



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

OJ - 01042 - 22

Bogotá D.C., 12 de septiembre de 2022

PARA: RAFAEL ENRIQUE ARÁNZALEZ GARCÍA
Jefe División de Recursos Físicos
<rfisicos@udistrital.edu.co>

DE: JAVIER BOLAÑOS ZAMBRANO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Referencia: Reubicación temporal de local comercial-Caso José Fermín Niño Galeano

Asunto: Respuesta a consulta

Respetado Jefe, cordial saludo.

1. SE PREGUNTA

De la manera más atenta, respondemos la solicitud de que trata el correo electrónico de 1º de septiembre de 2022, con asunto ***Derecho de Petición señor José Fermín Niño***, consistente en que se haga: *“revisión jurídica y contractual de dicha petición, a efecto que (sic) esta División proceda de conformidad con sus competencias”*.

La consulta en cuestión tiene los siguientes *antecedentes*:

1.1. Mediante escrito de 25 de agosto de 2022 dirigido a la Vicerrectoría Administrativa y Financiera, el señor José Fermín Niño Galeano, actuando en su propio nombre y representación, en su calidad de: *“arrendatario del local comercial ubicado en las instalaciones de la sede central de la Universidad Carrera 8ª No. 40-78...”*, elevó las siguientes peticiones:

“PRIMERO: Debido a las obras previstas para este tiempo en el edificio sede de la Universidad Distrital, ..., solicito la reubicación temporal del local comercial, dentro de las instalaciones.

“SEGUNDO: Solicito que dicho espacio sea idóneo y cumpla con las condiciones mínimas de un local como con el que cuento actualmente.

“TERCERO: De no ser posible las peticiones anteriores, hacer entonces válida la cláusula Décimo segunda del contrato 004 del 25 de mayo de 1.999, donde se especifica: ‘Compromiso. Por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito, las partes suscribirán un acta de suspensión’...”

1.2. Como *fundamento fáctico* de su petición, el señor Niño Galeano refiere lo siguiente:

Página 1 de 6

Línea de atención gratuita
01 800 091 44 10



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

- 1.3. En el año 1989, celebró con la Universidad un contrato, del cual no dispone de una copia, mas allega copia del oficio OJ-206, firmado por el Rector de la época, con fecha 9 de junio de 1989, en el cual se le otorga permiso para la instalación de una fotocopiadora.
- 1.4. El 5 de mayo de 1993, celebró el Contrato 003 con la Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
- 1.5. El 25 de mayo de 1999, firmó un nuevo contrato con la institución, en su opinión vigente: “*el cual se ha venido prorrogando de la manera en que el artículo 518 del Código de Comercio lo estipula...*”.
- 1.6. En el espacio de que trata el contrato anteriormente mencionado, se ha prestado a la Comunidad Universitaria el servicio de fotocopiadora: “*e insumos de papelería en general*”.
- 1.7. Adicionalmente, acota que: “*Aparece un Sr. Que le escribe al WhatsApp de mi madre..., identificándose como Ubaldo de la Hoz y no sé porque (sic) dicho señor exige desocupar el espacio y hacer desalojo...*”, añadiendo que: “*Este Sr. Ubaldo como loco pide el desalojo amenazando a mi madre, señora de tercera edad. No entiendo que (sic) tiene que ver este señor conmigo y su abuso con mi madre en el trato verbal*”.
- 1.8. Termina señalando el peticionario que: “*debe darse especial aplicación a la facultad conferida por el Código de Comercio en el sentido de brindar una especial protección a los comerciantes, por motivo del papel del comercio en la economía y en la sociedad*”, citando al efecto los artículos 518 y 520 del Código de Comercio. Invoca también, como *fundamento de derecho* de sus solicitudes: “*la CONSTITUCIÓN NACIONAL DE 1991 y demás normas concordantes y reglamentarias*”.

