**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO - Elementos esenciales**

De la definición en cita, surgen como elementos esenciales del contrato de arrendamiento de bienes los siguientes: (i) Autorización por parte del arrendador al arrendatario para el goce o uso de un bien; (ii) - El precio que se paga por el arrendatario como consecuencia del uso o goce del bien y (iii) El consentimiento de las partes. Del artículo 1982 *ejusdem*, se desprende, que del contrato en cita, nacen para el arrendador la obligación de entregar el bien y permitir el uso y goce del mismo al arrendatario; por su parte de los artículos 1996 y siguientes del Código Civil, surgen para el arrendatario la obligación de pagar el precio correspondiente al canon por la tenencia del bien, conservarlo conforme al destino del mismo y restituirlo al fin del arrendamiento.

**CLÁUSULAS EXCEPCIONALES - Régimen derecho privado - Imposibilidad**

La Sala pone de presente que la línea que ha venido observando, con algunos salvamentos, en el sentido de reconocer la viabilidad jurídica de este tipo de cláusulas en los contratos de la administración sujetos preponderantemente al Derecho privado, no puede ser observada para la decisión del *sub lite*, pues se encuentra con la prohibición del parágrafo del artículo 14 de la Ley 80 de 1993, que de manera expresa establece la prohibición de incluir cláusulas excepcionales en los contratos de arrendamiento. Por tanto, en virtud del principio *lex especialis*, debe dar aplicación a dicha disposición. Adicionalmente, el principio de legalidad como eje primordial del ejercicio del poder, implica de manera general que *“no existe facultad, función o acto que puedan desarrollar los servidores públicos que no esté prescrito, definido o establecido en forma expresa, clara y precisa en la ley”,* principio consagrado en el artículo 6 de la Constitución Política el cual preceptúa que*,* ***“****los particulares sólo son responsables ante las autoridades por infringir la Constitución y las leyes. Los servidores públicos lo son por la misma causa y por omisión o extralimitación en el ejercicio de sus funciones”.* Aplicando el principio de legalidad, al tema de las clausulas excepcionales, se ha reiterado por la jurisprudencia de la Sección Tercera, que su pacto o aplicación sólo puede efectuarse cuando exista autorización del legislador de incluirlas en el contrato, esto es, en los casos previa y expresamente establecidos por la ley, porque aquellas no pueden quedar al arbitrio o a la autonomía de la voluntad de las partes.

**CLÁUSULAS EXCEPCIONALES - Terminación unilateral del contrato – Contrato de arrendamiento - Nulidad absoluta del contrato**

Siguiendo los parámetros antes señalados y aplicándolos al caso objeto de análisis, la Sala colige, en primer lugar, que la cláusula excepcional de terminación unilateral del contrato de arrendamiento no se podía pactar dentro de este, por expresa prohibición de la ley. No obstante, la terminación unilateral se pactó en el numeral 10º de la cláusula 8ª del contrato y se materializó con la expedición de las resoluciones demandadas en este proceso. La cláusula de terminación unilateral acusa así una clara violación del artículo 6 de la Constitución Nacional y del parágrafo del numeral 2º artículo 14 de la ley 80 de 1993. Este acuerdo se encuentra incurso en una causal de nulidad absoluta que prevé el numeral 2º del artículo 44 de la Ley 80 de 1993, el cual establece que el contrato estatal es absolutamente nulo por las mismas causas que se prevén en el derecho común y, en especial entre otros eventos, cuando se celebre contra expresa prohibición legal o constitucional (arts. 1502, 1519 y 1741 del Código Civil). Pues bien, teniendo en cuenta que, por regla general, la nulidad de una cláusula no invalida la totalidad del acto del que hace parte (art. 47, Ley 80 de 1993), en el asunto puesto a consideración de la Subsección en sede de apelación, la nulidad recaerá única y exclusivamente sobre la parte final del numeral 10º de la cláusula octava del contrato de arrendamiento, en la cual se dispuso que “*en caso de incumplimiento se dará por terminado el presente contrato*” y, consecuencialmente, se declararan nulos los actos administrativos expedidos por la administración, teniendo como fundamento el aparte del contrato que se declara nulo. Por ende, que en el asunto que ahora se revisa por vía de apelación, la nulidad absoluta, recaerá única y exclusivamente en la parte final del numeral 10 de la cláusula octava del contrato de arrendamiento, en la cual se dispuso que “en caso de incumplimiento se dará por terminado el presente contrato”, y consecuencialmente, se declararan nulos los actos administrativos expedidos por la administración, teniendo como fundamento el aparte del contrato que se declara nulo.

**ACTOS ADMINISTRATIVOS - Perjuicios -** **Prueba de quien los alega**

En lo que respecta al pago de los perjuicios, por el supuesto incumplimiento del municipio de Medellín con ocasión de la expedición de los actos administrativos demandados, el recurrente manifestó que para el momento de proferirse las resoluciones, el contrato se había prorrogado de manera automática ya que no se había efectuado el desahucio que trata el artículo 518 del Código de Comercio. Ante ello, la Sala reitera que el contrato se terminó el veintinueve (29) de marzo de dos mil uno (2001), ya que el contrato se prorrogaba en caso de que las partes lo acordaran y no se produjo tal acuerdo. Aunado a lo anterior, no se aportó a la actuación, medio probatorio alguno que permita demostrar fehacientemente la existencia de los perjuicios señalados en la demanda, pues militan en el plenario meras suposiciones y estimaciones sin ningún tipo de sustento técnico y financiero que lleve a la certeza de la generación de algún tipo de perjuicio.

**CONSEJO DE ESTADO**

**SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**

**SECCIÓN TERCERA**

**SUBSECCIÓN C**

**Consejero ponente: JAIME ENRIQUE RODRÍGUEZ NAVAS**

Bogotá, D. C., veintiuno (21) de noviembre de dos mil diecisiete (2017)

**Radicación número: 05001-23-31-000-2001-02320-02(42408)**

**Actor: CARLOS JULIO GÓNGORA ARANGO**

**Demandado: MUNICIPIO DE MEDELLÍN**

**Referencia: ACCIÓN DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES**

**Ley 80 de 1993 - prohibición de pactar cláusulas excepcionales en los contratos de arrendamiento – causa de nulidad absoluta de la cláusula respectiva -**

**Temas:** *Terminación de los contratos estatales. Modos normales y anormales de terminación. – Las cláusulas excepcionales a derecho común. La terminación unilateral del contrato. Prohibición de su pacto en contratos de arrendamiento. – Nulidad de actos administrativos. Falta de competencia temporal. Reiteración jurisprudencial. – Prórrogas automáticas. Prohibición en contratos estatales.*

Decide la Subsección el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia del quince (15) de junio de dos mil once (2011), proferida por el Tribunal Administrativo de Antioquia, Sala Décima de Decisión, en la que se decidió, negar las pretensiones de la demanda.

