien, por regla general, la transacción es un contrato consensual (art. 1500 C.C.), es decir, tiene libertad de forma o lo que es igual no requiere de solemnidades, de manera que puede ser celebrado verbalmente o por escrito (en documento público o privado), salvo los casos expresamente señalados en la ley, como cuando afecta bienes inmuebles (arts. 12 del Decreto 960 de 1970, y 2º del Decreto 1250 de 1970), o en los procesos en curso (art. 430 C.P.C.). Además, la transacción debe reunir los requisitos generales de todo negocio jurídico (art. 1502 C.C.), y los presupuestos de validez (capacidad, objeto y causa lícitos, consentimiento exento de vicios -arts. 2476 a 2479 C.C.-, no contrariar las normas imperativas o el orden público o las buenas costumbres).

Así, de conformidad con el artículo 2470 del Código Civil, la transacción requiere de la disponibilidad del derecho materia del convenio y capacidad de obrar de las partes que lo celebran y si lo hacen por conducto de apoderado, se exige que éste deba tener expresa facultad para celebrar la transacción en nombre de su poderdante (art. 2471 *ejusdem*) para que pueda vincularlo y serle oponible sus efectos.

En efecto, la transacción requiere que los derechos sean susceptibles de libre disposición por las partes, o sea, que verse sobre derechos e intereses de contenido particular, crediticio o personal, con una proyección patrimonial o económica y que, por lo mismo, resultan renunciables (arts. 15, 1495, 1602 del C.C.), razón por la cual no es posible, por ejemplo, transar en materia de estado civil (arts. 2472 a 2474 C.C.), o sobre derechos que no existen (art. 2475 C.C.).

¹⁴ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala de Casación Civil, sentencia de 6 de mayo de 1966, en GJ, t LXV, 634, y XC, 67.

Cabe anotar que, en tratándose de la transacción celebrada por entidades públicas el artículo 341 del Código de Procedimiento Civil, señala que *“los representantes de la nación, departamentos, intendencias, comisarías y municipios no podrán transigir sin autorización del gobierno nacional, del gobernador, intendente, comisario o alcalde, según fuere el caso”*; y *[c]uando por ley, ordenanza o acuerdo se haya ordenado promover el proceso en que intervenga una de las mencionadas entidades la transacción deberá ser autorizada por un acto de igual naturaleza.*” Norma que resulta concordante con el artículo 218 del Código Contencioso Administrativo por cuya inteligencia para la terminación de procesos por transacción la Nación requerirá autorización del Gobierno Nacional; y las demás entidades públicas sólo podrán hacerlo previa autorización expresa y escrita del Ministro, Jefe de Departamento Administrativo, Gobernador o Alcalde que las represente o a cuyo despacho estén vinculadas o adscritas.

Quiere decir lo anterior que para la Nación, los departamentos, los municipios y los establecimientos públicos la celebración de la transacción es restringida, pues requieren cumplir con la autorización previa, expresa y escrita de la autoridad que señala la norma, formalidad que encuentra fundamento en el interés general y el patrimonio público confiado a los agentes del Estado (arts. 1 y 2 Constitucionales); y en el principio de legalidad que gobierna las actuaciones de todas las autoridades de la República (artículos 1, 2, 3, 4, 6, 121 y 122 Constitución Política).

En esta perspectiva, el Consejo de Estado, con base en la normativa civil, ha considerado que la transacción es un contrato¹⁵ y no ha dudado en la procedencia de las transacciones bajo el imperio de las normas civiles por parte de entidades estatales, con la sola diferencia de que en materia de contratación estatal el contrato es solemne y no consensual, lo que implica que la ausencia del documento escrito conlleva a que se miren como no celebrados¹⁶; además debe ser suscrito por quien tenga la representación legal de la entidad, quien es el único que tiene la competencia para vincularla contractualmente y debe cumplir con las

¹⁵ CONSEJO DE ESTADO, SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCIÓN TERCERA, sentencia de 16 de marzo de 1998, Exp. 11911.

¹⁶ Los artículos 18 y 39 del decreto ley 150 de 1976, 26 y 51 del decreto ley 222 de 1983 y 41 de la ley 80 de 1993 - según el caso-, han impuesto, perentoriamente y por regla general, la solemnidad del escrito para instrumentar la relación jurídico contractual, constituyéndose así en requisito *ad substantiam actus* y *ad probationem*. Vid. CONSEJO DE ESTADO, SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCIÓN TERCERA, sentencia de 29 de noviembre de 2006, Exp. 16855.

formalidades previstas en la ley para su procedencia, entre ellas la autorizaciones de ley.

Aplicadas las anteriores premisas al caso concreto, encuentra la Sala que la citada acta de 7 de noviembre de 2002, no es un contrato de transacción en el que de manera legal e idónea se pueda derivar un consentimiento por parte de la entidad pública demandante para terminar extrajudicialmente un litigio pendiente o precaver un litigio eventual, dado que carece de la firma del representante legal de la entidad pública demandante, único con poder dispositivo sobre los derechos y bienes objeto de la controversia del *sub lite*. Se reitera que la transacción es un negocio dispositivo ante posiciones contrapuestas, en el que se renuncia a pretensiones para poner fin a una *litis*, mediante concesiones recíprocas y para ello es necesario que quienes concurren a él estén con poder y legitimación para actuar y disponer (art. 2470 y 1502 C.C.).

De la lectura del acta (numeral 2.9.) no se vislumbra un contrato de transacción, sino que la misma representa un acuerdo de intención para superar las diferencias entre Parking International Ltda. y la Aeronáutica Civil, en tanto en ella se fijan unas bases y conclusiones sobre el estado de la relación y se dice acordar sus posibles soluciones, fruto de tratativas entre la sociedad demandada y funcionarios de la entidad que no podían disponer libremente de tales bienes y derechos ni tenían facultad para acordar en firme una negociación futura de los inmuebles materia de los extintos contratos de arrendamiento o, por lo menos, no está demostrada en el proceso una delegación a los mismos para contratar¹⁷ y menos aún la facultad expresa para transigir a propósito de la situación derivada de esos negocios jurídicos (art. 2471 C.C.).

Ni siquiera, en gracia de discusión, puede inferirse que el acta contiene un contrato preliminar o preparatorio o promesa de contrato (*pactum in contrahendo*), dado que la misma no contiene todos los elementos esenciales previstos en el artículo 89 de la Ley 153 de 15 de agosto de 1887, que modificó el artículo 1611 del Código Civil y según el cual “[l]a promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna”, salvo “[q]ue la promesa conste por escrito”, “el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no

¹⁷ Ley 80 de 1993: “Artículo 12. Los jefes y los representantes legales de las entidades estatales podrán delegar total o parcialmente la competencia para celebrar contratos y desconcentrar la realización de licitaciones o concursos en los servidores públicos que desempeñen cargos del nivel directivo o ejecutivo o en sus equivalentes.”

concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 [sic: 1502]- del Código Civil", "contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato", y "se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales".¹⁸ Esta situación se evidencia, verbigracia, en la omisión en particular de estipular un plazo o condición que determinara la fecha de celebración de un nuevo contrato de arrendamiento, en sustitución del contrato No. 6763 de 1989.

Es decir, dicha acta bien puede tenerse como un trato preliminar de entendimiento entre el particular y agentes de la Administración sin poder para vincularla contractualmente, en procura de solucionar la cuestión que se venía presentado relacionada con la restitución de los bienes objeto de los contratos de arrendamiento ante el fenecimiento de los mismos, mediante la fijación de unas bases y el señalamiento de actividades que permitieran superar el asunto, como la posterior celebración de un negocio jurídico al que obviamente concurriría quien fuera el competente y las actividades consecuenciales que se darían en caso de que se materializara, pero de ninguna manera involucró la extensión en el tiempo de las obligaciones de los contratos de arrendamiento vencidos ni concesiones recíprocas que finiquitaran el conflicto, ni renunciara por parte de la entidad pública a causas como las que ahora se estudian, estando demostrado, por demás, que no tuvo ejecución por las partes.

Más grave aún, tampoco se observa en la suscripción de ese documento que se hubiese cumplido con la formalidad de la autorización previa, expresa y escrita (*condicio iuris*) otorgada por parte del Ministro de Transporte, despacho al cual se encontraba adscrita la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil-Aerocivil (Cfr. art. 1 del Decreto 101 de 2 de febrero 2000), de conformidad con lo dispuesto a este respecto por el artículo 218 del Código Contencioso Administrativo, de manera que no es posible, también por este aspecto, entender que se trata realmente de una transacción.

Así las cosas, descarta la Sala el argumento esgrimido por la demandada en cuanto que el documento denominado acuerdo para solución de diferencias de fecha 2 de noviembre de 2002 tenga la naturaleza y carácter de contrato o negocio jurídico de transacción sobre las pretensiones que ahora se invocan y que

¹⁸ El artículo 861 del Código de Comercio señaló que "[l]a promesa de celebrar un negocio producirá obligaciones de hacer. La celebración del contrato prometido se someterá a las reglas y formalidades del caso".

de lugar a la terminación del proceso, toda vez que revisado ese documento que contiene la supuesta transacción se observa que en la suscripción del mismo no participaron las dos partes del conflicto, miradas éstas desde el aspecto sustancial de los sujetos titulares del derecho de disposición de la relación jurídica que lo generó (contratos de arrendamiento), pues carece de la intervención del representante legal de la entidad arrendadora y además adolece de los efectos anotados, razón por la cual no está llamada a alcanzar los efectos de finiquitar el litigio.

En consecuencia, el anterior cargo formulado en el recurso de apelación contra la sentencia del *a quo*, según el cual desconoció una transacción dentro del proceso, no tiene vocación para prosperar, pues lo cierto es que el documento de fecha 2 de noviembre de 2002 no puede ser aceptado como una transacción ante la evidente falta de ajuste a las prescripciones y requisitos sustanciales antes anotados.

5. La alegada renovación o tácita reconducción de los contratos de arrendamiento

Sostiene la recurrente que al continuar el arrendatario, con beneplácito del arrendador, pagando los cánones de arrendamiento, debe entenderse que los contratos de arrendamiento pactados fueron renovados, en los términos del artículo 2014 del Código Civil, que textualmente preceptúa:

“Artículo 2014. Terminado el arrendamiento por desahucio, o de cualquier otro modo, no se entenderá en caso alguno que la aparente aquiescencia del arrendador a la retención de la cosa por el arrendatario, es una renovación del contrato.

Si llegado el día de la restitución no se renueva expresamente el contrato, tendrá derecho el arrendador para exigirla cuando quiera.

Con todo, si la cosa fuere raíz, y el arrendatario, con el beneplácito del arrendador, hubiere pagado la renta de cualquier espacio de tiempo subsiguiente a la terminación, o si ambas partes hubieren manifestado por cualquier hecho, igualmente inequívoco, su intención de perseverar en el arriendo, se entenderá renovado el contrato bajo las mismas condiciones que antes, pero no por más tiempo que el de tres meses en los predios urbanos y el necesario para utilizar las labores principiadas y coger los frutos pendientes en los predios rústicos, sin perjuicio de que a la expiración de este tiempo vuelva a renovarse el arriendo de la misma manera.”

Como puede apreciarse, la denominada figura de la tácita reconducción, se refiere a que luego de terminado el contrato de arrendamiento por cualquier razón -como por cumplimiento del plazo convenido-, el arrendatario continúe usando y gozando de la cosa arrendada con la aquiescencia del arrendador y se presenta: (i) cuando las partes lo acuerden expresamente, pues una vez expirado el plazo del contrato, el arrendador tendrá derecho a exigir la restitución de la cosa cuando quiera; y (ii) tratándose de bienes inmuebles, cuando una vez expirado el contrato, el arrendador conserve la cosa y haya pagado con el beneplácito del arrendador la renta correspondiente a un período posterior, o las partes hayan ejecutado actos de los cuales se desprenda en forma inequívoca su voluntad de continuar con el contrato. La renovación no es una prórroga del contrato, sino que deriva en la celebración de un nuevo contrato, con las mismas condiciones del anterior, excepto en su duración que será por tres meses, si se trata de un bien urbano o hasta el término necesario para que puedan recogerse los frutos si se trata de uno rústico.

De esa manera, como señala la doctrina¹⁹, permanecer en el uso y goce de la cosa no quiere significar, por ese hecho de la continuidad, que el contrato se ha renovado y va a producir todos sus efectos por el período siguiente, igual al inicialmente convenido, pues sólo por expresa manifestación o por excepción en los predios urbanos o rústicos se podría presentar en las condiciones expresadas en la citada norma.

Sea lo que fuere, advierte la Sala que los contratos de arrendamiento materia de este proceso fueron celebrados, como ya se explicó (Ver. numeral 3), en vigencia del Decreto 222 de 1983, es decir, que se trata de contratos de derecho privado de la administración, a los cuales se les aplica con preferencia las normas establecidas para los mismos en los artículos 156 a 172 de ese estatuto. Inferencia que resulta concordante con el artículo 1981 del Código Civil que prescribe que los arrendamientos de bienes de la Unión (art. 674 *ibídem*), o de establecimientos públicos de ésta, se sujetarán a las disposiciones de esa normativa, salvo lo estatuido en los códigos o en las leyes especiales.

¹⁹ Para que se dé la tácita reconducción se requiere: "a) Que se trate de un bien raíz urbano o rústico; b) Que el arrendatario hubiere pagado y el arrendador aceptado, la renta de cualquier período subsiguiente a la terminación del contrato, o ambas partes hubieren manifestado, por cualquier otro hecho, de manera inequívoca, la intención de perseverar en el contrato; c) Que el arrendatario mantenga el uso o goce de la cosa al momento de la terminación del contrato". Cfr. BONIVENTO FERNÁNDEZ, José Alejandro. Los principales contratos civiles. Editorial el Profesional, pág. 304.

En este sentido, dentro de las exigencias que establece el Decreto 222 de 1983, se encuentra aquella prevista en el artículo 157 y relativa a la duración de los contratos, según la cual “*el término del contrato se pactará expresamente. Cuando se den bienes en arrendamiento dicho término no podrá exceder de dos (2) años para muebles y de cinco para inmuebles, sin que haya lugar a prórrogas, salvo lo indicado a continuación...*”, norma imperativa frente a la cual no puede aceptarse que a la terminación de los contratos de arrendamiento del *sub lite*, la recepción por parte de la Aeronáutica Civil de las sumas de dinero por los cánones de arrendamiento por los meses posteriores en que ha continuado Parking International Ltda. detentando los bienes objeto de los mismos, se constituya una manifestación tácita de prórroga del contrato y menos aún durante los períodos subsiguientes a los plazos límites señalados en la disposición.

La obligación de pagar con reajuste los valores correspondientes a los cánones de arrendamiento corresponde a lo estipulado en el párrafo segundo de la cláusula cuarta de los contratos 6.763 de 1989 y 7.477 de 1990, en la que expresamente se convino que aquellos se cancelarían “*durante todo el término que el ARRENDATARIO ocupe el inmueble ya sea que deba hacer entrega de él por vencimiento del término inicialmente pactado, o mientras se suscriba un nuevo contrato, sin que esto signifique prórroga del plazo pactado y subsistiendo todas las cargas, renunciaciones, obligaciones y garantías establecidas en este contrato o en otros documentos.*” (Se subraya).

Igualmente, tampoco puede ser de recibo la aplicación del artículo 2014 del Código Civil, para entender que los contratos de arrendamiento fueron renovados al recibir con beneplácito la Aeronáutica Civil los valores correspondientes a los cánones de arrendamiento durante estos años posteriores al vencimiento de los mismos, dado que las normas del Código Civil sólo resultan aplicables a los contratos de arrendamiento celebrados por la Administración en aquellos aspectos no regulados por el Decreto 222 de 1983. Así, como la renovación del contrato de arrendamiento implica uno nuevo, a la luz de los artículos 156²⁰ y 157 del citado estatuto contractual, requiere para su existencia de su celebración por escrito en donde conste la manifestación expresa de las partes, lo cual en el caso concreto

²⁰ “Artículo 156. De la forma de celebración. El contrato de arrendamiento de inmuebles podrá celebrarse directamente. El de muebles requerirá licitación pública si su valor es superior a trescientos mil pesos (\$300.000.00). Para estos efectos se tendrá como valor el previsto en el artículo 159. Siempre constará por escrito. Para todos los efectos legales la celebración del contrato de arrendamiento por entidades públicas, no constituye acto de comercio. (Se subraya).

no ocurrió.²¹ Dicho de otro modo, en la contratación pública en vigencia del Decreto 222 de 1983 y por su carácter solemne, en el que se requiere la formalidad escrituraria para la existencia y nacimiento de los contratos de arrendamiento, no es posible la configuración de la renovación o tácita reconducción de estos negocios jurídicos de que trata el artículo 2014 del Código Civil.

De otra parte, observa la Sala que, contrario a lo argumentado por la demandada en el transcurso del proceso, los contratos de arrendamiento materia del *sub examine* no son negocios jurídicos que se rijan por las normas del Código de Comercio y en particular por las disposiciones jurídicas de los artículos 518 a 524 de dicha preceptiva, sino que, como se explicó, estaban sometidos al Decreto ley 222 de 1983, normatividad bajo la cual esos contratos celebrados por los establecimientos públicos no podían constituir en forma alguna actos de comercio²² y le resultaban extrañas -porque estaban expresamente prohibidas- las prórrogas automáticas, un término de duración superior a 5 años y la aplicación de las normas comerciales²³, como expresamente lo señalaban los artículos 156 y siguientes del referido decreto. Bajo esta óptica, no tiene mérito la argumentación de la demandada en torno a un supuesto derecho a la renovación de los contratos de arrendamientos, en los términos del artículo 518 y ss. del C. de Co.

²¹ "Cuando una entidad de derecho público celebra un contrato de arrendamiento, actúa en el campo del derecho privado y le son aplicables por lo mismo las disposiciones del C.C. Pero ciertas leyes, como el Código Fiscal de la Nación, el Código Político y Municipal y el decreto – ley 222 de 1983 contienen normas especiales en materia de arrendamiento de bienes de las entidades de derecho público, disposiciones que es necesario observar so pena de nulidad del contrato, o de que éste no se dé por celebrado..." GÓMEZ ESTRADA, CESAR, De los Principales Contratos Civiles, Ed. Temis, Tercera Edición. 1996, pág. 191.

²² Allí expresamente se determinó que, para todos los efectos legales, la celebración del contrato de arrendamiento por entidades públicas, no constituía acto de comercio.

²³ El Código de Comercio, establece, en forma diversa, sobre el tema: "Artículo 518. <Derecho de renovación del contrato de arrendamiento>. El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos: / 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato; / 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y / 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

"Artículo 519. <Diferencias en la renovación del contrato>. Las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal, con intervención de peritos."

"Artículo 520. <Desahucio al arrendatario>. En los casos previstos en los ordinales 2o. y 3o. del artículo 518, el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente."

Por lo tanto, como bien lo explicó el juez *a quo* en la sentencia impugnada, la realidad probatoria permite colegir que la sociedad demandada incumplió su obligación de restituir los inmuebles sobre los que versan los contratos Nos. 6.763 de 1989 y 7.477 de 1990, porque una vez vencido el plazo de ejecución pactado en los mismos de cinco (5) y tres (3) años, lo cual ocurrió el 27 de diciembre y el 13 de junio de 1994, respectivamente, continuó ejerciendo la tenencia de los bienes inmuebles arrendados, sin que a la fecha haya realizado su entrega material²⁴.

En efecto, el estatuto civil en el artículo 2008, prevé que el contrato de arrendamiento termina por la expiración del plazo estipulado para el arrendamiento²⁵. A su vez, el artículo 2005²⁶ establece la obligación del arrendatario de restituir la cosa arrendada al finalizar el contrato de arrendamiento. Por consiguiente, 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, como lo ha señalado la jurisprudencia²⁷, "...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"; pero "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 dé el cumplimiento de la obligación de restitución, puesto que tal vínculo se extingue así subsistan algunas de las obligaciones que se originaron en él, tal como ya quedó indicado."

²⁴ Sin que existiera la necesidad de efectuar requerimiento alguno para que quedara constituido en mora, porque en el caso concreto, se acordó que el arrendatario renunciaba en forma expresa a los requerimientos (cláusula quinta), entre ellos el contemplado en el artículo 2007 del Código Civil, renuncia que resulta válida como producto de la autonomía privada y por mirar el interés individual de los renunciantes (art. 16 C.C.).