2. SE CONSIDERA

En orden a responder su solicitud de concepto, acometeremos, en primer lugar, (i) lo relacionado con la *no prórroga automática* de los contratos estatales, para referirnos, en segundo lugar, (ii) al procedimiento de entrega de inmuebles públicos ocupados de hecho por particulares, en especial, de inmuebles ubicados en instalaciones de las universidades estatales.

2.1. La no prórroga automática de los contratos estatales

Si bien es cierto, el artículo 93 de la Ley 30 de 1992¹, establece que: “*Salvo las excepciones consagradas en la presente ley, los contratos que para el cumplimiento de sus funciones celebren las universidades estatales u oficiales, se regirán por las normas del derecho privado y sus efectos estarán sujetos a las normas civiles y comerciales, según la naturaleza de los contratos*”, la jurisprudencia contencioso administrativa ha sido pacífica en señalar que se consideran *contratos estatales* todos aquellos en que una de las partes es una entidad pública.

¹ Por la cual se organiza el servicio público de educación superior



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

Ha sido también pacífica la jurisprudencia en señalar que entrándose de *contratos estatales*, se consideran ineficaces las cláusulas sobre *prórroga automática* de los mismos. Al respecto, la Sección Tercera del Consejo de Estado en sentencia de 26 de febrero de 2015², señaló que: “*Aunque en la actualidad NO hay norma expresa que prohíba las prórrogas automáticas, se entienden prohibidas en aplicación de los principios de la contratación estatal, especialmente el de libre competencia, igualdad, imparcialidad, de prevalencia del interés general y de transparencia*”, agregando que: “*La Administración no cuenta con la facultad constitucional o legal alguna que le permita inventar, establecer o poner en práctica, en modo alguno, preferencias o ventajas a favor de unos determinados contratistas y en perjuicio de otros interesados o menos aun que mediante prórrogas automáticas o cláusulas de exclusividad pueda generar una especie de monopolio de hecho a favor de determinados particulares, generando con ello limitaciones en contra de los demás, puesto que por esa vía sólo conseguiría limitar, de manera indebida, los mencionados principios de la contratación estatal*”.

Esta es, pues, la posición jurisprudencial sobre la *ineficacia* de las *cláusulas sobre prórroga automática* en los contratos celebrados por las entidades públicas. Pero, si en gracia de discusión, se aceptase que el contrato que nos ocupa, de fecha 25 de mayo de 1999, según relación realizada en el apartado anterior de este pronunciamiento, es un contrato que se rige eminentemente por el derecho privado, al no corresponder a aquellos que la Universidad Distrital Francisco José de Caldas celebra: “*para el cumplimiento de sus funciones*”, en los términos del artículo 93 de la Ley 30 de 1992, sino por el Código de Comercio, debemos señalar que esta normativa estipula como causal de terminación de este tipo de contratos: “*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***”, según el numeral 3º del artículo 518 del Código de Comercio, que trata del **DERECHO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**.

Respecto de esta norma, el artículo 520 *ejusdem*, sobre **DESAHUCIO AL ARRENDATARIO**, establece que: “*En los casos previstos en los ordinales 2o. y 3o. del artículo 518, el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial*”, añadiendo que: “*Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente*”.

Esta norma, sea del caso decirlo, no es aplicable en el presente caso, en que la edificación de la cual hace parte el espacio de que trata la petición de la referencia, será demolida para construir una obra totalmente nueva, a saber, el edificio de laboratorios de la Facultad de Ingeniería de la institución, de suerte que el espacio literalmente desaparecerá y no será reemplazado por uno de la misma naturaleza, donde, en teoría, podría ser reubicado el señor José Fermín Niño Galeano.

