



**UNIVERSIDAD DISTRITAL  
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS  
Oficina Asesora Jurídica**

OJ - 00291 - 22

Bogotá D.C., 18 de marzo de 2022

**PARA:** **JORGE ENRIQUE VERGARA VERGARA**  
**Jefe División de Recursos Físicos**  
<rfisicos@udistrital.edu.co>

**DE:** **JAVIER BOLAÑOS ZAMBRANO**  
**Jefe Oficina Asesora Jurídica**

**Referencia:** **Cobro de servicios sin contrato de arrendamiento**

**Asunto:** **Respuesta a solicitud de concepto**

Respetado Jefe, cordial saludo.

**SE PREGUNTA**

De la manera más atenta, damos respuesta a la solicitud de que trata el oficio de 09 de marzo de 2022, remitido a la Oficina Asesora Jurídica el siguiente 15 de marzo, mediante correo electrónico, consistente en que brindemos *orientación jurídica*: “para resolver esta situación de manera que no se presenten inconvenientes que afecten los intereses de la Universidad”.

En orden a contextualizar su petición, es del caso señalar que Usted indica como: “La sede de posgrados de la facultad de Ciencias y Educación funciona en un edificio ubicado en la AV Ciudad de Quito # 64-81, el cual se encuentra en calidad de arriendo, con la firma inversora **LOSFALK**, en donde el contrato No. 791 correspondiente a la vigencia 2021, finalizó (sic) el 3 de enero del 2022 y el correspondiente a esta vigencia inicio (sic) el 28 de enero del 2022”. Se añade que: “Teniendo en cuenta que el edificio no fue desocupado ni entregado por la Universidad a la inversora **LOSFALK**, esta inversora esta (sic) solicitando el pago de \$78'357.824 de los días correspondientes entre el 5 al 27 de enero del 2022, días en que no existía contrato”.

**SE CONSIDERA**

En tratándose del pago de prestaciones recibidas por las entidades públicas sin el amparo de un contrato, bien sea porque este no existe o porque, existiendo, no se han cumplido los requisitos para su ejecución, la Secretaría Jurídica Distrital, en la Directiva 019 de 30 de julio de 2018, sobre **MEDIDAS PARA LA PREVENCIÓN DEL DAÑO ANTIJURÍDICO EN RELACIÓN AL ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA Y LOS HECHOS CUMPLIDOS**<sup>1</sup>, que tiene entre sus destinatarios al Rector del Ente Universitario Autónomo del Orden Distrital, señaló algunas cosas al respecto, las cuales resulta pertinente traer a colación en esta oportunidad.

En primer lugar, respecto del denominado *enriquecimiento sin causa*, se indica que: “Esta teoría parte de la concepción de justicia y equidad como el fundamento de las relaciones reguladas por el Derecho, con la cual no se concibe un traslado del patrimonio de un sujeto al de otro, sin que exista una causa eficiente y jurídica que lo

<sup>1</sup> [https://educacionbogota.edu.co/portal\\_institucional/sites/default/files/2019-03/DIRECTIVA\\_019\\_DE\\_2018.pdf](https://educacionbogota.edu.co/portal_institucional/sites/default/files/2019-03/DIRECTIVA_019_DE_2018.pdf)



*sustente. Este concepto, debe entenderse no sólo cuando ingresen bienes al patrimonio de un sujeto, sino también cuando se evita una erogación”.*

Precisado lo anterior, se acota que, en la Sentencia de Unificación de 19 de noviembre de 2012<sup>2</sup>, ratificada en las sentencias del 7 de diciembre de 2016<sup>3</sup> y del 8 de febrero de 2017<sup>4</sup>, el Consejo de Estado señaló que, para hablar de *enriquecimiento sin causa*, deben concurrir *requisitos relevantes*: “*cuales son que ‘el desequilibrio patrimonial no tenga una causa jurídica’; que ‘mediante la pretensión no se eluda o soslaye una norma imperativa’ y que ‘el actor no haya actuado en su propio interés ni haya incurrido en culpa o negligencia’...*”.