1. **SÍNTESIS DEL CASO**

El señor Carlos Julio Góngora Arango celebró el contrato de arrendamiento Nro. 0215 de 2000 con el municipio de Medellín, del inmueble ubicado en la carrera 45 # 54-30, el cual hace parte de la edificación Teatro Lido, cuya destinación era la venta de alimentos. El contratista demandó a la entidad, y solicitó la nulidad de las Resoluciones 039 del 10 de abril de 2001 y 42 del 2 de mayo de 2001, proferidas por la Secretaría de Hacienda del municipio de Medellín, por medio de las cuales se declaró la terminación unilateral del mencionado acto jurídico, e igualmente, que se declare el incumplimiento del municipio demandado por la expedición de dichos actos administrativos.

1. **ANTECEDENTES**
   1. **La demanda**

Carlos Julio Góngora Arango el 5 de julio de 2001, a través de apoderado debidamente constituido y en ejercicio de la acción relativa a controversias contractuales, presentó demanda en contra del municipio de Medellín, solicitando que se hicieran las siguientes declaraciones y condenas[[1]](#footnote-1):

1. ***Pretensiones principales***
2. *Que es nula la resolución (sic)* ***039 del 10 de Abril*** *(sic)* ***de 2001*** *emanada de la Secretaría de Hacienda del Municipio de Medellín por medio de la cual se declaró la terminación unilateral del contrato de arrendamiento Nro (sic) 0215 de 2000 suscrito entre el Municipio de Medellín y el señor Carlos Julio Góngora Arango, del inmueble ubicado en la carrera 48 Nro (sic) 54-30 de la ciudad de Medellín. Dicha nulidad se constituye por violación directa de la ley, especialmente del parágrafo del artículo 14 de la ley 80 de 1993, artículos 524, 520 del Código de Comercio, 1603 del C. Civil, artículo 13, 14, 40, 27 de la ley 80 de 1993, 8 del decreto 679 de 1994; falsa motivación, violación del debido proceso, expedición irregular del acto, falta de competencia.*
3. *Que es nula la resolución (sic)* ***42 del 2 de mayo de 2001*** *emanada de la Secretaría de Hacienda del Municipio de Medellín por medio de la cual se resolvió negativamente el recurso de reposición interpuesto en contra de la resolución (sic) 039 del 10 de abril de 2001 a que se alude en la pretensión primera de esta demanda, por los mismos vicios de nulidad señalados para la resolución (sic) 039 del 10 de abril de 2001.*
4. *Que se declare incumplido al Municipio de Medellín por la expedición de las resoluciones que se impugnan.*
5. *Que como consecuencia de las declaraciones anteriores:*
   1. *El Municipio de Medellín dará cumplimiento al contrato de arrendamiento 0215 de 2000, en los términos señalados en él, hasta su terminación de acuerdo con las normas legales y contractuales que lo rigen.*
   2. *Indemnizará al señor Carlos Julio Góngora por los perjuicios sufridos a título de daño emergente y lucro cesante derivados del proferimiento de las resoluciones que se impugnan y que sean definidos pericialmente dentro del proceso.*
   3. *Los valores anteriores se actualizarán de acuerdo con el IPC vigente al momento del fallo.*
   4. *Que se condena (sic) en costas al demandado.*
6. ***Pretensiones subsidiarias***

*En el evento que el H. Tribunal considere que dada la naturaleza jurídica de la entidad demandada, no es posible obligarla al cumplimiento del contrato o que éste ya se haya extinguido legalmente, comedidamente solicito que,* ***en subsidio*** *de las pretensiones descritas como principales en esta demanda, se hagan las siguientes o semejantes declaraciones:*

1. *Que es nula la resolución (sic) 039 del 10 de Abril (sic) de 2001 emanada de la Secretaría de Hacienda del Municipio de Medellín por medio de la cual se declaró la terminación unilateral del contrato de arrendamiento Nro (sic) 0215 de 2000 suscrito entre el Municipio de Medellín y el señor Carlos Julio Góngora Arango del inmueble ubicado en la carrera 48 Nro (sic) 54-30 de la ciudad de Medellín. Dicha nulidad se constituye por violación directa de la ley, especialmente del parágrafo del artículo 14 de la ley 80 de 1993, artículos 524, 520 del Código de Comercio, 1603 del C. Civil, artículos 13, 14, 40, 27 de la ley 80 de 1993, 8 del decreto 679 de 1994 falsa motivación, violación del debido proceso, expedición irregular del acto, falta de competencia.*
2. *Que es nula la resolución 42 del 2 de Mayo (sic) de 2001 emanada de la Secretaria de Hacienda del Municipio de Medellín por medio de la cual se resolvió negativamente el recurso de reposición interpuesto en contra de la resolución 039 del 10 de abril de 2001 a que se alude en la pretensión primera de esta demanda, por los mismos vicios de nulidad señalados para la resolución 039 del 10 de abril de 2001.*
3. *Que, como con secuencia de las declaraciones anteriores, el Municipio de Medellín pagará al señor CARLOS JULIO GÓNGORA ARANGO a título de indemnización, los siguientes conceptos:*
   1. *Utilidad dejada de percibir, estimada en siete millones trescientos cuarenta y ocho mil pesos ml ($ 7.348.000.00) mensuales, o lo que pericialmente llegue a probarse dentro del proceso. Este valor se estructura deduciendo de los ingresos operacionales, los costos de materia prima y los gastos operacionales.*
   2. *Daño emergente compuesto en primer lugar por la indemnización que habría de pagarse a los trabajadores por terminación anticipada de contrato y que se estima en ocho millones setenta y dos mil setecientos cincuenta y cinco pesos ml ($8.072.755.00) o lo que pericialmente llegue a probarse dentro del proceso. En segundo lugar, por la pérdida del good will, intangible que se estima en ciento sesenta millones de pesos ($160.000.000.00), o lo que pericialmente se estime dentro del proceso.*
   3. *EI costo de oportunidad del dinero con su respectiva actualización, concepto que será valorado pericialmente dentro del proceso.*
   4. *Los valores anteriores se actualizarán de acuerdo con el IPC vigente al momento del fallo.*
   5. *Que se condena (sic) en costas al demandado”.*

La parte demandante, como **fundamentos de hecho** de sus pretensiones, dio cuenta de la celebración del contrato de arrendamiento Nro. 0215 del 16 de marzo de 2000, del inmueble ubicado en la carrera 48 # 54-30 de la ciudad de Medellín, bien que fue destinado de manera exclusiva para la venta de alimentos.

El término de duración pactado fue de un (1) año contado a partir de la aprobación de la póliza de cumplimiento por parte de la División Jurídica de la Secretaría General, esto es, a partir del 29 de marzo de 2000.

El señor Góngora Arango venía ocupando a título de arrendamiento, el mencionado inmueble, desde el año 1973, con el establecimiento de comercio “Helados Condorito”.

El día 10 de abril de 2001, la Secretaría de Hacienda del municipio de Medellín profirió la Resolución 039, por medio de la cual, se declaró la terminación unilateral del contrato de arrendamiento No. 0215 de 2000, decisión que fue confirmada mediante la Resolución 42 del 2 de mayo de 2001.

El señor Góngora Arango fue notificado, que el día 16 de octubre de 2001, se realizaría la diligencia de entrega del inmueble por parte de la Inspección 10ª.

En la mencionada diligencia, el Inspector 10 de Policía Municipal, decidió suspenderla y enviar el proceso a la Secretaría de Hacienda – Administración de Bienes. Con ocasión de lo anterior, el demandante ocupó nuevamente el inmueble, dado que no fue recibido legalmente por el municipio de Medellín.

* 1. **Trámite procesal relevante**

Admitida la demanda mediante auto del 15 de febrero de 2002[[2]](#footnote-2), el municipio de Medellín presentó **contestación de la demanda**, en la cual se opuso a la prosperidad de las pretensiones y propuso las excepciones de mala fe, primacía del interés público sobre el particular, cumplimiento de las disposiciones civiles y cumplimiento de las disposiciones constitucionales[[3]](#footnote-3). Consideró que *“la solicitud de entrega del inmueble pactada obedece exclusivamente AL PRINCIPIO DE AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD que rige los contratos, pues el señor CARLOS JULIO Góngora conocía desde 1997, es decir cuando se empezó a gestar la adquisición del Teatro Lido a Cine Colombia por parte de la Administración Municipal, que su duración allí no sería por mucho tiempo pues la declaratoria de Patrimonio Arquitectónico y Cultural del teatro Lido de la Ciudad (sic) de Medellín, indudablemente cambiaban su vocación no solo como sala de cine sino también la vocación comercial de los locales arrendados que hacían parte del inmueble y debían ser restituidos para ser integrado al entorno patrimonial que se deseaba conservar”.* Resaltó que, si bien la naturaleza del negocio jurídico celebrado con el señor Góngora era comercial, no por ese hecho lo era, pues no perdió la connotación de ser un contrato estatal.

*“Es de anotar que cuando se expidió la resolución 039 del 2001, esto es, el 10 de abril, ya había transcurrido el tiempo pactado en el contrato de un año y el 2 de mayo cuando se confirmó el acto administrativo cuestionado había pasado 2 meses. No obstante desde el punto de vista práctico o de hecho se afirma que los actos emitidos por la administración no han alcanzado su fuerza o ejecutoriedad toda vez, que el Señor (sic) Congora (sic) Arango continua ocupando el local arrendado, por lo tanto ejerciendo su actividad comercial”.*

El 23 de abril de 2002[[4]](#footnote-4), la demanda fue reformada por la parte actora y el 6 de octubre de 2003[[5]](#footnote-5) fue admitida.

El municipio de Medellín, en la **contestación de la reforma de la demanda** adicionó las excepciones de falta de ejecutoriedad y bien fiscal del inmueble[[6]](#footnote-6).

Tras haberse corrido el término de traslado para **alegar de conclusión en primera instancia**, la parte demandada reiteró los argumentos expuestos en la contestación de la demanda y de la contestación de la reforma de la demanda[[7]](#footnote-7).

A su turno, la parte demandante, reiteró los argumentos señalados en la demanda y la reforma de la demanda. Resaltó que la Ley 80 de 1993 es clara sobre la utilización de las cláusulas excepcionales por parte de las entidades estatales, y en qué eventos es posible su utilización, por lo que, a su juicio, devenía en evidente la ilegalidad de las resoluciones demandadas[[8]](#footnote-8).

* 1. **La sentencia apelada**

En **sentencia** proferida el quince (15) de junio de dos mil once (2011), el Tribunal Administrativo de Antioquia, Sala Décima de Decisión, resolvió[[9]](#footnote-9) con relación al fondo del asunto, lo siguiente:

*“****1°. – SE NIEGAN LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA****, por las razones expuestas en la parte motiva.*

***2. – Se ordena la entrega del local****, al estar legalmente terminado el contrato de arrendamiento como ya se ha explicado, diligencia que hará el Municipio de Medellín por intermedio de la Inspección Municipal que corresponda, obviamente en el evento en que el actor no haya entregado el local.*

***3°. – SIN COSTAS****”.*

Para arribar a dicha decisión, el *a quo* consideró que, en el caso de marras, la entidad no usó la cláusula excepcional de terminación unilateral del contrato, sino, que aplicó lo pactado en la cláusula octava del contrato, pues las partes no acordaron cláusula excepcional alguna en el texto contractual.

Igualmente, adujo que no era plausible, aducir que el contrato se hubiere prorrogado automáticamente, teniendo en cuenta que el municipio demandado, solicitó la entrega del inmueble, mediante oficio BI-5857 del 7 de diciembre de 2000, además, que las partes estipularon en la cláusula tercera, que el contrato podía ser prorrogado por períodos iguales o menores, siempre y cuando las partes así lo convinieran previamente.

Hizo alusión, a que existió la necesidad del ente municipal, de recuperar el inmueble y cumplir con el Acuerdo 42 de 1997 del Concejo Municipal de Medellín, que declaró el Teatro Lido, como patrimonio arquitectónico y cultural de esa ciudad, por tanto, consideró que los actos administrativos, se encontraron conforme a la ley y a lo estipulado por las partes en el contrato.

Se refirió sobre los perjuicios reclamados por la terminación del contrato y llegó a la conclusión, que no se probaron, pues los medios de convicción allegados, no demostraron la situación real del establecimiento de comercio, *“máxime que se solicitaron pruebas tales como la declaración de renta, de industria y comercio y estado financieros de la empresa, la respuesta es negativa porque en las dependencias Municipales no reposan estos documentos, como se observa a folios 146 y 147.*

*Igualmente se aporta la relación de empleados, las copia (sic) de los contratos de trabajo y las planillas de nómina correspondientes a los meses de mayo y junio de 2001, del personal del establecimiento de comercio HELADOS CONDORITO, dichas pruebas al ser valoradas no permiten establecer con certeza si dicho personal estuvo vinculado o no y si estuvieron al servicio del establecimiento de comercio denominado Helados Condorito, pues no se aportan los soportes de vinculación o desvinculación relacionados con el pago*

*de salud, pensiones, aportes parafiscales entre otros que acrediten dicha relación laboral”.*

* 1. **El recurso contra la sentencia**

Inconforme con lo decidido, la parte actora interpuso oportunamente **recurso de apelación,** en el cual pidió la revocatoria de la sentencia de primera instancia y que en su lugar, se acceda a las pretensiones de la demanda.

Como fundamento de su solicitud, sostuvo que le estaba prohibido al municipio de Medellín, hacer uso de la exorbitancia de terminación unilateral del contrato de arrendamiento, por expresa prohibición del artículo 14 de la Ley 80 de 1993.

Por otra parte, en los actos demandados, no apareció de manera expresa, alguna de las causales que precisa el artículo 518 del Código de Comercio, y, en gracia de discusión, como el inmueble fue declarado patrimonio arquitectónico y cultural del ente territorial, y eso daría por establecida la ocurrencia de lo descrito en el numeral 3 del mencionado artículo, la entidad no dio cumplimiento al desahucio del artículo 520 *ibídem*, lo que trajo como consecuencia, la renovación o prórroga automática del contrato.

Puso de presente, que lo pactado en la cláusula octava, sobre la restitución del inmueble dentro de los treinta (30) días siguientes, a la solicitud de entrega formulada por la Sección de Bienes inmuebles de la Secretaría de Hacienda Municipal, se veía desplazado por lo señalado en el artículo 524 del Código de Comercio.

Por último, consideró que *“la situación legal descrita, es de claridad meridiana, y no es como indica el H. Tribunal a señalar, sin soporte que referencie, que esas normas no le son aplicables al Municipio de Medellín”*, y trae como referencia providencia proferida por la Sección Tercera de esta Corporación del 15 de febrero de 1999.

* 1. **Trámite en segunda instancia**

El recurso interpuesto se admitió por auto del veinticinco (25) de enero de dos mil doce (2012). Mediante providencia del tres (03) de diciembre del mismo año, se corrió traslado a las partes y al Ministerio Público, para que aquellas alegaran de conclusión y éste emitiera concepto. En la oportunidad para **alegar de conclusión** en esta instancia, intervinieron las partes. La parte demandante, para reiterar la prohibición establecida en la Ley 80 de 1993 de ejercer la cláusula excepcional de terminación unilateral del contrato de arrendamiento; y la parte demandada, para destacar la inexistencia de relación comercial, de cláusula excepcionales y del perjuicio reclamado, así como también, la prevalencia del interés general sobre el particular y la inaplicabilidad del Código de Comercio en el presente asunto.

1. **CONSIDERACIONES**
   1. **Sobre los presupuestos materiales de la sentencia de mérito**

**La Subsección es competente** para conocer del presente asunto iniciado en ejercicio de la acción de controversias contractuales, en razón a la cuantía del asunto[[10]](#footnote-10).

**La acción de controversias contractuales se ejerció oportunamente** al momento de la presentación de la demanda, pues se presentó dentro del término determinado en el artículo 136 numeral 10 del Código Contencioso Administrativo, ya que el contrato de arrendamiento, terminó el día 29 de marzo de 2001 y la demanda fue presentada el día 5 de julio del mismo año.

El señor Carlos Julio Góngora era el contratista del municipio de Medellín, como se encuentra probado con el contrato de arrendamiento 0215 de 2000, por lo que **se encuentra legitimado para la causa, por activa.** Igualmente el municipio de Medellín se encuentra **legitimado en la causa por pasiva**, por ser parte del contrato de arrendamiento de inmueble, en los términos del artículo 87 del Código Contencioso Administrativo.

* 1. **Sobre la prueba de los hechos**

Con base en los medios de prueba regularmente allegados al plenario, se acreditaron los siguientes hechos, relevantes para la *litis*[[11]](#footnote-11):

El Concejo Municipal de Medellín expidió el Acuerdo Nro. 42 de 1997, *“por el cual se recupera el teatro Lido como patrimonio arquitectónico y cultural de la ciudad de Medellín”;* disponiéndose en el artículo 5º del mismo, la autorización al municipio para que adquiriera el referido escenario, para cuyo efecto se destinó la suma correspondiente, para ser incluida en el plan de inversión y presupuesto de la Secretaría de Hacienda.*[[12]](#footnote-12)*

En desarrollo del citado acuerdo, el municipio de Medellín y la sociedad Cine Colombia S.A., suscribieron el contrato de compraventa, contenido en la Escritura Pública Nro. 3670 del 22 de diciembre de 1998, por medio del cual, el primero de los nombrados, compraba a la segunda, el inmueble que aparece relacionado por su ubicación, extensión y linderos en la cláusula primera de la escritura de venta[[13]](#footnote-13). Cine Colombia S. A. el 1 de febrero de 1999, procedió a hacer entrega real y material del inmueble al Comprador[[14]](#footnote-14) – municipio de Medellín.