² Radicado 63001233100019990100001 (30834). C.P. Hernán Andrade Rincón



2.2. Procedimiento de entrega de espacios públicos ocupados de hecho por particulares

En cualquiera de los dos (2) escenarios de hecho y de derecho expuestos en el numeral anterior, esto es, (i) sea que se considere que la prórroga automática del Contrato de Arrendamiento 04 de 25 de mayo de 1999, estipulada por las partes en la cláusula décima sobre *duración, terminación y prórroga*, se considere ineficaz y por ende inaplicable, o (ii) que se configure la causal de terminación del contrato de que trata el numeral 3° del artículo 518 del Código de Comercio, sin que sea aplicable el *desahucio al arrendatario*; lo que procede es la entrega del espacio a la Universidad por parte del señor Niño Galeano.

Entratándose de entrega de espacios ubicados al interior de las instituciones estatales, específicamente, de Universidades Públicas, por parte de particulares, no procede la intervención de los inspectores de policía, cuando, como ocurre en el presente caso, no hay derechos en disputa, esto es, que la situación está completamente clara y no se requiere la conservación del *statu quo*, que es lo que justifica la intervención de dichos funcionarios.

En este orden, como se sostiene en el artículo digital *La función de policía y la protección de derechos inmobiliarios*³: “*la función del policía destina un enorme esfuerzo procedimental en cabeza de los titulares de derechos de propiedad, posesión y mera tenencia, para que soliciten a los inspectores de policía, intervenir y evitar que los comportamientos de terceros, restrinjan y limiten, de manera contraria a la convivencia y seguridad, sus facultades conferidas de uso o explotación, según el caso, y de manera anticipada a las instancias judiciales*”, lo cual no procede en el presente caso, en el que se tiene claridad respecto de que al señor José Fermín Niño Galeano no le asiste ningún derecho a continuar detentando la tenencia del espacio de que se viene hablando, de suerte que basta con que se le notifique esta situación y se le señale un plazo para la entrega del espacio.

Recordemos, adicionalmente, que lo que justifica la intervención del funcionario de policía entratándose de la situación de que venimos hablando es la perturbación de algún derecho derivado de la condición de propietario sobre un inmueble, lo cual se define en términos del artículo que venimos citando como la acción de: “*Perturbar, alterar o interrumpir, (esto es) restringir el goce de una facultad jurídica sin mediar autorización o justificación legal o autorización administrativa o de carácter judicial, a partir de situaciones de hecho que vulneran el normal y tranquilo ejercicio y materialización de un derecho subjetivo*”, que hasta el momento no ha ocurrido en el presente caso, en que el señor José Fermín Niño Galeano simplemente pide su reubicación, pero no se ha negado a entregar el inmueble.

Al respecto, viene al caso recordar que en el caso de inmuebles, el artículo 77 de la Ley 1801 de 2016⁴, resalta que las perturbaciones o alteraciones, pueden provenir de ocupaciones ilegales clandestinas o violentas, por la generación de daños o molestias generalizadas o por conductas impositivas de ingreso no autorizadas de servicios públicos.

³ <https://www.asuntoslegales.com.co/actualidad/la-funcion-de-policia-y-la-proteccion-de-derechos-inmobiliarios-2406676>

⁴ Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia - Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana



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

3. SE RESPONDE

Expuesto lo anterior, es viable dar respuesta a la consulta a nosotros elevada, en los siguientes términos:

3.1. No procede la *solicitud de reubicación temporal* elevada por el señor José Fermín Niño Galeano, por cuanto como quedó expuesto en el acápite anterior:

3.1.1. Si se acoge la tesis jurídica conforme a la cual el Contrato de Arrendamiento 04 de 25 de mayo de 1999 es un *contrato estatal* y dada dicha condición, la *cláusula de prórroga automática* en éste estipulada deviene *ineficaz*, el señor José Fermín Niño Galeano detenta sobre dicho espacio una ocupación de hecho, debiendo proceder a la entrega del espacio en el término que le establezca la Administración de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

3.1.2. Pero, si se acoge la tesis de que se configura la causal de terminación del contrato de que trata el numeral 3° del artículo 518 del Código de Comercio, esto es, por cuanto la institución requiere el espacio que constituye su objeto para la construcción de una obra nueva, sin procedencia de desahucio al arrendatario, igualmente debe ser entregado por el señor Niño Galeano en el término que le establezca la Administración de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

3.2. Al no proceder la *reubicación* del peticionario, es improcedente igualmente su solicitud consistente en que: *“dicho espacio sea idóneo y cumpla con las condiciones mínimas de un local como con el que cuento actualmente”*.

