**PRÓRROGA DEL CONTRATO - Automáticas - Prohibidas**

Los contratos de arrendamiento objeto de la presente litis, fueron celebrados en vigencia de la Ley 80 de 1993, que si bien no preceptuó explícitamente la prohibición de pactarse prórrogas automáticas. (…) considera la Subsección que las prórrogas automáticas en los negocios jurídicos estatales se encuentran o bien, prohibidas expresamente cuando se trataba de contratos celebrados en vigencia del Decreto 222 de 1983, o en vigencia de la Ley 80 de 1993, por cuanto no existe norma alguna que prescriba o autorice pactar prórrogas automáticas, y en suma por violación a principios generales de la contratación estatal, como los son la libre concurrencia, la igualdad y la imparcialidad, entre otros.

**CADUCIDAD DE LA ACCIÓN - Controversias contractuales - Cómputo - Término**

L]a Sala precisa que la acción de controversias contractuales podrá ejercerse a partir del momento en que se reúnan las condiciones, se configuren las circunstancias o exigencias o se hayan reunido los presupuestos requeridos en cada caso para solicitar de la jurisdicción un pronunciamiento acerca de las pretensiones correspondientes. Hecha la anterior precisión y teniendo como premisa el carácter procesal de las normas que regulan la caducidad de las acciones y las implicaciones que de ello se derivan, se reitera que “-con excepción de los eventos en que se pretenda la nulidad del contrato, casos en los cuales el término correspondiente empezará a correr a partir de la respectiva celebración-, para la Sala el cómputo del término de caducidad de la acción, de manera general, debe iniciar a partir del momento en que i) ocurrió la terminación del correspondiente contrato, si fuere de aquellos que no requiere liquidación o ii) a partir del momento en que se efectuó su liquidación, si a ella se hubiere procedido o iii) caso de no haberse efectuado tal liquidación cuando a la misma había lugar, a partir del momento en el cual debió haberse producido la correspondiente liquidación”.

**TERMINACIÓN DEL CONTRATO - Contrato de arrendamiento - Causales - Derecho de renovación**

Es claro para la Sala que se presentó una causal de terminación del contrato de arrendamiento, esto es, cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción. En efecto, el artículo 518 del Código de Comercio al referirse al derecho a la renovación del contrato de arrendamiento prevé que el arrendatario tendrá derecho a la renovación del contrato, salvo “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”.

**CONSEJO DE ESTADO**

**SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**

**SECCIÓN TERCERA**

**SUBSECCIÓN C**

**Consejero ponente: JAIME ORLANDO SANTOFIMIO GAMBOA (E)**

Bogotá, D. C., dieciséis (16) de mayo de dos mil dieciséis (2016)

**Radicación número: 88001-23-31-000-2009-00001-01(41220)**

**Actor: SAMIR JOSÉ PÁEZ ROJAS Y OTRO**

**Demandado: DIRECCIÓN NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES Y BLANCA LEONOR AGUDELO BARRETO**

**Referencia: APELACIÓN DE SENTENCIA - ACCIÓN DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES**

**Temas:** *Contrato de arrendamiento - Prohibición de prórroga automática. Reiteración jurisprudencial. Caducidad de la acción. Conteo del término. Terminación del contrato de arrendamiento por demolición del inmueble.*

Decide la Subsección el recurso de apelación presentado por la parte demandante contra la sentencia del siete (7) de abril de dos mil once (2011), proferida por el Tribunal Contencioso Administrativo de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, en la que se decidió:

*“****Primero: DECLÁRASE probada*** *la excepción de CADUCIDAD DE LA ACCIÓN formulada por la parte demandada y no probadas las restantes excepciones.*

***Segundo:*** *En consecuencia* ***NIÉGANSE*** *las pretensiones de la demanda.*

***Tercero:*** *Ejecutoriada esta providencia, por Secretaría, liquídense los gastos del proceso, y en caso de remanentes, devuélvanse al interesado. Pasados dos (2) años sin que el actor los haya reclamado, la secretaría declarará la prescripción a favor del Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva de Administración Judicial. Desanótese en los libros correspondientes y archívese el expediente.*

***Cuarto:*** *No hay lugar a condena en costas. (…)”*

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

Los señores Samir José Páez Rojas y Lina María Páez Rojas, por intermedio de apoderado judicial, en ejercicio de la acción de controversias contractuales, presentaron demanda contra la Dirección Nacional de Estupefacientes y la señora Blanca Leonor Agudelo Barreto, el día veintiocho (28) de noviembre de dos mil ocho (2008)[[1]](#footnote-1), con el objeto que se hicieran las siguientes declaraciones y condenas:

***“PRETENSIONES -LOCAL No. 12***

1. *Que la Dirección Nacional de Estupefacientes y Blanca Leonor Agudelo Barreto cancelen a los peticionarios* ***SAMIR JOSÉ PÁEZ ROJAS*** *y* ***LINA MARÍA PÁEZ ROJAS****, la suma de* ***CINCUENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA ($52.336.650.00) PESOS M/CTE.****, por concepto de* ***DAÑO EMERGENTE*** *del local No. 12, suma que deberá ser indexada al momento de efectuar el pago conforme al certificado que al efecto expida el Departamento Administrativo Nacional de Estadística.*
2. *Que la Dirección Nacional de Estupefacientes y Blanca Leonor Agudelo Barreto cancelen a los peticionarios* ***SAMIR JOSÉ PÁEZ ROJAS*** *y* ***LINA MARÍA PÁEZ ROJAS****, el equivalente en pesos colombianos de la suma de* ***TRES MILLONES DE DÓLARES (US $3.000.000)****, por concepto de* ***LUCRO CESANTE,*** *suma que deberá ser indexada al momento de efectuar el pago conforme al certificado que al efecto expida el Departamento Administrativo Nacional de Estadística.*
3. *Que la Dirección Nacional de Estupefacientes y Blanca Leonor Agudelo Barreto cancelen a los peticionarios* ***SAMIR JOSÉ PÁEZ ROJAS*** *y* ***LINA MARÍA PÁEZ ROJAS****, la suma equivalente a mil (1000) salarios mínimos legales mensuales vigentes por concepto de daño moral subjetivo.*

***PRETENSIONES LOCAL No. 10***

1. *Que la Dirección Nacional de Estupefacientes y Blanca Leonor Agudelo Barreto cancelen a los peticionarios* ***SAMIR JOSÉ PÁEZ ROJAS*** *y* ***LINA MARÍA PÁEZ ROJAS****, la suma de* ***TREINTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS VEINTISÉIS MIL ($35.926.000.00) PESOS M/CTE.,*** *por concepto de* ***DAÑO EMERGENTE*** *del local No. 10, suma que deberá ser indexada al momento de efectuar el pago conforme al certificado que al efecto expida el Departamento Administrativo Nacional de Estadística.*
2. *Que la Dirección Nacional de Estupefacientes y Blanca Leonor Agudelo Barreto cancelen a los peticionarios* ***SAMIR JOSÉ PÁEZ ROJAS*** *y* ***LINA MARÍA PÁEZ ROJAS****, el equivalente en pesos colombianos de la suma de* ***TRES MILLONES DE DÓLARES (US $3.000.000)****, por concepto de* ***LUCRO CESANTE,*** *suma que deberá ser indexada al momento de efectuar el pago conforme al certificado que al efecto expida el Departamento Administrativo Nacional de Estadística.*
3. *Que la Dirección Nacional de Estupefacientes y Blanca Leonor Agudelo Barreto cancelen a los peticionarios SAMIR JOSÉ PÁEZ ROJAS y LINA MARÍA PÁEZ ROJAS, la suma equivalente a mil (1000) salarios mínimos legales mensuales vigentes por concepto de daño moral subjetivo.”*
4. **Hechos**
	1. El día 23 de junio de 2006, la señora Julia Inés Rojas Flórez, celebró contrato de arrendamiento del local comercial No. 12, ubicado en el primer piso del edificio Hotel Royal Abacoa, situado en la Avenida Colombia No. 2-41 de San Andrés Isla, con un área aproximada de 190 mts2, con la señora Blanca Leonor Agudelo Barreto, en calidad de depositaria provisional de la Dirección Nacional de Estupefacientes, con un término de 24 meses, contados desde el 1 de octubre de 2006, hasta el 30 de septiembre de 2008, *“pero ante el silencio de las partes, se entenderá prorrogado por periodos de doce (12) meses”.*
	2. El bien inmueble arrendado, tuvo una destinación eminentemente comercial, y se pactó como obligación del arrendatario los costos por las obras requeridas para acondicionar el inmueble.
	3. Una vez iniciado las obras de acondicionamiento del inmueble para su uso comercial, mediante oficio del 26 de julio de 2006, la Dirección Nacional de Estupefacientes, por conducto de la depositaria del bien inmueble, solicitó suspender de manera inmediata las obras de acondicionamiento.
	4. El 25 de julio de 2006, por parte de la Comisaría Departamental de Policía del Departamento Archipiélago de San Andrés, se llevó a cabo diligencia de dictamen pericial, en donde se mencionó que la estructura del inmueble se encontraba completamente deteriorada, por lo que se presentó un estado de ruina inminente que atentaba contra la seguridad y salubridad del sector.
	5. Con anterioridad a la diligencia de dictamen pericial, dentro del proceso policivo No. 019, del 20 de febrero de 2006, el ingeniero Merchán Robayo, concluyó que el inmueble presentaba grandes deterioros de tipo estructural y de acabados que ameritaba su demolición, al existir un estado de ruina inminente y atentaba la seguridad y salubridad del sector.
	6. Mediante Resolución 015 del 17 de agosto de 2006, se resolvió declarar en estado de ruina e inminente peligro del inmueble, y dispuso la demolición total del mismo.
	7. El mencionado proceso policivo inició el día 11 de octubre de 2005, mediante auto No. 056, expedido por el Comisario de Policía Departamental, y fue notificado a la Dirección Nacional de Estupefacientes mediante oficio GOB/SDI-CDP 065 del 19 de abril de 2006, entidad que compareció al proceso el 21 de junio de 2006, antes de celebrar el contrato de arrendamiento.
	8. Por otra parte, el día 27 de junio de 2005, la señora Julia Inés Rojas Flórez, celebró contrato de arrendamiento del local comercial No. 10, con un área aproximada de 113 metros cuadrados, ubicado en el primer piso del edificio Hotel Royal Abacoa, situado en la Avenida Colombia No. 2-41 de San Andrés Isla, con la señora Blanca Leonor Agudelo Barreto, en calidad de depositaria provisional de la Dirección Nacional de Estupefacientes, con un término de 12 meses, contados desde el primero de 1 julio de 2005, hasta el 30 de junio de 2006, *“pero ante el silencio de las partes, se entenderá prorrogado por periodos de doce (12) meses”.*
	9. El bien inmueble arrendado, tuvo una destinación eminentemente comercial, y se pactó como obligación del arrendatario los costos por las obras requeridas para acondicionar el inmueble.
	10. El día 2 de noviembre de 2006, la Dirección Nacional de Estupefacientes, por intermedio de la depositaria, por oficio del 2 de noviembre de 2006, se comunicó que por motivo de la demolición del inmueble debían abandonarlo y por tanto, no se les cobraría el canon de arrendamiento.
	11. Al mencionado oficio se adjuntó el acta de la diligencia practicada el 25 de julio de 2006, y el informe rendido el 20 de febrero de 2006, del proceso policivo No. 019, donde se concluyó que el inmueble presentó grandes deterioros de tipo estructural que ameritaba su demolición.
5. **Actuación procesal**

La demanda se admitió el veinticinco (25) de febrero de dos mil nueve (2009), y se dispuso notificar a las partes y al Ministerio Público, e igualmente se ordenó fijar en lista por el término de diez (10) días.

El apoderado judicial de la Dirección Nacional de Estupefacientes, contestó la demanda, se opuso a la prosperidad de las pretensiones y propuso las excepciones de falta de competencia, caducidad de la acción e inexistencia de la obligación[[2]](#footnote-2).

Por otra parte, el apoderado judicial de Blanca Leonor Agudelo Barreto, se opuso a la prosperidad de las súplicas de la demanda y propuso las excepciones de falta de jurisdicción, falta de competencia, falta de legitimación en la causa por activa, caducidad de la acción y falta de causa para accionar[[3]](#footnote-3).

El veintisiete (27) de octubre de dos mil nueve (2009)[[4]](#footnote-4), se abrió a pruebas el presente asunto, y el ocho (8) de febrero de dos mil once (2011)[[5]](#footnote-5), se dispuso correr traslado para alegar de conclusión por el término de diez (10) días, oportunidad que fue aprovechada por las partes.

1. **La sentencia de primera instancia**

El Tribunal Contencioso Administrativo de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, declaró probada la excepción de caducidad de la acción y en consecuencia negó las pretensiones de la demanda.

Consideró el *a quo*, que el término máximo para demandar, se cuenta a partir del día siguiente a la terminación del contrato, por cualquiera de las causas legales, así que respecto al local No. 10 tuvo en cuenta la fecha de las solicitudes de restitución efectuadas el 25 de octubre y el 2 de noviembre de 2006, por tanto, la demanda respecto de este local encontró probada la caducidad de la acción.

Respecto del local No. 12, estableció que ni siquiera alcanzó a comenzar su vigencia, pactada a partir del 1 de octubre de 2006, puesto que el día 26 de julio de 2006 la arrendadora exigió al arrendatario la suspensión de las obras, por lo que impidió las reparaciones procedentes para utilizar el local, y el día 25 de octubre del mismo año, le fue requerida la entrega del inmueble, por parte de la depositaria provisional designada, de lo cual devino el incumplimiento e inejecución del contrato.

Por dichas razones, tuvo como fecha para iniciar el conteo de la caducidad de la acción el día 26 de julio de 2006, desde la cual se puso de presente el incumplimiento e inejecución del contrato, por tanto, a la presentación de la demanda se encontraba caducada.