El señor Carlos Julio Góngora Arango y el Municipio de Medellín suscribieron el contrato de arrendamiento 0215 el 16 de marzo de 2000, regido por las siguientes cláusulas[[15]](#footnote-15):

*“PRIMERA: EL MUNICIPIO DE MEDELLÍN entrega a título de arrendamiento y EL ARRENDATARIO recibe al mismo título un inmueble ubicado en la carrera 48 54-30 de la ciudad de Medellín, que de conformidad con el plano levantado por la Sección de Bienes Inmuebles tiene las siguientes áreas y linderos: (…). SEGUNDA: DESTINACIÓN. EL ARRENDATARIO solo podrá hacer uso del inmueble objeto del presente contrato, única y exclusivamente para expendio de alimentos al público. Si el inmueble se destina a objeto diferente del estipulado en este contrato, el Municipio podrá darlo por terminado. TERCERA: TÉRMINO DE DURACIÓN. El término de duración del presente contrato será de un (1) año, contado a partir de la aprobación de la póliza de cumplimiento por la División Jurídica de la Secretaría General y podrá prorrogarse por períodos iguales o menores siempre y cuando las partes así lo aprueben previamente. (…) SÉPTIMA: El canon de arrendamiento se debe continuar pagándolo (sic) durante el tiempo en que EL ARRENDATARIO ocupe el inmueble, ya sea que debe hacer entrega de él por vencimiento del término inicialmente pactado, o mientras se suscribe un nuevo contrato, sin que esto signifique prórroga por un término igual al pactado, subsistiendo todas las cargas, renuncias, obligaciones y garantías establecidas en este contrato o en otros documentos. OCTAVA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. Son obligaciones de EL ARRENDATARIO las siguientes: (…) 5) Restituir el inmueble dentro de los treinta (30) días siguientes a la solicitud de entrega formulada por la Sección de Bienes Inmuebles de la Secretaría de Hacienda Municipal, previo concepto de la Administración. (…)”.*

La abogada de bienes inmuebles de la Secretaría de Hacienda del municipio de Medellín, remitió a la Jefa de Sección de Avalúos de la Secretaría de Hacienda, mediante oficio BI-0424 del 9 de febrero de 2000,[[16]](#footnote-16) el expediente que contenía los documentos del inmueble de propiedad del municipio, ubicado en la carrera 48 54-30, para efectos de actualizar el canon de arrendamiento.

La sociedad aseguradora Cóndor S. A., el 24 de marzo de 2000[[17]](#footnote-17), expidió la póliza única de seguro de cumplimiento número 7329692, en favor del municipio de Medellín, para garantizar el contrato de arrendamiento 0215 del 16 de marzo de 2000.

El Coordinador Jurídico del municipio de Medellín, mediante oficio[[18]](#footnote-18) 688 del 29 de marzo de 2000, comunicó a la Secretaría de Hacienda la aprobación de las garantías exigidas para el contrato 0215 de 2000.

La Secretaría de Hacienda del municipio de Medellín, el 10 de abril de 2001[[19]](#footnote-19), expidió la Resolución 039, *“Por medio de la cual se declara la terminación de un contrato”*, y dentro de las consideraciones se dejó expreso que *“mediante oficio BI-5887 del 7 de diciembre de 2000 de la Sección de Bienes Inmuebles y con fundamento en el numeral 5 de la cláusula octava del contrato de arrendamiento N° 0215 de 2000, se solicitó la entrega del inmueble en el término de treinta (30) días”.*

La Secretaría de Hacienda del municipio de Medellín, el 2 de mayo de 2001,[[20]](#footnote-20) expidió la Resolución Nro. 42, por medio de la cual, decidió el recurso de reposición interpuesto contra la resolución relacionada en el párrafo anterior, de la cual se extractan los siguientes apartes:

*“La decisión de la Administración de no prorrogar el contrato de arrendamiento N° 0215 de 2000, para hacer la ampliación de las instalaciones del Teatro Lido, rehabilitar arquitectónica y estructuralmente para los fines artísticos, conservando el uso para el cual fue adquirido en cumplimiento del Acuerdo 42 de 1997, fue informado al contratista mediante oficio BI-8557 del 7 de diciembre de 2000.*

*En cuanto a la prórroga automática que argumenta el contratista, es necesario recordar que la cláusula tercera del contrato 0215 de 2000 estipula: “…y podrá prorrogarse por períodos iguales o menores siempre y cuando las partes lo aprueben previamente”. Esta cláusula contractual desvirtúa la prórroga automática, por cuanto entre las partes no se produjo acuerdo previo, precisamente la Administración Municipal manifestó lo contrario, es decir, la voluntad de no prorrogar el contrato, lo que se desprende del oficio BI-5857 enviado por la Sección de Bienes Inmuebles al contratista. (…)”*

En el plenario obra certificación de registro mercantil de la Cámara de Comercio de Medellín[[21]](#footnote-21), expedida el 14 junio de 2001, en donde se hace constar que Carlos Julio Góngora Arango es el propietario del establecimiento comercial Helados Condorito con matrícula número 21-017085-2 de 1975 renovada el 15 de mayo de 2001.

* 1. **Problema jurídico**

Le corresponde a la Subsección determinar, con base en los hechos probados y los motivos de la apelación interpuesta por el demandante, si el municipio de Medellín mediante los actos administrativos demandados ejerció una potestad excepcional a derecho común, si esta se encontraba prohibida y si hay lugar a declarar el incumplimiento de la entidad con ocasión de la expedición de las resoluciones objeto de la *litis*.

* 1. **Análisis de la Sala**

El artículo 1973 del Código Civil define el arrendamiento, como un *“un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado*”. De la definición en cita, surgen como elementos esenciales del contrato de arrendamiento de bienes los siguientes: (i) Autorización por parte del arrendador al arrendatario para el goce o uso de un bien; (ii) - El precio que se paga por el arrendatario como consecuencia del uso o goce del bien y (iii) El consentimiento de las partes.

Del artículo 1982 *ejusdem*, se desprende, que del contrato en cita, nacen para el arrendador la obligación de entregar el bien y permitir el uso y goce del mismo al arrendatario; por su parte de los artículos 1996 y siguientes del Código Civil, surgen para el arrendatario la obligación de pagar el precio correspondiente al canon por la tenencia del bien, conservarlo conforme al destino del mismo y restituirlo al fin del arrendamiento.

* + 1. **Acto administrativo acusado**

Mediante la Resolución Nro. 39 del 10 de abril de 2001, la Secretaría de Hacienda del municipio de Medellín resolvió decretar unilateralmente la terminación del contrato de arrendamiento No 0215 de 2000, celebrado entre el señor Carlos Julio Góngora Arango el municipio de Medellín, sobre el inmueble de propiedad de éste, ubicado en la Carrera 48 # 54 – 30 y, consecuencialmente, ordenó la restitución del inmueble y “*de ser renuente a la entrega, proceder a su recuperación a través de la Inspección de Policía con jurisdicción para ello*”, con fundamento en los siguientes argumentos:

*“1.- Que mediante contrato de arrendamiento N° 0215 de 2000, le fue cedido a título de arrendamiento al señor CARLOS JULIO GÓNGORA ARANGO (…) un inmueble ubicado en la carrera 48 54 – 30 que hace parte del Teatro Lido, de propiedad del Municipio de Medellín.*

*2. Que el inmueble antes citado fue cedido en arrendamiento al señor CARLOS JULIO GÓNGORA ARANGO, con destino a expendio de alimentos al público.*

*3. Que la Secretaria de Educación y Cultura de Medellín ha solicitado el inmueble ubicado en la carrera 48 54 – 30 que hace parte del Teatro Lido para la ampliación y adecuación del Teatro y así cumplir con los fines para el cual se adquirió el inmueble de conformidad con el Acuerdo 42 de 1997.*

*4. Que el Acuerdo 42 de 1997 por el cual se recupera el Teatro Lido como patrimonio arquitectónico y cultural de la ciudad de Medellín, destina este inmueble para la presentación artística, motivo por el cual se requiere la ampliación del Teatro.*

*5. Que mediante oficio BI-5887 del 7 de diciembre de 2000 de la Sección de Bienes Inmuebles y con fundamento en el numeral 5 de la cláusula octava del contrato de arrendamiento N° 0215 de 2000, se solicitó la entrega del inmueble en el término de treinta (30) días.*

*En consecuencia y con fundamento en las consideraciones expuestas (…)* resolvió decretar unilateralmente la terminación del contrato de arrendamiento No 0215 de 2000.

Contra la anterior decisión se interpuso recurso de reposición, el cual fue resuelto a través de la Resolución Nro. 42 del 2 de mayo de 2001, expedida por la misma secretaría, confirmándose en todas sus partes la resolución recurrida.

Ahora bien, como lo revelan los antecedentes, la parte actora acusa la resolución antes transcrita por violación directa del artículo 14 de la ley 80 de 1993, porque a su juicio, el municipio de Medellín actúa como si dicha disposición no existiera, porque “*la terminación unilateral del contrato se encuentra establecida como una facultad exorbitante de las entidades estatales, así lo señala el numeral 2 del artículo 14 de la ley 80 de 1993, pero con una claridad meridiana, el parágrafo transcrito expresamente señala los contratos en los cuales existe la prohibición de utilizar dichas facultades excepcionales, y uno de ellos es en el contrato de arrendamiento*”.

La Sala pone de presente que la línea que ha venido observando, con algunos salvamentos, en el sentido de reconocer la viabilidad jurídica de este tipo de cláusulas en los contratos de la administración sujetos preponderantemente al Derecho privado, no puede ser observada para la decisión del *sub lite*, pues se encuentra con la prohibición del parágrafo del artículo 14 de la Ley 80 de 1993, que de manera expresa establece la prohibición de incluir cláusulas excepcionales en los contratos de arrendamiento. Por tanto, en virtud del principio *lex especialis*, debe dar aplicación a dicha disposición.

Adicionalmente, el principio de legalidad como eje primordial del ejercicio del poder, implica de manera general que *“no existe facultad, función o acto que puedan desarrollar los servidores públicos que no esté prescrito, definido o establecido en forma expresa, clara y precisa en la ley”[[22]](#footnote-22),*  principio consagrado en el artículo 6 de la Constitución Política el cual preceptúa que*,* ***“****los particulares sólo son responsables ante las autoridades por infringir la Constitución y las leyes. Los servidores públicos lo son por la misma causa y por omisión o extralimitación en el ejercicio de sus funciones”.*

Aplicando el principio de legalidad, al tema de las clausulas excepcionales, se ha reiterado por la jurisprudencia de la Sección Tercera, que su pacto o aplicación sólo puede efectuarse cuando exista autorización del legislador de incluirlas en el contrato, esto es, en los casos previa y expresamente establecidos por la ley, porque aquellas no pueden quedar al arbitrio o a la autonomía de la voluntad de las partes.

Al respecto, la Sala ha precisado que:

“Específicamente en materia de contratación estatal, campo de actuación de la Administración en el que las competencias también deben estar específicamente determinadas, ha sido una constante la exigencia del cumplimiento del principio de legalidad en el ámbito de las prerrogativas del Poder Público, a tal punto, que resulta inconcebible el ejercicio de una facultad exorbitante o excepcional que no esté expresamente atribuida por la ley; se trata pues, de facultades regladas que la Administración debe ejercer de conformidad con los procedimientos establecidos por el ordenamiento jurídico y respetando los límites impuestos por el mismo (…)”[[23]](#footnote-23).

Siguiendo los parámetros antes señalados y aplicándolos al caso objeto de análisis, la Sala colige, en primer lugar, que la cláusula excepcional de terminación unilateral del contrato de arrendamiento no se podía pactar dentro de este, por expresa prohibición de la ley. No obstante, la terminación unilateral se pactó en el numeral 10º de la cláusula 8ª del contrato y se materializó con la expedición de las resoluciones demandadas en este proceso.

La cláusula de terminación unilateral acusa así una clara violación del artículo 6 de la Constitución Nacional y del parágrafo del numeral 2º artículo 14 de la ley 80 de 1993. Este acuerdo se encuentra incurso en una causal de nulidad absoluta que prevé el numeral 2º del artículo 44 de la Ley 80 de 1993, el cual establece que el contrato estatal es absolutamente nulo por las mismas causas que se prevén en el derecho común y, en especial entre otros eventos, cuando se celebre contra expresa prohibición legal o constitucional (arts. 1502, 1519 y 1741 del Código Civil).

Pues bien, teniendo en cuenta que, por regla general, la nulidad de una cláusula no invalida la totalidad del acto del que hace parte (art. 47, Ley 80 de 1993), en el asunto puesto a consideración de la Subsección en sede de apelación, la nulidad recaerá única y exclusivamente sobre la parte final del numeral 10º de la cláusula octava del contrato de arrendamiento, en la cual se dispuso que “*en caso de incumplimiento se dará por terminado el presente contrato*” y, consecuencialmente, se declararan nulos los actos administrativos expedidos por la administración, teniendo como fundamento el aparte del contrato que se declara nulo.