3.3. En tercer lugar, al no existir un vínculo contractual entre la Universidad y el señor Niño Galeano respecto del espacio de que se viene hablando, es improcedente dar aplicación a lo estipulado en la cláusula décima segunda del Contrato de Arrendamiento 04 de 25 de mayo de 1999 denominada **compromiso**, conforme a la cual: *“Por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito, las partes suscribirán un acta de suspensión”*.

3.4. Así las cosas, lo que procede es dar respuesta al señor José Fermín Niño Galeano en los términos señalados en los numerales anteriores, señalándole un **plazo prudencial, perentorio e improrrogable** de 3 días para hacer entrega del espacio sobre el cual ejerce ocupación de hecho y en el evento de que no concurra a la entrega, la Universidad puede disponer del mismo, ubicando los elementos allí encontrados en un lugar seguro, previa suscripción de un acta que se levante en diligencia que cuente, de ser posible, con la presencia de personal vinculado a la Oficina Asesora de Control Interno, de donde el señor José Fermín Niño Galeano puede retirarlos en el menor tiempo posible.

También conviene señalarle en la comunicación de que trata el presente numeral, que la Universidad adelanta actualmente un proceso tendiente a la asignación de este tipo de espacios, previo proceso público de selección, en el cual puede participar si a bien tiene, para lo cual se le puede indicar que debe estar pendiente en la página web institucional, en el link *procesos contractuales* (<https://contratacion.udistrital.edu.co/>).



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

3.5. Debemos aclarar que en opinión de esta oficina asesora, de negarse el señor José Fermín Niño Galeano a hacer entrega del espacio en el plazo que le sea señalado, no es necesario acudir a la autoridad de policía competente, primero por cuanto no existe un derecho en disputa respecto del cual el peticionario eventualmente ostente alguna titularidad y, segundo, por la premura en hacer entrega del inmueble al Consorcio San Javier, para que proceda con el desarrollo de las actividades de que trata el Contrato de Obra 1057 de 2022.

De no hacerse dicha entrega en el término oportuno, la Universidad podría incurrir en un incumplimiento de sus obligaciones contractuales, sancionable con el reconocimiento a su contratista de los perjuicios que demuestre le fueron ocasionados por la demora en la entrega de este inmueble y en el desarrollo del mismo contrato.

3.6. Como recomendación final, la comunicación de que hemos hablado en el presente pronunciamiento **debería** ser suscrita por Usted, como Jefe de la División de Recursos Físicos, a quien le corresponde: “Responder por el buen estado, aseo, mantenimiento y conservación general de todas las dependencias y equipos de propiedad de la Universidad”, según lo establecido en la Resolución de Rectoría 1101 de 2002⁵.

En los anteriores términos, esperamos haber dado respuesta a su solicitud.

Atentamente,

JAVIER BOLAÑOS ZAMBRANO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

c.c. rectoria@udistrital.edu.co
c.c. gtarazona@udistrital.edu.co
c.c. mtmolinac@udistrital.edu.co
c.c. vicerecadmin@udistrital.edu.co
c.c. planeac@udistrital.edu.co

FUNCIONARIO O ASESOR	NOMBRE	RADICADO INTERNO/EXTERNO	FECHA	FIRMA
Proyectado	Carlos David Padilla Leal-Abogado contratista OAJ	S.R./Correo electrónico	09/09/2022	

⁵ “Por la cual se establece el Manual Descriptivo de Funciones Generales y Específicas y los Requisitos Mínimos para los Cargos de la Planta de Personal Administrativo de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas”