



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEXTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE ARMENIA

ACTA AUDIENCIA INICIAL
(Artículo 180 CPACA)

Ciudad	Armenia Quindío
Hora	8:17 a.m.
Fecha de celebración	Jueves 20 de junio de 2024
Plataforma	Lifesize
Medio de control	Reparación Directa
Radicación	63001-3333-006-2023-00118-00
Parte demandante	Mery Botero Botero y Alberto Botero Botero
Parte demandada	Municipio de Armenia

Se procedió al desarrollo de la audiencia en los siguientes términos:

1. VERIFICACIÓN DE ASISTENCIA

1.1 Parte demandante: Apoderada Luz Marina Torres Alzate identificada con cédula de ciudadanía No. 24.988.425 y portadora de la tarjeta profesional No. 50.294 del C. S. de la J.

1.2 Parte Demandada: Municipio de Armenia

Apoderado Gustavo Adolfo Andrade Patarroyo identificado con cédula de ciudadanía No. 9.729.279 y portador de la tarjeta profesional No. 346.551 del C. S. de la J.

1.3 Agente del Ministerio Público: Dra. Karime Chávez Niño, Procuradora 97 Judicial I para Asuntos Administrativos.

- **Renuncia de poder**

Entender que surtió efectos la renuncia presentada el 31 de enero de 2024 (SAMAI archivo 31) por el abogado Gustavo Adolfo Andrade Patarroyo como apoderado del Municipio de Armenia.

- **Reconocimiento de personería:**

Por cumplir los requisitos del artículo 75 del CGP **RECONOCER** personería al abogado Gustavo Adolfo Andrade Patarroyo, para que actúe como apoderado de la parte demandada Municipio de Armenia, en los términos y extensiones del memorial presentado el 14 de junio de 2024 visible en SAMAI archivo 34.

2. SANEAMIENTO DEL LITIGIO

Conforme el artículo 180 N°5 del CPACA en concordancia con el artículo 132 del Código General del Proceso, el Despacho realizó una revisión de cada una de las actuaciones surtidas en el proceso de la referencia, ante lo cual evidenció que es necesario adoptar una medida de saneamiento consistente en **adecuar el medio de control procedente para el trámite de las pretensiones de la demanda.**

Asunto: Audiencia inicial
Medio de control: Reparación Directa
Radicado: 63001-3333-006-2023-00118-00

En primer lugar, cabe recordar que el Consejo de Estado, Sección Tercera en providencia de 19 de abril de 2023 radicación interna No. 58494¹ señaló que la indebida escogencia del medio de control no conduce a decisiones inhibitorias, pues el Juez cuenta con amplias facultades de interpretación de la demanda y tiene la oportunidad de sanear el trámite encauzando la actuación por la vía procesal adecuada durante la audiencia inicial.

Teniendo en cuenta lo anterior, se observa en segundo lugar que, el sustento fáctico de la demanda está relacionado con el contrato de arrendamiento No. 003 de 2020 suscrito entre los accionantes y el Municipio de Armenia y el incumplimiento de este último en las condiciones del mismo, por cuanto hizo entrega del inmueble arrendado meses después de la terminación del contrato, para lo cual se ejerció el medio de control de reparación directa invocando enriquecimiento sin causa del ente accionado por el lapso en el que éste utilizó el predio sin que mediara contrato alguno. También se alude en la demanda de que el Municipio incurrió en ocupación por vía de hecho sobre el predio arrendado.

El Consejo de Estado en la decisión ya referida de fecha 19 de abril de 2023 explicó que el mecanismo judicial para reclamar indemnización por el uso por parte del Estado de un inmueble arrendado excediendo el término de duración del contrato, no deber ser el medio de control de reparación directa por ocupación del inmueble en los términos del artículo 140 del CPACA porque *“este daño autónomo consistente en la afectación antijurídica del derecho de dominio tendría, en este caso, una fuente muy distinta, a saber: la posible infracción de los términos del contrato de arrendamiento que obligaba a la entidad arrendataria a entregar los inmuebles una vez finalizara el negocio jurídico”*.

El Tribunal de Cierre expuso que tampoco es procedente acudir al medio de control de reparación directa por enriquecimiento sin causa porque *“al sostener que el empobrecimiento padecido por quien lo alega no tiene causa jurídica, esta vía procesal se considera subsidiaria y, por ende, sólo opera cuando no existe otro cauce adjetivo para conseguir la compensación patrimonial respectiva”*.