1. **El recurso de apelación y el trámite en segunda instancia**

El apoderado judicial de la parte demandante interpuso recurso de alzada contra la anterior decisión, solicitando su revocatoria y en consecuencia se acceda a las pretensiones de la demanda.

A su juicio la acción fue interpuesta en término, pues los contratos de arrendamiento, se encontraban vigentes a la fecha de la presentación de la demanda, y anotó que la entrega de los locales no se produjo por vencimiento o terminación del contrato, sino por demolición debido a su estado de ruina, en cumplimiento de los dispuesto en el numeral 3° del artículo 518 del Código de Comercio.

Seguidamente arguyó que el incumplimiento del contrato no se produjo por parte del arrendatario sino por parte del arrendador al habérsele despojado de su uso y goce legítimo mediante orden de desalojo por demolición por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

El recurso de apelación fue concedido el dieciséis (16) de mayo de dos mil once (2011)[[6]](#footnote-6), y admitido el quince (15) de junio de dos mil once (2011)[[7]](#footnote-7).

1. **Los alegatos de conclusión en segunda instancia**

El seis (6) de julio de dos mil once (2011), se ordenó correr traslado a las partes y al Ministerio Público para alegar de conclusión por el término común de diez (10) días, oportunidad que fue aprovechada por la parte demandada.

1. **CONSIDERACIONES**

Cumplidos con los trámites propios de esta instancia y sin causal de nulidad que invalide lo actuado, procede la Sala a pronunciarse sobre el asunto de la referencia para lo cual abordará los siguientes puntos: 1) competencia; 2) acervo probatorio; 3) caducidad de la acción; y 4) condena en costas.

1. **Competencia**

La Subsección es competente de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129 del Código Contencioso Administrativo[[8]](#footnote-8), modificado por el artículo 37 de la Ley 446 de 1998 y el artículo 13 del Acuerdo 58 de 1999 del Consejo de Estado para decidir el recurso de apelación formulado por la parte demandante, contra la sentencia proferida el siete (7) de abril de dos mil once (2011), por el Tribunal Contencioso Administrativo de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, en un proceso de controversias contractuales con vocación de doble instancia.

1. **Acervo probatorio**

Del material probatorio allegado al presente proceso se destaca:

* Contrato de arrendamiento de inmueble destinado establecimiento de comercio o local comercial número 12, suscrito por Blanca Leonor Agudelo Barreto, en su calidad de depositaria provisional designada por la Dirección Nacional de Estupefacientes, como arrendadora y Julia Inés Rojas Flórez:

*“****SEGUNDA: OBJETO.*** *El objeto del presente contrato es conceder, a partir del día primero (1°) del mes de octubre del año dos mil seis (2.006), el uso y goce sobre el siguiente inmueble: El (sic) local comercial No. 12, con área aproximada de 190:00 metros cuadrados, ubicado en el primer piso del edificio que se conoció como Hotel Royal Abacoa, situado en la Avenida Colombia número 2-41 de San Andrés Isla, (…)* ***QUINTA: DURACIÓN Y PRÓRROGA.*** *La vigencia del presente contrato es de veinticuatro (24) meses calendario, contados a partir del primero (1°) de octubre de dos mil seis (2.006); es decir, que finaliza el treinta (30) de Septiembre (sic) de dos mil ocho (2008). Pero ante el silencio de las partes, se entenderá prorrogado por períodos de doce (12) meses. (…)* ***SÉPTIMA: REPARACIONES LOCATIVAS Y MEJORAS.*** *LA PARTE ARRENDATARIA se obliga a efectuar las reparaciones locativas sobre el inmueble materia de este acuerdo de voluntades y aquellas que sean necesarias por hechos de ella o de sus dependientes. Son de su cargo los costos de obras, que requiera efectuar para acondicionar el inmueble para su uso comercial específico.* ***PARÁGRAFO.*** *Las reparaciones para hacer útil el local e iniciar el contrato, son autorizadas por LA PARTE ARRENDADORA, por la suma de: ONCE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS ($11’312.150) M.L., valor que LA PARTE ARRENDATARIA, descontará del canon de arrendamiento durante seis (6) meses en seis cuotas de $1’885.358 cada una. En ningún caso tendrá LA PARTE ARRENDATARIA derecho de retención sobre el inmueble por razón de mejoras, ni derecho a indemnización alguna. (…)* ***DÉCIMA: TERMINACIÓN.*** *El presente contrato termina por el vencimiento del término estipulado, por incumplimiento de las cláusulas contractuales por las partes, o por sobrevenir circunstancias de fuerza mayor que impidan su ejecución, tales como desastres naturales o conmoción interior o exterior como causas especiales, y como generales, las estipuladas sobre la materia en el Código Civil. (…)[[9]](#footnote-9)”*

* Contrato de arrendamiento de inmueble destinado a establecimiento de comercio o local comercial número 10, suscrito por Blanca Leonor Agudelo Barreto, en su calidad de depositaria provisional designada por la Dirección Nacional de Estupefacientes, como arrendadora y Julia Inés Rojas Flórez:

*“****SEGUNDA: OBJETO.*** *El objeto del presente contrato es conceder, a partir del día primero (1°) del mes de Julio (sic) del año dos mil cinco (2.005), el uso y goce sobre el siguiente inmueble: El (sic) local comercial No. 10, con área aproximada de 113:00 metros cuadrados, ubicado en el primer piso del edificio que se conoció como Hotel Royal Abacoa, situado en la Avenida Colombia número 2-41 de San Andrés Isla, (…)* ***QUINTA: DURACIÓN Y PRÓRROGA.*** *La vigencia del presente contrato es de doce (12) meses calendario, contados a partir del primero (1°) de Julio (sic) de dos mil cinco (2.005); es decir, que finaliza el treinta (30) de Junio (sic) de dos mil seis (2006). Pero ante el silencio de las partes, se entenderá prorrogado por períodos iguales. (…)* ***SÉPTIMA: REPARACIONES LOCATIVAS Y MEJORAS.*** *LA PARTE ARRENDATARIA se obliga a efectuar las reparaciones locativas sobre el inmueble materia de este acuerdo de voluntades y aquellas que sean necesarias por hechos de ella o de sus dependientes. Son de su cargo los costos de obras, que requiera efectuar para acondicionar el inmueble para su uso comercial específico.* ***PARÁGRAFO.*** *Las mejoras deberán ser siempre autorizadas previamente y por escrito por LA PARTE ARRENDADORA. De lo contrario, acrecerán el inmueble y quedarán incorporadas a éste. En ningún caso tendrá LA PARTE ARRENDATARIA derecho de retención sobre el inmueble por razón de mejoras, ni derecho a indemnización alguna. (…)* ***DÉCIMA: TERMINACIÓN.*** *El presente contrato termina por el vencimiento del término estipulado, por incumplimiento de las cláusulas contractuales por las partes, o por sobrevenir circunstancias de fuerza mayor que impidan su ejecución, tales como desastres naturales o conmoción interior o exterior como causas especiales, y como generales, las estipuladas sobre la materia en el Código Civil. (…)[[10]](#footnote-10)”*

* Acta de diligencia de embargo y secuestro del inmueble, en la cual se establece la designación *“como depositario provisional del mismo a INMOBILIARIA NOVA Rep. Por Blanca Leonor Agudelo Barreto, quien se identifica como aparece al pie de su firma”[[11]](#footnote-11).*
* Informe de inspección ocular sobre el inmueble, llevada a cabo el 20 de febrero de 2006, a solicitud de la Secretaría de Infraestructura y Obras Públicas del Departamento, con la finalidad de rendir informe técnico del estado del edificio, por parte del ingeniero Merchán Robayo, quien conceptuó que *“el inmueble presenta graves deterioros de tipo estructural y de acabados que amerita la realización de su demolición, dado que el inmueble presenta estado de ruina inminente y atenta contra la seguridad y salubridad del sector”[[12]](#footnote-12).*
* Acta de diligencia de traslado de dictamen pericial o informe técnico, del 25 de julio de 2006, en donde la Comisaría Departamental de Policía de San Andrés, Providencia y Santa Catalina:

*“(…) este despacho informará o comunicará a la representante legal de Inmobiliaria NOVA que deberá cesar inmediatamente las obras de adecuación para el arriendo de los locales que se están ejecutando en este momento, igualmente esta decisión queda notificada dentro de este estrado a la Dirección Nacional de Estupefacientes (…)”[[13]](#footnote-13).*

* Oficio SBI (URB)-214, dirigido a la Coordinadora Unidad Nacional para la Extinción del Derecho de Dominio y Contra el Lavado de Activos, mediante el cual la Subdirectora de Bienes de la Dirección Nacional de Estupefacientes, mencionó:

*“De manera atenta, me permito informar que la Unidad para la Extinción del Derecho de Dominio y Contra Lavado de Activos, realizó diligencia de incautación el día 3 de marzo de 2005 sobre el Inmueble (sic) ubicado en el SECTOR PLEASANT POINT ROYAL ABACOA ubicado (sic) en la Avenida Colombia No. 2-179 en el Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina.*

*Posteriormente y en ejercicio de nuestra administración se recibido (sic) el Auto (sic) No. 56 del 11 de octubre de 2005, suscrito por la Comisaría de Policía del Departamento Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina, mediante el cual informaban el inicio del proceso radicado No. 019, con el fin de determinar el estado del inmueble antes referido, por lo que esta Entidad procedió a hacerse parte dentro del proceso por ser la legitimada como administradora de los bienes, teniendo en cuenta que el propietario tiene suspendido el poder dispositivo sobre el bien.*

*Con el fin de establecer el estado físico del inmueble, esta Entidad envió al Arquitecto José Luis Llaña, a realizar una inspección ocular, informe del cual anexo copia.*

*Así mismo, el 25 de julio de 2006 la Dra. Andrea Carolina Estupiñán abogada de la DNE, asistió a la diligencia de traslado del dictamen pericial rendido por el profesional antes designado por la Comisaría.*

*Con Resolución No. 15 del 17 de agosto de 2006, la Comisaría de Policía del Departamento Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina, ordenó la demolición y declaró a la Dirección Nacional de Estupefacientes contraventora dentro del proceso, por lo que se interpuso recurso de reposición de fecha 24 de agosto de 2006, fallado a favor de la Entidad y se declaró como contraventor al propietario, ordenando de igual manera proseguir con la orden de demolición.*

*Con el fin de dar cumplimiento a dicha orden, este Despacho solicitó mediante oficio SBI (URB) 3111 del 28 de septiembre de 2006, a la depositaria provisional adelantar toda la gestión tendiente a cumplir cabalmente con el requerimiento. (…)”[[14]](#footnote-14).*

* Resolución No. 015 del 17 de agosto de 2006, *“por medio del cual se ordena la demolición total de un inmueble. Proceso No. 019”*, expedida por la Comisaría de Policía del Departamento Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina[[15]](#footnote-15).
* Resolución 1080 del 12 de septiembre de 2006, expedida por la Dirección Nacional de Estupefacientes, *“por medio de la cual se nombra un depositario provisional en el Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina”[[16]](#footnote-16)*.
* Auto No. 086 del 14 de septiembre de 2006, proferido por la Comisaría Departamental de Policía del Departamento Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina, por medio del cual se resolvió el recurso de reposición presentado contra la Resolución No. 015 del 17 de agosto de 2006[[17]](#footnote-17).
* Oficio del 26 de julio de 2006, mediante el cual la representante legal de la sociedad Nova Inmobiliaria, Blanca Leonor Agudelo Barreto, comunicó a Julia Inés Rojas Flores lo siguiente:

*“Por orden de la Dirección Nacional de Estupefacientes y la Comisaría de Policía de San Andrés Isla, pedimos su colaboración para suspender las obras, en forma inmediata, hasta nueva orden”.[[18]](#footnote-18)*

* Oficio del 25 de octubre de 2006, mediante el cual la depositaria provisional de la DNE, solicitó a la señora Julia Inés Rojas desocupar los locales arrendados dentro de los 45 días, contados a partir de la comunicación de la Resolución proferida por la Comisaría Departamental de Policía del Departamento Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina.[[19]](#footnote-19)
* Oficio del 2 de noviembre de 2006, mediante el cual la depositaria provisional de la DNE, solicitó a la señora Julia Inés Rojas desalojar el inmueble por motivo de la demolición[[20]](#footnote-20).
1. **Caducidad de la acción**

Procede la Subsección a establecer si, en el presente asunto, operó el fenómeno de la caducidad de la acción, toda vez que fue propuesta por la parte demandada y constituye un presupuesto para proferir sentencia de mérito o de fondo.

Los contratos de arrendamiento objeto de la presente *litis*, fueron celebrados en vigencia de la Ley 80 de 1993, que si bien no preceptuó explícitamente la prohibición de pactarse prórrogas automáticas, la jurisprudencia de esta Corporación ha considerado que no son de recibo en los contratos de arrendamiento estatales.

Así se ha manifestado referente a las prórrogas automáticas en el contrato estatal:

*“Como se observa, el término de duración del contrato quedó sujeto a la circunstancia de que antes no se (sic) hubiere configurado su “prórroga automática” por el silencio de ambas partes, lo cual, sea en vigencia del Decreto Ley 222 de 1983 o 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 norma, 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 –“.[[21]](#footnote-21)*

Por los anteriores asertos, considera la Subsección que las prórrogas automáticas en los negocios jurídicos estatales se encuentran o bien, prohibidas expresamente cuando se trataba de contratos celebrados en vigencia del Decreto 222 de 1983, o en vigencia de la Ley 80 de 1993, por cuanto no existe norma alguna que prescriba o autorice pactar prórrogas automáticas, y en suma por violación a principios generales de la contratación estatal, como los son la libre concurrencia, la igualdad y la imparcialidad, entre otros.