Por ende, que en el asunto que ahora se revisa por vía de apelación, la nulidad absoluta, recaerá única y exclusivamente en la parte final del numeral 10 de la cláusula octava del contrato de arrendamiento, en la cual se dispuso que **“en caso de incumplimiento se dará por terminado el presente contrato”,** y consecuencialmente, se declararan nulos los actos administrativos expedidos por la administración, teniendo como fundamento el aparte del contrato que se declara nulo.

Esta nulidad genera, a su vez, la invalidez de las resoluciones 039 del 10 de abril y 42 del 2 de mayo de 2001 –confirmatoria de aquella– expedidas por la Secretaría de Hacienda del municipio de Medellín, porque implicó el ejercicio de funciones no asignadas por la Constitución o la ley a la Administración.

En todo caso, la Sala advierte que el artículo 47 de la Ley 80 de 1993 dispone que: *“La nulidad de alguna o algunas cláusulas de un contrato, no invalidarán la totalidad del acto, salvo cuando éste no pudiese existir sin la parte viciada”.*

La parte actora pretende, además de la declaración de nulidad de las resoluciones en cita, “*que el municipio de Medellín de* (sic) *cumplimiento al contrato de arrendamiento de 2000, en los términos señalados en él, hasta su terminación de acuerdo con las normas legales y contractuales que lo rigen*”. La Sala no accederá a dicha pretensión, porque está claro que el contrato de arrendamiento terminó por el vencimiento del plazo. En la parte final de la cláusula tercera del negocio contrato controvertido, se pactó que éste *“podrá prorrogarse por períodos iguales o menores siempre y cuando las partes así lo aprueben previamente”*. Se requería así acuerdo de las partes, para que el contrato se prorrogara y, al no haberse producido dicho acuerdo, conforme a lo acreditado en el *sub lite*, el contrato feneció el veintinueve (29) de marzo de dos mil uno (2001), por vencimiento de plazo extintivo pactado.

En lo que respecta al pago de los perjuicios, por el supuesto incumplimiento del municipio de Medellín con ocasión de la expedición de los actos administrativos demandados, el recurrente manifestó que para el momento de proferirse las resoluciones, el contrato se había prorrogado de manera automática ya que no se había efectuado el desahucio que trata el artículo 518 del Código de Comercio. Ante ello, la Sala reitera que el contrato se terminó el veintinueve (29) de marzo de dos mil uno (2001), ya que el contrato se prorrogaba en caso de que las partes lo acordaran y no se produjo tal acuerdo.

Aunado a lo anterior, no se aportó a la actuación, medio probatorio alguno que permita demostrar fehacientemente la existencia de los perjuicios señalados en la demanda, pues militan en el plenario meras suposiciones y estimaciones sin ningún tipo de sustento técnico y financiero que lleve a la certeza de la generación de algún tipo de perjuicio. En efecto, no se aportaron declaraciones de renta, estados financieros, libros de contabilidad, información obrante en los libros de comercio[[24]](#footnote-24) u otro medio de prueba que pudiera determinar los presuntos perjuicios causados.

Si bien se aportó la relación de los empleados del establecimiento de comercio Helados Condorito, los respectivos contratos de trabajo y las plantillas de pago de nómina correspondientes a los meses de mayo y junio de 2001, la Sala, con el a quo,concluye que dichos documentos no permiten establecer con certeza hasta cuando estuvo vinculado el personal de servicios, con el respectivo pago de salud, pensiones, aportes parafiscales entre otros, *máxime* cuando al momento de la presentación de la demanda el accionante aún conservaba la tenencia del inmueble objeto de arrendamiento.

Adicionalmente, no existe prueba que acredite que el inmueble haya sido entregado al municipio de Medellín, pues al haberse ordenado la diligencia de entrega del bien, está fue suspendida por el Inspector de Policía Municipal 10 A. Por ende, se entiende queel arrendatario Góngora Arango ocupó nuevamente el inmueble, ya que no se acredito que este hubiera sido recibido por el municipio demandado.

Por las anteriores consideraciones, la Subsección procederá a revocar la sentencia del quince (15) de junio de dos mil once (2011), proferida por el Tribunal Administrativo de Antioquia, Sala Décima de Decisión y en su lugar, decretará de oficio la nulidad absoluta del siguiente apartado consignado en el numeral 10º de la cláusula octava del contrato de arrendamiento No 0215 de 2000, que “*en caso de incumplimiento se dará por terminado el presente contrato*” y, consecuencialmente, la nulidad absoluta de las resoluciones números 039 de 10 de abril y 42 de 2 de mayo de 2001.

* 1. **Sobre las costas**

No hay lugar a la imposición de costas, debido a que no se evidencia en el caso concreto actuación temeraria de ninguna de las partes, condición exigida por el artículo 55 de la Ley 446 de 1998 para que se proceda de esta forma.

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

**F A L L A**

**PRIMERO: Revocar** la sentencia del quince (15) de junio de dos mil once (2011), proferida por el Tribunal Administrativo de Antioquia, Sala Décima de Decisión, y en su lugar se dispone:

1. Decretar de oficio la nulidad absoluta del aparte consignado en el numeral décimo (10º) de la cláusula octava (8ª) del contrato de arrendamiento No doscientos quince (0215) de dos mil (2000), que dispuso expresamente lo siguiente: ***“10) (…) en caso de incumplimiento se dará por terminado el presente contrato”;***
2. Consecuencialmente, se decreta la nulidad absoluta de las resoluciones número treinta y nueve (039) de diez (10) de abril y número cuarenta y dos (42) de dos (2) de mayo de dos mil uno (2001), expedidas por la Secretaría de Hacienda del municipio de Medellín, al haberse declarado nulos los apartes del contrato en las que estas se fundamentaban.

**SEGUNDO. Negar** las demás pretensiones de la demanda.

**TERCERO.** Sin costas.

**CUARTO.**En firme esta providencia, **envíese** el expediente al Tribunal de origen para lo de su cargo, previas las notaciones de rigor.

**Cópiese, Notifíquese y Cúmplase**

**JAIME ORLANDO SANTOFIMIO GAMBOA**

**Presidente de la Sala**

|  |  |
| --- | --- |
| **JAIME ENRIQUE RODRÍGUEZ NAVAS** | **GUILLERMO SÁNCHEZ LUQUE**  **Aclaración de Voto** |

**CONSEJO DE ESTADO**

**SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**

**SECCIÓN TERCERA**

**SUBSECCIÓN C**

**Consejero ponente: JAIME ENRIQUE RODRÍGUEZ NAVAS**

Bogotá, D.C., veintiuno (21) de noviembre de dos mil diecisiete (2017)

**Radicación número: 05001-23-31-000-2001-02320-02(42408)**

**Actor: CARLOS JULIO GÓNGORA ARANGO**

**Demandado: MUNICIPIO DE MEDELLÍN**

**Referencia: ACCIÓN DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES**

**ACLARACIÓN DE VOTO DEL MAGISTRADO: GUILLERMO SÁNCHEZ LUQUE**

Aunque estoy de acuerdo con la decisión adoptada en la providencia del 20 de noviembre de 2017, que declaró la nulidad absoluta de un aparte de la cláusula 10 del contrato, me permito aclarar el voto.

Comparto el criterio de la Sala en cuanto a que la cláusula que previó la facultad, en favor de la entidad contratante, de "dar por terminado el contrato" en caso de incumplimiento, es nula por objeto ilícito, dado que contraviene el parágrafo del artículo 14 de la Ley 80 de 1993, según el cual en los contratos de arrendamiento está prohibido el pacto de cláusulas excepcionales.

Ahora, esta Subsección, en decisión de 20 de febrero de 2017, Rad. 56562 (fundamento jurídico num. .21, al estudiar un contrato suscrito por una empresa de servicios públicos domiciliarios, estimó que era viable pactar mecanismos para sancionar el incumplimiento, tales como la "terminación unilateral. "

De igual forma en sentencia 19 de julio de 2017 Rad. 57394, (fundamento jurídico num. 71, sostuvo que las entidades públicas que son parte de un contrato regido exclusivamente por el derecho privado puedan pactar cláusulas de resolución unilateral.[[25]](#footnote-25)

De acuerdo con estos antecedentes, hubiera podido profundizarse en el análisis de la cláusula del contrato pactado, con el propósito de resolver, frente a aquellos contratos que se rigen por la Ley 80 de 1993, entre otros, los siguientes interrogantes:

¿Si se trata de contratos sometidos a la Ley 80 de 1993 y sus modificaciones, pueden coexistir las cláusulas excepcionales y el "pacto expreso de resolución unilateral del contrato"? ¿Existiría diferencia entre esa figura y las potestades excepcionales, en especial, frente a la caducidad?

¿Si se admite por regla general este tipo de cláusulas en todo tipo de contrato estatal, podría afirmarse que las cláusulas excepcionales serían desplazadas por convenios interpartes que generan efectos similares? ¿Es posible que se armonice este pacto dada la clasificación de los contratos derivada del artículo 14 de la Ley 80 de 1993, según la cual existen contratos en los que es obligatorio, facultativo o prohibido el pacto de cláusulas excepcionales?

Si son fruto de un acuerdo de voluntades, ¿estas cláusulas se podrían pactar también en favor del contratista? En definitiva, ¿podría decirse que la legislación sustantiva -general y la de los regímenes exceptuados- permite con facilidad la construcción de una jurisprudencia tan innovadora en el ámbito administrativo como la de nuestra Corte Suprema de Justicia en materia de los contratos entre particulares?

**GUILLERMO SÁNCHEZ LUQUE**

1. Folios 42 a 62. C. 1. [↑](#footnote-ref-1)
2. Folios 66 a 71. C. 1. [↑](#footnote-ref-2)
3. Folios 92 a 101, id. [↑](#footnote-ref-3)
4. Folios 117 a 120, id. [↑](#footnote-ref-4)
5. Folios 132 y 133, id. [↑](#footnote-ref-5)
6. Folios 134 a 138, id. [↑](#footnote-ref-6)
7. Folios 188 a 193, id. [↑](#footnote-ref-7)
8. Folios 194 a 200, id. [↑](#footnote-ref-8)
9. Folios 207 a 217, id. [↑](#footnote-ref-9)
10. La pretensión mayor al momento de la presentación de la demanda, asciende a $160.000.000, suma superior a $26.390.000 requerida para que el proceso tuviera vocación de segunda instancia en el mencionado año. [↑](#footnote-ref-10)
11. De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 168 del Decreto 01 de 1984, en los procesos contencioso administrativos son aplicables las normas del Código de Procedimiento Civil sobre la admisibilidad de los medios de prueba, la forma de practicarlas y los criterios de valoración. En el presente caso, se tendrán en cuenta los documentos presentados en copias simples, con fundamento en lo dispuesto por la sentencia de unificación jurisprudencial de la Sección Tercera del Consejo de Estado, del 28 de agosto de 2013, expediente 25022, C.P. Enrique Gil Botero, en la cual se estableció su admisibilidad, siempre que no hayan sido objetados o tachados de falsedad o que exista una disposición en contrario que haga exigible el requisito de las copias auténticas. [↑](#footnote-ref-11)
12. Folios 164 a 166 del cuaderno de primera instancia. [↑](#footnote-ref-12)
13. Folios 109 a 112. C. 1. [↑](#footnote-ref-13)
14. Folios 173 y 174, id. [↑](#footnote-ref-14)
15. Folios 3 a 5, id. [↑](#footnote-ref-15)
16. Folio 18 del cuaderno de primera instancia. [↑](#footnote-ref-16)
17. Folio 20, id. [↑](#footnote-ref-17)
18. Folio 19, id. [↑](#footnote-ref-18)
19. Folios 6 y 7, id. [↑](#footnote-ref-19)
20. Folios 8 a 11, id. [↑](#footnote-ref-20)
21. Folio 17. C. 1. [↑](#footnote-ref-21)
22. Corte Constitucional, Sentencia C- 710 de 2001. [↑](#footnote-ref-22)
23. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, sentencia de 16 de febrero de 2006, exp. 13414. [↑](#footnote-ref-23)
24. “Código de Comercio. Art. 19. **Obligaciones de los comerciantes.** Es obligación de todo comerciante:

    1o) Matricularse en el registro mercantil;

    2o) Inscribir en el registro mercantil todos los actos, libros y documentos respecto de los

    cuales la ley exija esa formalidad;

    3o) Llevar contabilidad regular de sus negocios conforme a las prescripciones legales;

    4o) Conservar, con arreglo a la ley, la correspondencia y demás documentos

    relacionados con sus negocios o actividades;

    5o) Derogado. (Ley 222 de 1995).

    6o) Abstenerse de ejecutar actos de competencia desleal”. [↑](#footnote-ref-24)
25. En ambas oportunidades formulé aclaración de voto [↑](#footnote-ref-25)