Por ende, concluyó: *“el medio de control adecuado para analizar esta causa no era otro distinto que el de controversias contractuales, toda vez que el hecho que se atribuye a la Administración (...), que es mantener bajo su potestad el uso de los bienes arrendados no proviene de fuente diferente a la de un posible incumplimiento contractual, no solo por lo estipulado en el contrato sino por las obligaciones típicamente delineadas en la regulación del contrato de arrendamiento”*².

Por lo expuesto, se

RESUELVE

PRIMERO: ADECUAR la vía procesal procedente en este asunto, por lo cual el trámite de esta actuación continuará bajo el medio de control de controversias contractuales establecido en el artículo 141 del CPACA.

SEGUNDO: Por Secretaría informar a la Oficina Judicial para que efectúe la compensación respectiva, en tanto el medio de control de este asunto es el de controversias contractuales.

¹ CONSEJO DE ESTADO SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN TERCERA SUBSECCIÓN C Magistrado Ponente: JAIME ENRIQUE RODRÍGUEZ NAVAS 19 de abril de 2023 Referencia: REPARACIÓN DIRECTA (ACTIO IN REM VERSO) Radicación: 23001-23-33-000-2014-010453-01(58494) Demandante: BBVA COLOMBIA S.A. Demandado: DEPARTAMENTO DE CORDOBA

² CÓDIGO CIVIL. Artículo 2005, inciso primero: “El arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento”.

Asunto: Audiencia inicial
Medio de control: Reparación Directa
Radicado: 63001-3333-006-2023-00118-00

TERCERO: Esta decisión se notifica en estrados.

La anterior decisión queda en firme.

Por otro lado, se requiere a los sujetos procesales para que manifiesten en este instante, si existe otro vicio con el fin de proceder al saneamiento, y se les aclara que, si no alegan causal de nulidad alguna en esta etapa, no se les permite plantearlas o formularlas en las siguientes, salvo que se trate de hechos nuevos.

1. Parte demandante: minuto 09:59 grabación. Sin pronunciamiento.
2. Parte demandada Municipio de Armenia: minuto 10:10 grabación. Sin pronunciamiento.
3. Agente del Ministerio Público: Minuto 10:21 grabación. Sin pronunciamiento.

Se deja constancia que los sujetos procesales manifiestan estar de acuerdo en cuanto a que no vislumbran la existencia de causal de nulidad que invalide lo actuado.

3. DECISIÓN EXCEPCIONES PREVIAS

En esta etapa de la audiencia el despacho deja constancia que, mediante providencia del 30 de enero de 2024, el despacho tuvo por no contestada la demanda.

4. FIJACIÓN DEL LITIGIO

Con fundamento en la medida de saneamiento adoptada por el despacho y atendiendo la facultad del juez de interpretar la demanda, se fija el litigio en lo siguiente:

¿El Municipio de Armenia en calidad de arrendatario incurrió en incumplimiento del contrato de arrendamiento No. 003 de 2020 suscrito con los demandantes, frente a la obligación de restituir el inmueble a la terminación del contrato pactado para el 15 de enero de 2021?

En caso afirmativo ¿Es procedente reconocer a los demandantes indemnización por concepto del tiempo que tardó el Municipio de Armenia en restituir el inmueble a sus propietarios posterior a la terminación del contrato de arrendamiento?

Se concede el uso de la palabra a los apoderados de las partes con el fin de que indiquen si tienen algo para agregar al problema jurídico planteado:

1. Parte demandante: minuto 11:45 grabación. Conforme con la fijación del litigio.
2. Parte demandada Municipio de Armenia: minuto 11:55 grabación. Conforme con la fijación del litigio
3. Agente del Ministerio Público: Minuto 12:00 grabación. Sin pronunciamiento

5. ETAPA DE CONCILIACIÓN JUDICIAL

Si bien en el caso concreto podría prescindirse de esta etapa de conciliación porque conforme el inciso tercero del numeral 3 del artículo 70 de la Ley 2220 de 2022 se realizó audiencia de conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad, como se vislumbra en el expediente electrónico (documento SAMAI 001DemandayAnexos(.pdf) NroActua 2 pág. 54-62), la cual se llevó a cabo el 22 de

Asunto: Audiencia inicial
Medio de control: Reparación Directa
Radicado: 63001-3333-006-2023-00118-00

febrero de 2022 ante la Procuraduría 99 Judicial I para Asuntos Administrativos de Armenia, en la que aun cuando existió ánimo conciliatorio entre las partes, el Ministerio Público dejó constancia que la conciliación no contaba con material probatorio suficiente y el Juzgado Cuarto Administrativo del Circuito de Armenia improbo la conciliación mediante auto del 4 de agosto de 2022.

También es cierto que, la entidad demandada allegó al expediente la decisión del comité de conciliación No. 17 de 14 de junio de 2024 en la que manifestó su intención de proponer fórmula conciliatoria en este asunto (ver SAMAI archivo 33).

Por lo tanto, se concede el uso de la palabra al apoderado del Municipio para que se refiera a la propuesta:

Municipio de Armenia: minuto: 13:37 dio lectura al acta del Comité de Conciliación que obra en el expediente.

Oferta conciliatoria consiste en reconocer y cancelar lo que debió pagarse como canon mensual por los 4 meses en que el Municipio ocupó el inmueble de propiedad de los accionantes, esto es, en la suma de diecinueve millones novecientos cinco mil seiscientos treinta y dos pesos (\$19.905.632) sin indexación, suma pagadera dentro de los 30 días siguientes a la aprobación judicial de este acuerdo, previa remisión al demandado de los siguientes documentos: "*auto aprobatorio, poder (si se cuenta con facultad para recibir), RUT convocante y apoderado, cédulas de ciudadanía y solicitud de pago*".

El Juzgado le consulta al apoderado del Municipio de Armenia sobre el origen del monto que se ofrece a los demandantes dentro de la propuesta conciliatoria, por cuanto el canon de arrendamiento se pactó por \$4.739.437 por el año 2020, multiplicado por los cuatro meses que el ente territorial acepta que tardó en entregar el inmueble, lo cual arroja la suma de \$18.957.748, por ende, se le requiere para que explique la diferencia de \$947.884.

Municipio de Armenia: minuto: 21:50 En síntesis, señala que dicha diferencia obedece al incremento anual a 2021 para el canon de arrendamiento.

De la propuesta conciliatoria se corre traslado a la apoderada de la parte demandante y al Ministerio Público para que se pronuncien:

1. Parte demandante: minuto: 22:42 Manifiesta que puso en conocimiento de sus poderdantes la propuesta conciliatoria quienes están de acuerdo, indica que desiste de las demás pretensiones, pues tienen la intención de dar por terminado el proceso.

El Juzgado le indaga si llega a un **acuerdo total e integral**, a lo que contesta: 23:30 sí acepta un acuerdo total e integral

2. Ministerio Público: minuto 23:58 Celebra la intención conciliatoria de las partes. Refiere que la argumentación de la Procuradora dentro del trámite de conciliación extrajudicial se refirió a la ausencia de prueba del requerimiento por parte de los propietarios para la entregar del inmueble, situación estudiada por el Juzgado Cuarto Administrativo de Armenia que, ante la ausencia de este documento, procedió a improbarlo porque en su momento se dijo que los particulares no ejercieron acción alguna para reclamar la restitución del bien arrendado.

Sin embargo, indica que, de la revisión de los documentos aportados con la demanda, se evidencia que la administración municipal le indicó a la propietaria del inmueble que sí se recibió esa petición de fecha enero de 2021, siendo así que

Asunto: Audiencia inicial
Medio de control: Reparación Directa
Radicado: 63001-3333-006-2023-00118-00

transcurrieron cuatro meses para la entrega del inmueble, es decir existió ese beneficio por parte del Municipio de Armenia y, por ende, es legítima la reclamación de los demandantes.

En consecuencia, considera que se reúnen los requisitos para que el despacho apruebe la conciliación, se trata de derechos disponibles por las partes, los demandantes manifestaron su intención de llegar a un acuerdo integral, contiene obligaciones claras, expresas y exigibles, por ello **conceptúa** que es procedente aprobar el acuerdo conciliatorio.