²⁵ "Artículo 2008. El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos y, especialmente: "(.)" 2º) Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo;

²⁶ "Artículo 2005. El arrendatario está obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento."

²⁷ CONSEJO DE ESTADO, SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCION TERCERA, sentencia de 8 de marzo de 2007, Exp. 15883.

Por lo anterior, este cargo formulado contra la sentencia de primera instancia en el recurso de apelación tampoco prospera.

6) El pago tardío de los servicios públicos

Es principio general el que los contratos se celebran para ser cumplidos y como consecuencia de su fuerza obligatoria (arts. 1602 y ss. C.C.), que las partes deban ejecutar las prestaciones que emanan de él en forma íntegra, efectiva y oportuna, de suerte que el incumplimiento de las mismas, por falta de ejecución o ejecución tardía o defectuosa, es sancionada por el orden jurídico a título de responsabilidad subjetiva y por culpa, que sólo admite exoneración, en principio, por causas que justifiquen la conducta no imputable al contratante fallido (fuerza mayor, caso fortuito, hecho de un tercero o culpa del cocontratante, según el caso y los términos del contrato). O sea, lo normal es que el deudor cumpla a su acreedor el contrato ejecutando el objeto en el tiempo debido y lo anormal es que incumpla; si incumple en el momento previsto para el pago incurre en retardo y si es conminado o la ley lo establece sin que ello sea menester entra en mora (art. 1608²⁸ C.C.), y una vez constituido en ese estado debe responder de acuerdo con la naturaleza de la prestación (el dar, hacer o no hacer primigenio).

En los contratos de arrendamiento, los servicios públicos, por ejemplo, de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, aseo y recolección de basura, implican un costo independiente del canon de arrendamiento a cargo de la parte que asuma la obligación de pago de los mismos en el respectivo contrato. Si la parte que asume esta obligación la incumple y como consecuencia de ello las empresas prestadoras de los servicios proceden a su desconexión, de suerte que se priva al inmueble de tales servicios, es claro que la otra parte que se ve perjudicada del goce cabal del predio puede pedir la terminación del contrato de arrendamiento y que se le reparen los perjuicios que en tales circunstancias se le causen.

²⁸ C.C. "ARTICULO 1608. [MORA DEL DEUDOR]. El deudor está en mora: 1o.) Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora. / 2o.) Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin dárla o ejecutarla. / 3o.) En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor."

En el caso concreto, según las cláusulas séptima y octava de los contratos de arrendamiento Nos. 6.763 de 1989 y 7.477 de 1990, respectivamente, se estableció que los servicios de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, aseo y recolección de basura y vigilancia correrían en su totalidad por cuenta de la sociedad arrendataria y que respecto de los dos primeros debían ser cancelados mensualmente junto con el canon de arrendamiento en las oficinas del entidad arrendadora, sin necesidad de factura previa, de acuerdo con la suma mensual que esta última le señalara en forma escrita al momento de celebrar los contratos y sin perjuicio de los reajustes periódicos que correspondieran a un consumo superior.

En la demanda se le endilgó a la accionada el incumplimiento del pago de los servicios públicos de los bienes inmuebles objeto de los contratos de arrendamiento Nos. 6.763 de 1989 y 7.477 de 1990, por el período comprendido entre el 16 de octubre de 2002 hasta el 31 de enero de 2003. No obstante, la demandada en su contestación aclara que la supuesta mora *“se presentó en el pago de los servicios públicos en los meses de noviembre de 2001 a junio del año 2002 y el acuerdo al que se llegó se realizó el 7 de noviembre de 2002, por lo tanto esta mora se encuentra saneada y no constituye causal para dar por terminado el contrato (...). Además no sólo canceló lo adeudado por concepto de servicios públicos sino que además pagó interés sobre los montos adeudados”*. (Fl. 32 cd. Ppal.)

En tal virtud, como lo anotó el juez *a quo*, se encuentra acreditado y es un hecho que acepta la demandada que incurrió en mora en el pago de los servicios públicos, con independencia de que luego hubiese cesado la misma mediante la cancelación de la deuda junto con los intereses previstos en estos casos en la ley; siendo pertinente señalar que de todas maneras se presentó un incumplimiento de las obligaciones de la sociedad arrendataria renuente en restituir los bienes materia de los contratos de arrendamientos cuyo plazo expiró. Debe precisarse que una es la mora de la obligación y otra el incumplimiento tardío o con retardo de la misma, como arriba se anotó, y que asumir las consecuencias de la mora no comporta necesariamente que el cocontratante tenga que continuar ligado contractualmente con el otro que fue incumplido, impidiéndosele solicitar por los cauces legales la terminación del vínculo.

Ahora, pese a que la presente *litis* se sustenta fundamentalmente en la causal de vencimiento del plazo contractual, ante la imposibilidad legal de continuar prorrogándose y no haberse renovado los contratos de arrendamiento, de conformidad con lo consagrado en el Decreto 222 de 1983, es evidente que el incumplimiento en el pago de los servicios públicos constituye una razón adicional -aunque no principal- para la prosperidad de las pretensiones, en tanto ya la sola demostración de la primera causal es suficiente para acceder a las súplicas de la demanda. En efecto, esa situación representa de todos modos un incumplimiento de las obligaciones del arrendatario en mora de restituir el bien por haber expirado el plazo de ejecución, lo cual genera una mayor incertidumbre en la relación de las partes del fenecido contrato.

En consecuencia, no encuentra la Sala que por la razón esgrimida en este punto deba revocar la sentencia impugnada.

7) Conclusión

En cuanto al plazo de los contratos de arrendamiento señalaba el artículo 157 del Decreto ley 222 de 1983, norma especial que desplaza las normas del derecho privado, que no podrá exceder de cinco (5) años tratándose de bienes inmuebles, de manera que está disponiendo este precepto que, al final de este plazo, los contratos se deben dar por terminados, por esta particular causal de naturaleza legal.

Conclusión de lo anterior, es que los contratos de arrendamiento números 6.763 y 7.477, celebrados el 19 de junio de 1989 y 3 de septiembre de 1990 por el Fondo Aeronáutico Nacional, ahora Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil, con la Sociedad Parqueros Internacional Parking International Ltda., estaban sometidos al Decreto ley 222 de 1983, normatividad bajo la cual resultaban extrañas en los contratos de esta clase -porque estaban expresamente prohibidas- las prórrogas automáticas y la aplicación de las normas comerciales, como expresamente lo señalaban los artículos 156 y siguientes de dicho Estatuto.

De ahí que, no existe ninguna razón para considerar que los referidos contratos están vigentes, pues entre la fecha de su vencimiento y el presente momento, ha transcurrido el término de 17 años, lo cual es evidente que desbordó, de una parte, los mismos contratos números 6.763 de 1989 y 7.477 de 1990, pues en éstos se

había pactado que el término de duración sería de cinco (5) y tres (3) años, que vencieron el 27 de diciembre y el 13 de junio de 1994, respectivamente; y de otra parte, la norma legal que prohibía que el contrato de arrendamiento de bien inmueble se celebrara por más de 5 años (art. 157 Decreto ley 222 de 1983). Por ello, la demandada debió desocupar los inmuebles objeto de los contratos de arrendamiento y ponerlos a disposición de la entidad arrendadora (art. 2006 C.C.), una vez se cumplieron los plazos convenidos.

De cuando antecede, se infiere que está más que demostrada la causal invocada “por vencimiento del plazo contractual” para que sea procedente la restitución de los inmuebles arrendados.

En mérito de lo expuesto, el Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección B, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: CONFÍRMASE la sentencia apelada, esto es, la proferida el 25 de marzo de 2004 por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Tercera, Subsección A, en la que se accedió a las súplicas de la demanda, de conformidad con las consideraciones expuestas en esta providencia.

SEGUNDO: La presente sentencia produce efectos respecto de la Sociedad Concesionaria Aeroportuaria Internacional S.A. “OPAIN S.A.”, en su calidad de cesionaria y litisconsorte de la parte demandante.

TERCERO: DEVUÉLVASE el expediente al tribunal de origen, una vez ejecutoriada esta providencia.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

STELLA CONTO DÍAZ DEL CASTILLO
Presidenta de la Sala

RUTH STELLA CORREA PALACIO

DANILO ROJAS BETANCOURTH