En reciente providencia, se consideró sobre las prórrogas automáticas, lo siguiente:

*“En primer lugar, la Sala reitera la jurisprudencia vigente en el sentido de que en el contrato de arrendamiento estatal no tiene lugar la cláusula de prórroga automática, ni la renovación tácita prevista en el artículo 2014 del Código Civil.*

*En orden de mayor jerarquía, esta Subsección ha advertido que las referidas disposiciones no resultan aplicables en el contrato de arrendamiento estatal en la medida en que 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 consagrada en el orden constitucional (artículo 209 C.P.) e igualmente, se ha 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 expedida en 1993, entre otros, el deber de planeación, establecido en el referido régimen de contratación.*

*En el mismo sentido, la jurisprudencia del Consejo de Estado ha advertido que la situación de hecho creada por la continuidad en la ejecución del contrato de arrendamiento una vez vencido el término, no tiene la idoneidad de configurar el contrato de arrendamiento estatal, por razón de la carencia del documento escrito que se exige como formalidad esencial del contrato estatal de acuerdo con el artículo 41 de la Ley 80 de 1993.”[[22]](#footnote-22) [[23]](#footnote-23) [[24]](#footnote-24)*

Ahora bien, la Sala precisa que la acción de controversias contractuales podrá ejercerse a partir del momento en que se reúnan las condiciones, se configuren las circunstancias o exigencias o se hayan reunido los presupuestos requeridos en cada caso para solicitar de la jurisdicción un pronunciamiento acerca de las pretensiones correspondientes.

Hecha la anterior precisión y teniendo como premisa el carácter procesal de las normas que regulan la caducidad de las acciones y las implicaciones que de ello se derivan, se reitera que *“-con excepción de los eventos en que se pretenda la nulidad del contrato, casos en los cuales el término correspondiente empezará a correr a partir de la respectiva celebración-, para la Sala el cómputo del término de caducidad de la acción, de manera general, debe iniciar a partir del momento en que i) ocurrió la terminación del correspondiente contrato, si fuere de aquellos que no requiere liquidación o ii) a partir del momento en que se efectuó su liquidación, si a ella se hubiere procedido o iii) caso de no haberse efectuado tal liquidación cuando a la misma había lugar, a partir del momento en el cual debió haberse producido la correspondiente liquidación”.[[25]](#footnote-25)* (Subrayado fuera del texto)

Acorde con lo anterior, la Sala pone de presente que respecto del local No. 10, el contrato de arrendamiento se suscribió el 27 de junio de 2005, y en la cláusula quinta, respecto del plazo, se pactó en doce (12) meses, el cual inició el 1 de julio de 2005 y expiró el 30 de junio de 2006, por ende, la presente acción se encontraba caducada al momento de la presentación de la demanda, esto es, el 28 de noviembre de 2008.

Por otra parte, respecto del local No. 12, se advierte que el contrato de arrendamiento se suscribió el 23 de junio de 2006 y en la cláusula quinta, se pactó como plazo del contrato veinticuatro (24) meses, contados a partir del 1 de octubre de 2006, teniendo como fecha de finalización el 30 de septiembre de 2008, por lo que, en principio, la acción fue sido interpuesta en tiempo.

No obstante lo anterior, revisado el plenario, se tiene que la Comisaría de Policía del Departamento Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina inició proceso radicado No. 019, con el fin de determinar el estado del inmueble ubicado en la Avenida Colombia No. 2-41, por lo que la Dirección Nacional de Estupefacientes procedió a hacerse parte dentro del proceso por ser la legitimada como administradora de los bienes, teniendo en cuenta que el propietario tenía suspendido el poder dispositivo sobre el bien.

El mencionado proceso culminó mediante Resolución No. 015 del 17 de agosto de 2006, por medio de la cual que la Comisaría de Policía del Departamento Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina declaró el estado de ruina inminente del inmueble y ordenó su demolición dentro del término de sesenta (60) días y concedió el término de cuarenta y cinco (45) días, para el desalojo de los ocupantes.

La anterior decisión fue recurrida por la Dirección Nacional de Estupefacientes, y fue resuelto mediante auto No. 086 del 14 de septiembre de 2006, por medio del cual se dispuso revocar el artículo 2° de la Resolución impugnada y en su lugar se declaró como contraventor a la sociedad Intercontinental de Financiación Aérea Ltda, propietaria del bien inmueble.

En este sentido, es claro para la Sala que se presentó una causal de terminación del contrato de arrendamiento, esto es, cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción.

En efecto, el artículo 518 del Código de Comercio al referirse al derecho a la renovación del contrato de arrendamiento prevé que el arrendatario tendrá derecho a la renovación del contrato, salvo *“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”.*

Por lo tanto, el término de caducidad contemplado en el artículo 136 del Código Contencioso Administrativo, inició desde el momento en que la parte demandante tuvo conocimiento de la Resolución No. 015 del 17 de agosto de 2006, por medio de la cual se declaró el estado de ruina inminente del inmueble y ordenó su demolición, esto es, el día veinticinco (25) de octubre de dos mil seis (2006), acorde con el oficio enviado por la depositaria provisional de la Dirección Nacional de Estupefacientes[[26]](#footnote-26), por ende, el término de caducidad inició el veintiséis (26) de octubre de ese mismo año, y feneció el veintiséis (26) de octubre del dos mil ocho (2008), y como quiera que la demanda fue presentada el día veintiocho (28) de noviembre de dos mil ocho (2008), forzoso es concluir que había operado la caducidad de la acción para la fecha de su presentación.