Pasa el despacho a sintetizar el **acuerdo conciliatorio** celebrado entre las partes:

Se observa que las partes acuerdan que el Municipio de Armenia realice el pago a favor de los demandantes por concepto del canon de arrendamiento correspondiente a los cuatro meses en que el ente territorial ocupó el inmueble de propiedad de los accionantes, esto es el ubicado en la Carrera 19 No. 44-60 local 1 Centro Comercial San José de Armenia, sin que mediara contrato alguno, pagadera dentro de los 30 días siguientes a la aprobación judicial de este acuerdo, previa remisión al demandado de los siguientes documentos: "*auto aprobatorio, poder (si se cuenta con facultad para recibir), RUT convocante y apoderado, cédulas de ciudadanía y solicitud de pago*".

Teniendo en cuenta que la conciliación resultó exitosa por existir ánimo conciliatorio, se procede a efectuar el **análisis de legalidad** para determinar la procedencia de aprobarla, bajo la consideración de que la fuente de la reclamación en este asunto es el incumplimiento del contrato de arrendamiento como se precisó en la etapa de saneamiento, por tanto, no se examinarán los requisitos de la *actio in rem verso*, sino aquellos relacionados con la vía procesal adecuada, esto es el medio de control de controversias contractuales:

Al respecto, de la revisión del expediente se tiene que, en primer lugar, el acuerdo contiene una obligación clara, expresa y exigible, en cuanto al tiempo, modo y lugar de su cumplimiento³, en ese sentido es claro en relación con el concepto conciliado, cuantía y fecha para el pago conforme al artículo 422 del CGP, y reúne los requisitos establecidos en la Ley 2220 de 2022 y demás normas concordantes por remisión de su artículo 87.

En segundo lugar, al verificar los presupuestos de procedencia de la conciliación, se observa que:

(i) las partes actuaron a través de apoderados con facultad expresa para conciliar, con derecho de postulación, la apoderada de la parte actora está facultada para conciliar y el apoderado del municipio de Armenia igualmente acredita la facultad para conciliar conforme directrices del Comité de Conciliación del ente territorial (Artículo 115 Ley 2220 de 2022) (SAMAI archivo 33);

(ii) el asunto es susceptible de conciliación puesto que no involucra derechos mínimos e irrenunciables, sino que trata de intereses y derechos de carácter

³ Ver Fallo del CONSEJO DE ESTADO - SECCIÓN TERCERA SUBSECCIÓN C – C.P. Enrique Gil Botero, Bogotá, D.C., 7 de marzo de 2011, Rad. N° 05001-23-31-000-2010-00169-01(39948) "[...] En ese orden, la ley procesal exige que el acto que presta mérito ejecutivo contenga una obligación clara, expresa y exigible, para que de ella pueda predicarse la calidad de título ejecutivo -art. 488 del Código de Procedimiento Civil-. En este sentido, ha dicho la Sala, en reiteradas oportunidades, que "Si es clara debe ser evidente que en el título consta una obligación sin necesidad de acudir a otros medios para comprobarlo. Que sea expresa se refiere a su materialización en un documento en el que se declara su existencia. Y exigible cuando no esté sujeta a término o condición ni existan actuaciones pendientes por realizar y por ende pedirse su cumplimiento en ese instante [...]".

Asunto: Audiencia inicial
Medio de control: Reparación Directa
Radicado: 63001-3333-006-2023-00118-00

patrimonial que están siendo reconocidos por parte de la entidad accionada Municipio de Armenia (Artículo 89 Ley 2220 de 2022);

(iii) En cuanto a que la acción no se haya extinguido por caducidad (Artículo 90 Ley 2220 de 2022 numeral 3°), se interpuso la demanda dentro del bienio de que trata el artículo 164 literal v) del CPACA, porque si bien el contrato de arrendamiento debe liquidarse⁴, en este caso no se liquidó conforme oficio No. DB-PGA-2045 del 19 de junio de 2024 que obra en el archivo 39 de SAMAI y en el contrato se pactó su liquidación dentro de los 4 meses siguientes a la expiración del término previsto para su ejecución, es decir, hasta el 15 de mayo de 2021 (fecha a partir de la cual inicia el conteo de caducidad) además el término de caducidad se interrumpió desde la radicación de la solicitud de conciliación extrajudicial el 22 de noviembre de 2021⁵ hasta la ejecutoria del auto que improbió el acuerdo conciliatorio emitido el 4 de agosto de 2022⁶, conforme el artículo 96 de la Ley 2220 de 2022 y la demanda se presentó el 8 de mayo de 2023⁷.

Ahora bien, en tercer lugar, se procede a verificar si lo convenido no es violatorio de la ley, si se encuentra respaldado en el material probatorio y si no resulta lesivo para el patrimonio de la entidad (Artículos 91 y 113 Ley 2220 de 2022), al respecto se hace necesario referir los documentos que obran en el expediente, incluyendo los antecedentes administrativos que fueron aportados por el Municipio de Armenia en cumplimiento del deber contenido en el artículo 175 parágrafo 1° del CPACA y objeto de requerimiento desde el auto admisorio de la demanda⁸:

- Justificación de la necesidad y estudio del sector relacionado con la suscripción de contrato de arrendamiento para bien inmueble ubicado en la ciudad de Armenia Q, para la prestación de servicios exequiales a la población vulnerable, documento de fecha 8 de enero de 2020.
- Certificado de disponibilidad presupuestal No. 20200140 por \$57.000.000
- Resolución No. 003 del 2020 por medio de la cual se decide escoger la modalidad de contratación directa para la suscripción de contrato de arrendamiento para el funcionamiento de varias dependencias de la administración municipal.
- Contrato de arrendamiento No. 003 del 16 de enero de 2020 del inmueble ubicado en la carrera 19 o avenida No. 44-60 local 1 Centro Comercial San José del municipio de Armenia, suscrito entre los señores Mery Botero Botero, Alberto Botero Botero en calidad de arrendadores y el Municipio de Armenia – Departamento de Bienes y Suministros como arrendatario, pactando como plazo de ejecución el término de doce (12) meses contados a partir de la suscripción del contrato desde el 16 de enero de 2020 hasta el 15 de enero de 2021. Como cláusula segunda, se pactó dentro de las obligaciones del arrendatario la siguiente *“restituir el inmueble a la terminación del contrato, en el estado en el que le fue entregado”*.
- Registro presupuestal No. 20200245 del 16 de enero de 2020
- Acta de inicio del contrato de arrendamiento suscrita el 16 de enero de 2020
- Oficio DB-PGA-1752 del 3 de mayo de 2021 a través del cual el Director del Departamento Administrativo de Bienes y Suministros del Municipio de Armenia resuelve solicitud indicando que el 20 de enero de 2021 recibió petición de los

⁴ LEY 80 DE 1993. Artículo 60, inciso primero, modificado por la Ley 1150 de 2007: "Los contratos de tracto sucesivo, aquellos cuya ejecución o cumplimiento se prolongue en el tiempo y los demás que lo requieran, serán objeto de liquidación" y CONSEJO DE ESTADO SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN TERCERA SUBSECCIÓN C Magistrado Ponente: JAIME ENRIQUE RODRÍGUEZ NAVAS 19 de abril de 2023 Referencia: REPARACIÓN DIRECTA (ACTIO IN REM VERSO) Radicación: 23001-23-33-000-2014-010453-01(58494) Demandante: BBVA COLOMBIA S.A. Demandado: DEPARTAMENTO DE CORDOBA

⁵ SAMAI 4_MemorialWeb_Otro(.pdf) NroActua 6

⁶ SAMAI 4_MemorialWeb_Otro(.pdf) NroActua 6

⁷ SAMAI 002ActaReparto(.pdf) NroActua 2

⁸ SAMAI 30_CONTESTACIONDEMANDAANEXOS(.pdf) NroActua 12

Asunto: Audiencia inicial
Medio de control: Reparación Directa
Radicado: 63001-3333-006-2023-00118-00

- accionantes en la cual éstos dan a conocer que tienen conocimiento de la no continuación del contrato de arrendamiento.
- Acta de audiencia de conciliación extrajudicial celebrada ante la Procuraduría 99 Judicial I para asuntos administrativos de Armenia del 22 de febrero de 2022. Las partes manifestaron ánimo conciliatorio, aceptando que el ente territorial pagaría a los aquí demandantes la suma de diecinueve millones novecientos cinco mil seiscientos treinta y dos pesos (\$19.905.632) por concepto de cuatro cánones de arrendamiento adeudados. En la cual la Agente del Ministerio Público consideró que no encontraba pruebas suficientes para aprobar el acuerdo conciliatorio.
 - Escritura pública No. 1916 del 21 de agosto de 2019 y certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria No. 280-94478 del local 1 y otros del Centro Comercial San José ubicado en la carrera 19 No. 44-60 que señala como propietarios a los aquí demandantes Mery Botero Botero y Alberto Botero Botero.
 - Constancia de pago de cánones de arrendamiento durante la vigencia del contrato
 - Acta de liquidación mutuo acuerdo, un folio, de fecha 7 de enero de 2022 según la cual el valor pendiente de pago es \$0, frente a la cual el Director del Departamento Administrativo de Bienes y Suministros del Municipio de Armenia, mediante oficio No. DB-PGA-2045 del 19 de junio de 2024 (archivo 39 de SAMAI), informa que lo aportado en el folio 190 de los antecedentes administrativos, es decir el acta de liquidación por mutuo acuerdo, *“corresponde a una proyección de liquidación (...) la cual no fue procedente debido al manejo dado por esta Secretaría a la ejecución y terminación contractual”,* en consecuencia certifica que *“no existe acto administrativo correspondiente a la liquidación del contrato de arrendamiento No. 003 de 2020”.*

A efectos de determinar si lo convenido no es violatorio de la ley, si se encuentra respaldado en el material probatorio y si no resulta lesivo para el patrimonio de la entidad (Artículos 91 y 113 Ley 2220 de 2022), se determina:

En virtud de lo dispuesto en la Ley 80 de 1993 y, en especial, los principios que rigen la función administrativa y gestión fiscal, es ilegal la autorización o entender que la Administración Pública pacte prórrogas o renovaciones automáticas que favorezcan a un determinado contratista. Sobre esta prohibición derivada de normas de orden público, el Consejo de Estado, Sección Tercera en decisión del 26 de febrero de 2015 radicado interno 30834⁹ ha resaltado:

“(...) en vigencia de la Ley 80 de 1993, resulta abiertamente ilegal, en el primer evento, en virtud de la prohibición expresa de que trata el artículo 58 de la norma¹⁹, en el segundo, por cuanto, además de que en el Estatuto General de la Contratación de la Administración Pública no existe norma alguna que autorice pactar prórrogas automáticas que favorezcan a un determinado contratista, resulta violatorio de los principios generales de libre concurrencia, de igualdad, de imparcialidad, de prevalencia del interés general y de transparencia que rigen todas las actuaciones contractuales de las entidades estatales, principios que se encuentran consignados positivamente tanto en la Constitución Política de 1991 - artículos 1, 2, 13, 209 - como en la Ley 80 de 1993 - artículos 24 y 25 –”

Acorde con lo expuesto, concluido el plazo pactado, tratándose del contrato de arrendamiento, debe restituirse el bien objeto del mismo por cuanto es improcedente que el Estado pacte prórrogas automáticas; por ello, la omisión de devolver al propietario el inmueble arrendado constituye incumplimiento del contrato.

⁹ CONSEJO DE ESTADO, Sección Tercera, Subsección A, Consejero ponente: Hernán Andrade Rincón, veintiséis (26) de febrero de dos mil quince (2015). Radicación número: 63001- 23-31-000-1999-01000-01(30834)

Asunto: Audiencia inicial
Medio de control: Reparación Directa
Radicado: 63001-3333-006-2023-00118-00

Frente a la cuantía objeto de acuerdo conciliatorio, se recuerda que la parte actora pretende el pago de cuatro meses de canon de arrendamiento, por el tiempo que el Municipio de Armenia tardó en restituirle el inmueble, entendido como lucro cesante, así como una indemnización por la pérdida de oportunidad de arrendar el predio por un año, el valor de la indexación, costas y agencias en derecho.

El Consejo de Estado ha explicado los requisitos para la procedencia de indemnización por lucro cesante fundada en incumplimiento contractual. En decisión del 13 de agosto de 2020 emitida por la Sección Tercera, radicación interna No. 50049 explicó:

Una cosa es entender que el contratista tiene derecho a percibir utilidades en el contrato estatal y otra distinta es que se establezca que las utilidades están garantizadas por el Estado contratante en favor del particular contratista. Por ello, para fundar la condena al lucro cesante causado por el incumplimiento del contrato se requiere: i) que se pruebe el incumplimiento y ii) que se demuestre que el contratista habría obtenido una ganancia o provecho que se vio frustrado por causa del incumplimiento¹⁰.

