

MEMORANDO

11.2.2
Bogotá,

PARA: LILIANA AMPARO FERNANDEZ MUÑOZ
Subgerencia Administrativa y Financiera

DE: OFICINA ASESORA JURÍDICA

ASUNTO: Concepto Jurídico No.010-2019. Contratos de arrendamiento estatales y la procedencia de la cláusula de prórroga automática. Su memorando No.20193130980.

Apreciada doctora Liliana:

Para dar respuesta a la solicitud del asunto, recibida para trámite mediante memorando No.20193130980 del año que transcurre, se emite el siguiente Concepto Jurídico.

I. TESIS CONCLUSIVA.

En los contratos de arrendamiento estatales no hay lugar a la cláusula de prórroga automática, ni a la renovación tácita.

II. PROBLEMA JURÍDICO.

¿Puede el Instituto suscribir un contrato de arrendamiento en donde aplique una renovación automática en los términos del Código Civil o del Código del Comercio?

III. NORMA(S) CONTROLANTE(S).

- Constitución Política de Colombia
- Ley 80 de 1993 - Estatuto de Contratación Estatal

IV. APLICACIÓN AL CASO CONCRETO.

En primera medida, es necesario anotar casi a manera de introducción, que el tema consultado ha sido ampliamente debatido tanto por la Jurisdicción Contenciosa Administrativa, como por la doctrina; razón por la cual, esta dependencia se limitará a realizar una síntesis de los preceptos desarrollados, debiendo indicarse, que sobre los mismos no existe la más mínima contradicción ni duda frente a tal interpretación.

En tal sentido debe indicarse que en "...los contratos estatales de arrendamiento no puede

declararse la prórroga automática después de finalizado el plazo pactado, aun cuando el arrendatario continúe detentando la tenencia y usufructuando el bien...” (Sentencia TAD-CUN-SIII-0144-2010)

Sobre el contrato de arrendamiento, ha señalado la justicia contenciosa administrativa que:

“...Finalización del contrato de arrendamiento «(...) El contrato de arrendamiento se extingue al producirse la expiración del plazo, momento mismo en el cual se hace exigible la obligación del arrendatario (deudor), consistente en restituir el bien y, en consecuencia, surge el derecho del arrendador (acreedor) de adelantar las acciones pertinentes para obtener el cumplimiento de la obligación, si el arrendatario no satisface la prestación de restitución, acción que no podía ejercer antes del vencimiento del plazo contractual por ser inexigible la obligación, toda vez que estaba sometida a la llegada de esa fecha (plazo suspensivo). El no cumplimiento de la obligación de restitución del bien arrendado por parte de arrendatario, al término del contrato, en manera alguna puede tener el efecto jurídico de extender el vínculo contractual indefinidamente, hasta el momento en que se de el cumplimiento de la obligación de restitución, puesto que tal vínculo se extingue así subsistan algunas de las obligaciones que se originaron en él. (...)”

De lo anterior se puede extraer que aplicar las disposiciones civiles y comerciales que consagran la prórroga y renovación automática del contrato de arrendamiento estatal, es contrario a los fines del contrato administrativo.

La doctrina y jurisprudencia han reiterado que:

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

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

Adicionalmente, si bien el arrendatario continuó detentando la tenencia y usufructuando el bien, esta circunstancia no constituye por sí sola una prórroga automática del plazo pactado, la renovación del acuerdo inicial, ni un nuevo contrato, pues las prórrogas como la renovación automática del contrato estatal no fueron consagradas como requisito de los contratos estatales, porque atentan contra la transparencia de la gestión de la administración y el deber de selección objetiva del contratista, ni tampoco se aceptaron o establecieron taxativamente estas circunstancias en el clausulado del contrato. (...)”

La Sala entiende que la obligación principal del arrendatario, a la terminación del plazo pactado, era restituir el inmueble. Sin embargo, en el evento de que el arrendatario deseara continuar con la tenencia del bien, antes de los tres meses de finalización debía así señalarlo por escrito para que la entidad manifestara su aceptación o negativa, en caso de silencio de la arrendadora, el contrato se entendería prorrogado por seis meses más. En atención a que la prueba de la petición de renovación no existe dentro del expediente, por lo tanto, el silencio de la administración no puede entenderse como la renovación o permanencia del contrato. (...)” CE SIII E 3171 DE 2005.

En palabras más claras, la jurisprudencia del Consejo de Estado señaló:

"...En efecto, indicó que las disposiciones comerciales no resultan aplicables en el contrato de arrendamiento estatal en la medida en que darían lugar a un derecho de permanencia indefinida de la relación contractual, más allá de lo que se puede prever en esta clase de contratos estatales, en contravía de las exigencias de igualdad, moralidad, eficiencia y economía en el ejercicio de la función administrativa consagrada en el orden constitucional (artículo 209 C.P.) e igualmente, se había llegado a dicha conclusión teniendo en cuenta que este tipo de cláusulas del derecho común se apartan de los principios y fines de la contratación estatal, desarrollados en la Ley 80 de 1993, entre otros, el deber de planeación, establecido en el referido régimen de contratación..." (Exp: 15238333170320140014001. Fecha: 25-07-17)

Sobre la base de lo expuesto, se tiene que el Consejo de Estado ha reiterado la jurisprudencia en el sentido de ratificar que en el contrato de arrendamiento estatal, no hay lugar a pactar cláusula de prórroga automática, ni la renovación tácita prevista en el artículo 2014 del Código Civil.

Lo anterior se explica, en razón a que pactar las mismas "darían lugar un derecho de permanencia indefinida de la relación contractual, más allá de lo que se puede prever en esta clase de contratos estatales, en contravía de las exigencias de igualdad, moralidad, eficiencia y economía en el ejercicio de la función administrativa (...)"

Las cláusulas de prórroga automática y renovación tácita "se apartan de los principios y fines de la contratación estatal, desarrollados en la Ley 80 expedida en 1993, entre otros, el deber de planeación, establecido en el referido régimen de contratación".

V. CONCLUSIÓN FINAL.

Sobre la base de lo expuesto en el acápite que antecede, es palpable que:

- La obligación principal del arrendatario al terminar el plazo del contrato, es restituir el inmueble, salvo que exista una modificación contractual que conste por escrito.
- El contrato de arrendamiento se extingue al producirse la expiración del plazo.

En los anteriores términos, procedo a dar una respuesta de fondo a su solicitud, indicando que la misma se surte bajo los parámetros del artículo 28 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,

JUAN FERNANDO ROA ORTIZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)

Respuesta a: Radicación No. 20193130980 del: 05/11/2019
C.C.: Luz Andrea Jaramillo Acero / Subgerencia Administrativa y Financiera
Elaboró: Cavr