Precisando lo anterior, se indica que es válido hablar de *enriquecimiento sin causa*, entre otros, en el siguiente evento:

*“También se presenta si la situación es generada por la concurrencia de acciones u omisiones provenientes de los dos sujetos, ente público y particular, como ocurre, por ejemplo, cuando a pesar de que el contrato no es ejecutable por la falta de alguno de los requisitos que condicionan su ejecución, el particular ejecuta prestaciones con el asentimiento de la entidad, en la confianza de que prontamente todo se regularizará. En este caso existe intervención concurrente de la entidad y del particular en la producción de los daños que se alegan; de la primera porque desatiende la obligación legal de abstenerse de la ejecución hasta que se cumplan los requisitos legales correspondientes, y del particular porque, al estar igualmente sometido a dichas normas imperativas, no debe iniciar la ejecución de un contrato que está suspendido legalmente, pues la circunstancia de que la entidad no hubiese cumplido con la obligación de adelantar los trámites administrativos necesarios para que el contrato celebrado sea ejecutable, no lo habilita para iniciar su ejecución y por ende, no configura la responsabilidad exclusiva de la entidad pública frente a los daños derivados del no pago de las prestaciones ejecutadas”.*

Lo anterior se predica, igualmente, del caso en que las partes vienen ejecutando una relación contractual, la cual llega a su fin, pero físicamente hablando las cosas no cambian, porque, como sucede en el caso del arrendamiento de inmuebles, el anterior *arrendatario* no entrega el inmueble arrendado, ni el anterior *arrendador* lo reclama, por cuanto existe la voluntad y la expectativa de que, terminado este contrato, se celebrará uno nuevo.

Expuesto lo anterior, esta vez, en relación con los denominados *hechos cumplidos*, se indica en la directiva en comento que: “*Los hechos cumplidos se consolidan cuando se adquieren obligaciones, sin que medie soporte legal que los respalde, es decir, se eleve a escrito la obligación, y cuando existiendo tal formalidad; antes de su ejecución no se han cumplido requisitos mínimos y legales en su creación, como la reserva presupuestal previa, o cuando en la ejecución de un contrato se adicionan bienes o servicios no incluidos desde el inicio”.*

Se concluye esta parte señalando que, lo anterior se plantea: “*bajo el entendido que (sic) el Consejo de Estado ha precisado que la tesis o regla general respecto de la imposibilidad de reconocer los ‘hechos cumplidos’ que pueden derivar en enriquecimiento sin justa causa, no es absoluta, en atención a la presencia de eventos en los*

<sup>2</sup> Radicado 24897.

<sup>3</sup> Expediente 37492.

<sup>4</sup> Expediente 37958.



**UNIVERSIDAD DISTRITAL  
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS  
Oficina Asesora Jurídica**

*cuales es posible y además justo remunerar este enriquecimiento, pese a la falta de contrato con las formalidades que exige la ley”.*

**SE RESPONDE**

Con fundamento en los anteriores lineamientos, así como estando claro que Inversiones Losfalk S.A.S. prestó servicios a la institución, consistentes en permitir que ésta disfrutase del edificio de su propiedad, entre el 5 y el 27 de enero de 2022, sin existir contrato de arrendamiento, en aplicación de la *teoría del enriquecimiento sin causa*, es dable reconocer el costo de estos servicios, mas no contra los recursos del rubro presupuestal de *servicios de alquiler o arrendamiento, con o sin opción de compra*, sino contra el rubro de *sentencias judiciales y conciliaciones*, una vez se agote el procedimiento de conciliación establecido al efecto.

Así las cosas, el propietario del inmueble podrá promover un trámite de conciliación extra o prejudicial, según escoja, ante la Procuraduría General de la Nación, tendiente a que la Universidad Distrital Francisco José de Caldas reconozca la existencia de las obligaciones cuyo pago reclama y, de lograrse un acuerdo al respecto, avalado por dicho ente de control y aprobado por un juez de la República, eventualmente podría proceder a su pago, contra el mencionado rubro del presupuesto de funcionamiento de la institución.

Lo anterior, sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria, fiscal y/o penal que eventualmente pueda endilgársele a los funcionarios públicos involucrados (supervisor, ordenador del gasto, etc.) en los hechos descritos en su consulta, por parte de los entes de control competentes.

En los anteriores términos, se espera haber dado respuesta a su petición.

Atentamente,

**JAVIER BOLAÑOS ZAMBRANO**  
**Jefe Oficina Asesora Jurídica**

c.c. [rectoria@udistrital.edu.co](mailto:rectoria@udistrital.edu.co)

c.c. [gtarazona@udistrital.edu.co](mailto:gtarazona@udistrital.edu.co)

c.c. [jcamayap@udistrital.edu.co](mailto:jcamayap@udistrital.edu.co)

c.c. [jccastanog@udistrital.edu.co](mailto:jccastanog@udistrital.edu.co)

<b>FUNCIONARIO O ASESOR</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>RADICADO INTERNO/EXTERNO</b>	<b>FECHA</b>	<b>FIRMA</b>
Proyectado	Carlos David Padilla Leal-Abogado contratista OAJ	S.R./S.R.	17/03/2022	