En similar sentido, el Consejo de Estado, Sección Tercera en decisión del 21 de mayo de 2021 explicó:

(...) para que prospere una pretensión de indemnización de perjuicios por el incumplimiento de obligaciones contractuales deben reunirse cuatro elementos: (i) la existencia de un contrato válidamente celebrado; (ii) la infracción de lo pactado, esto es, el incumplimiento imputable al deudor de una o más obligaciones contractuales; (iii) un daño antijurídico; y (iv) un vínculo causal entre éste y aquél¹¹.

En el asunto examinado, como se consignó en acta No. 17 de 2024 del Comité de Conciliación y Defensa Judicial del Municipio de Armenia, el ente territorial acepta que el inmueble arrendado lo entregó el 15 de mayo de 2021, es decir cuatro meses después de concluido el plazo pactado en el contrato, incurriendo en incumplimiento del contrato de arrendamiento no solo porque la restitución del bien se pactó en la cláusula segunda como una obligación de arrendatario, sino también por cuanto el artículo 2005 inciso primero del Código Civil señala que "el arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento"; de forma consecuente, los propietarios del predio dejaron de percibir el canon respectivo durante ese lapso, por lo cual es procedente que los aquí demandantes obtengan el pago de ese periodo de cuatro meses por concepto de lucro cesante.

Precisa el Despacho que el incumplimiento del contrato por parte del Municipio de Armenia se configura por el hecho de que no entregó el predio arrendado, sin que se requiera evaluar la conducta de los arrendadores, es decir no le era exigible a los propietarios del inmueble que apremiaran al ente territorial para que restituyera el predio, y de hecho así lo hicieron como lo denota la señora Procuradora Judicial conforme oficio DB-PGA-1752 del 3 de mayo de 2021, y en todo caso, era una obligación claramente pactada y que se deduce de la naturaleza del contrato de arrendamiento.

En este punto se hace hincapié sobre la advertencia realizada con relación al medio de control que se precave, siendo el de controversias contractuales y no la acción in rem verso como pudo considerarse en anteriores intentos conciliatorios.

¹⁰ Cf. Consejo de Estado, Sección Tercera, Subsección A, sentencia del 1º de marzo de 2018, exp. 54.557, M.P. Marta Nubia Velásquez Rico. Consultar igualmente: Consejo de Estado, Sección Tercera, Subsección B, sentencia del 10 de octubre de 2019, exp. 39.339, M.P. Martín Bermúdez Muñoz.

¹¹ Cfr. Consejo de Estado, Sección Tercera, Sentencia del 22 de julio de 2009. Exp. 17.552. C.P Ruth Stella Correa Palacio. Consideración jurídica 3.1.

Asunto: Audiencia inicial
Medio de control: Reparación Directa
Radicado: 63001-3333-006-2023-00118-00

Respecto al monto convenido por concepto de canon de arrendamiento dentro del contrato No. 003 de 2020 el Juzgado no se pronunciará por cuanto no es objeto de este proceso, pues la actuación de la referencia se refiere al incumplimiento de las obligaciones de restitución del predio a cargo del Municipio de Armenia, no a las condiciones pactadas en el contrato.

Por otro lado, se destaca que la Procuraduría 99 Judicial I para Asuntos Administrativos, en el curso de la audiencia de conciliación extrajudicial realizada el 22 de febrero de 2022, dejó constancia que al vislumbrar falta de planeación y supervisión del contrato de arrendamiento No. 003 de 2020 remitió informe con fines disciplinarios a la Procuraduría Provincial de Armenia para lo de su competencia, por lo cual el Juzgado procederá a remitirle copia de la presente providencia, e igualmente lo hará con destino a la Contraloría Municipal de Armenia, denotando además el incumplimiento a la obligación de liquidación del contrato para las respectivas investigaciones.

Con relación al valor objeto de conciliación, esto es \$19.905.632, el apoderado del Municipio de Armenia explicó que obedece al incremento del canon de arrendamiento del año anterior, evidenciando que esta cifra en todo caso no supera las pretensiones de la demanda, de hecho, se está renunciando a la indexación y a las pretensiones indemnizatorias.

En resumen, el acuerdo conciliatorio no resulta lesivo para el patrimonio público y no se afectan derechos mínimos ni irrenunciables.

Así las cosas y de conformidad con lo anterior, se tiene que la conciliación celebrada dentro del presente proceso, de acuerdo con el concepto presentado por la señora Procuradora Judicial debe aprobarse con los efectos jurídicos que de un acuerdo conciliatorio se desprenden, como son prestar mérito ejecutivo y hacer tránsito a cosa juzgada.

Como colofón de las consideraciones precedentes se aprobará la conciliación judicial, se dispondrá la terminación del proceso y el consecuente archivo del expediente.

No sin antes advertir a los comparecientes que el auto aprobatorio del acuerdo hará tránsito a cosa juzgada¹² y prestará mérito ejecutivo, razón por la cual no son procedentes nuevas demandas ante la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo por las mismas causas (artículo 113 de la Ley 2220 de 2022).

En mérito de lo expuesto, se

RESUELVE

PRIMERO: APROBAR la conciliación judicial celebrada entre los señores Mery Botero Botero, Alberto Botero Botero y el Municipio de Armenia en la presente audiencia, de conformidad a las consideraciones precedentes.

SEGUNDO: Para el cabal cumplimiento de lo acordado por las partes y lo dispuesto en esta providencia, por Secretaría se expedirán las copias respectivas con constancia de ejecutoria, una vez se cancele el costo de estas.

¹² Artículo 2.2.4.3.1.1.13 del Decreto 1069 de 2015 que compila el artículo 13 del Decreto 1716 de 2009.

Asunto: Audiencia inicial
Medio de control: Reparación Directa
Radicado: 63001-3333-006-2023-00118-00

TERCERO: Se deja constancia que en este proceso no se fijaron gastos procesales y por tanto no hay sumas para devolver.

CUARTO: Por secretaría **compulsar copias** a la Procuraduría Provincial de Armenia y a la Contraloría Municipal de Armenia de la presente providencia y de la totalidad del expediente para que investigue el comportamiento de los servidores públicos del ente territorial que intervinieron en la ejecución y supervisión del contrato de arrendamiento No. 003 de 2020, conforme las consideraciones expuestas.

QUINTO: Una vez surtidos por Secretaría los trámites mencionados anteriormente, **archivar** el expediente y **realizar** las anotaciones respectivas en la base de datos del despacho y en la sede electrónica para la gestión judicial SAMAI.

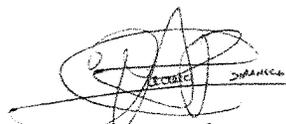
SEXTO: La presente decisión queda notificada en estrados.

Se concede el uso de la palabra a las partes con el fin de que indiquen si desean interponer recurso en contra del auto.

1. Parte demandante minuto 46:57 sin recursos
2. Parte demandada Municipio de Armenia: minuto 47:04 sin recursos
3. Agente del Ministerio Público minuto 47:10 sin recursos

Al no haberse interpuesto recursos en contra del Auto aprobatorio de la conciliación la decisión queda en firme.

No siendo otro el objeto de la diligencia, siendo las 09:04 a.m. se da por terminada la audiencia. Una vez leída el acta se procede a la suscripción por la suscrita juez y su profesional universitaria. Se deja constancia que, los sujetos procesales podrán acceder al video de la audiencia dando clic al siguiente enlace <https://playback.lifesize.com/#/publicvideo/b3d3f9ca-e41b-4a34-922f-99507bfdd4c0?vcpubtoken=6c1ea681-fb10-4694-b856-147922616ee4>



DIANA PATRICIA HERNÁNDEZ CASTAÑO
Jueza



JULIANA FUENTES RAMÍREZ
Profesional Universitaria

Firmado Por:

Diana Patricia Hernandez Castano

Juez

Juzgado Administrativo

006

Armenia - Quindío

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **7840bbf248779b867684aa9b632ce5a49091f56de57aa700d404ed77e0c24d00**

Documento generado en 20/06/2024 10:27:20 a. m.

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