Por los anteriores asertos, se procederá a confirmar la sentencia del siete (7) de abril de dos mil once (2011), proferida por el Tribunal Contencioso Administrativo de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

1. **Costas**

Como quiera que no se evidencia temeridad, ni mala fe de la parte, la Subsección se abstendrá de condenar en costas de conformidad con lo reglado en el artículo 171 del C.C.A., modificado por el artículo 55 de la Ley 446 de 1998.

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. Confirmar** la sentencia del siete (7) de abril de dos mil once (2011), proferida por el Tribunal Contencioso Administrativo de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

**SEGUNDO.** Sin costas.

**TERCERO.** 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**

**GUILLERMO SÁNCHEZ LUQUE**

**Magistrado**

1. Folios 4 a 38 del cuaderno de primera instancia. [↑](#footnote-ref-1)
2. Folios 51 a 76 del cuaderno de primera instancia. [↑](#footnote-ref-2)
3. Folios 89 a 94 del cuaderno de primera instancia. [↑](#footnote-ref-3)
4. Folios 120 a 123 del cuaderno de primera instancia. [↑](#footnote-ref-4)
5. Folio 213 del cuaderno de primera instancia. [↑](#footnote-ref-5)
6. Folio 306 del cuaderno principal. [↑](#footnote-ref-6)
7. Folios 311 y 312 del cuaderno principal. [↑](#footnote-ref-7)
8. Artículo 129. **Competencia del Consejo de Estado en segunda instancia.** El Consejo de Estado, en Sala de lo Contencioso Administrativo conocerá en segunda instancia de las apelaciones de las sentencias dictadas en primera instancia por los tribunales administrativos y de las apelaciones de autos susceptibles de este medio de impugnación, así como de los recursos de queja cuando no se conceda el de apelación o se conceda en un efecto distinto del que corresponda, o no se conceda el extraordinario de revisión. (…) [↑](#footnote-ref-8)
9. Folios 242 a 245 del cuaderno de pruebas 1. [↑](#footnote-ref-9)
10. Folios 414 a 417 del cuaderno de pruebas 1. [↑](#footnote-ref-10)
11. Folios 13 a 16 del cuaderno de pruebas 1 de la parte demandada. [↑](#footnote-ref-11)
12. Folios 16 a 31 del cuaderno de pruebas 1. [↑](#footnote-ref-12)
13. Folio 102 del cuaderno anexo 1. [↑](#footnote-ref-13)
14. Folios 263 y 264 del cuaderno anexo 1. [↑](#footnote-ref-14)
15. Folios 108 a 111 del cuaderno anexo 1. [↑](#footnote-ref-15)
16. Folios 129 a 139 del cuaderno anexo 1. [↑](#footnote-ref-16)
17. Folios 229 a 233 del cuaderno anexo 1. [↑](#footnote-ref-17)
18. Folio 253 del cuaderno de pruebas 1. [↑](#footnote-ref-18)
19. Folio 225 del cuaderno de pruebas 1. [↑](#footnote-ref-19)
20. Folio 254 del cuaderno de pruebas 1. [↑](#footnote-ref-20)
21. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección A. Sentencia del veintiséis (26) de febrero de dos mil quince (2015). Radicación: 63001233100019990100001(30834). Consejero Ponente: Hernán Andrade Rincón (E). [↑](#footnote-ref-21)
22. Consejo de Estado, Sección Tercera, Subsección A, sentencia del 29 de octubre de 2014, Rad.29.851, MP. Hernán Andrade Rincón (E). [↑](#footnote-ref-22)
23. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección C. Sentencia del primero (1) de julio de dos mil quince (2015). Radicación: 05001233100019980324801(34232). Consejera Ponente: Olga Mélida Valle de De La Hoz. [↑](#footnote-ref-23)
24. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección C. Sentencia del veintiséis (26) de noviembre de dos mil quince (2015. Radicación: 25000232600020030100801 (39437). Consejera Ponente: Olga Mélida Valle de De La Hoz. [↑](#footnote-ref-24)
25. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera. Sentencia del cuatro (4) de diciembre de dos mil seis (2006). Radicación: 76001233100019940050701(15239). Consejero Ponente: Mauricio Fajardo Gómez. [↑](#footnote-ref-25)
26. Folio 255 del cuaderno de pruebas 1. [↑](#footnote-ref-26)