



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

OJ - 1440 - 22

Bogotá D.C., 16 de diciembre 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:** Preaviso en contrato de arrendamiento Sede Posgrados

**Asunto:** Respuesta a consulta

Respetado Jefe, cordial saludo.

### 1. SE PREGUNTA

A través del presente, damos respuesta a la petición de que trata el oficio DRF-1008-22 de 14 de diciembre pasado, remitido a nosotros mediante correo electrónico de la misma fecha, en el sentido de que señalemos si habría inconveniente en que al finalizar el plazo de ejecución del Contrato de Arrendamiento 850 de 2022, cuyo objeto es el arrendamiento del inmueble donde funcionan los posgrados de la Facultad de Ciencia y Educación, se entregue el inmueble sin haber dado cumplimiento al *preaviso* de que trata la cláusula 25 del contrato en cuestión.

### 2. SE CONSIDERA

Sea lo primero señalar que, efectivamente, el 28 de enero de 2022, entre la Universidad Distrital Francisco José de Caldas e Inversiones Losfalk S.A.S, se celebró el Contrato de Arrendamiento 850, el cual tiene por objeto el *arrendamiento* del inmueble ubicado en la carrera 30 # 64-61, Barrio San Miguel, de esta ciudad, de propiedad del arrendador, para el funcionamiento de los programas de posgrado de la Facultad de Ciencias y Educación.

De igual forma, como Usted lo menciona, dentro de las *causales de terminación del contrato*, estipuladas en la cláusula 25ª de la minuta contractual, se establece el: “*vencimiento del plazo o duración del contrato, si existe preaviso de alguna de las partes con más de tres (3) meses de anticipación y comunicado a través de correo certificado, para dar por terminado el referido contrato...*”.

Si partimos de la base de que, como Usted lo informa, el plazo de ejecución del contrato llegará a su fin el 21 de febrero de 2023, los tres (3) meses a disposición de la Universidad para realizar el *preaviso* en cuestión vencieron el pasado 21 de noviembre, por lo cual, a la fecha, resultaría extemporáneo realizar el mismo.

No obstante, la figura del *preaviso* o *desahucio*, como también se denomina, está prevista en los artículos 2009 del Código Civil y 520 del Código de Comercio, y, en el caso de la primera norma, ésta aclara que el *desahucio* debe entenderse como notificación necesaria para hacer cesar el contrato de arrendamiento, mas **esa notificación o desahucio aplica cuando no se ha fijado una duración al contrato de arrendamiento, de manera que si se ha fijado un plazo no es necesario el desahucio.**

Página 1 de 3

Línea de atención gratuita

01 800 091 44 10



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

En aras de hacer claridad sobre el tema, conforme se establece en la página web gerencie.com, concretamente, en el artículo *Desahucio en el contrato de arrendamiento*: “El concepto de desahucio según la real academia de la lengua española es el acto de desalojar a un inquilino o arrendatario de la casa que ocupa”, añadiendo que: “En Colombia el término desahucio debe interpretarse como notificación o necesidad de notificar el desalojo o la terminación del contrato de arrendamiento”, con la precisión, según la cual: “Es la notificación de la terminación del contrato de arrendamiento en los casos en que la ley lo exige, lo que por supuesto implica que el inquilino o arrendatario deba restituir o desocupar el inmueble”.

Así las cosas, al haberse establecido una duración al Contrato de Arrendamiento 850 de 2022, esto es, doce (12) meses, conforme a su cláusula 6ª, el *preaviso* o el *desahucio* carece de razón de ser; sin embargo, alguien podría decir que, en orden a honrar el principio de autonomía de la voluntad de las partes y el hecho de que los contratos legalmente celebrados son ley para las mismas, como lo consagra el artículo 1603 del Código Civil, deberá darse cumplimiento a dicha estipulación.

Sin embargo, por la forma en que está redactada la causal de terminación del Contrato de Arrendamiento 850 de 2022 de que venimos hablando, se colige que, en caso de que no se cumpla con el *preaviso* allí establecido, **se prorrogaría automáticamente el plazo de ejecución del contrato**, lo cual contradice el hecho de que en los contratos estatales no existen *prórrogas automáticas*.

Al respecto, si bien es cierto, el artículo 93 de la Ley 30 de 1992<sup>1</sup>, 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 reputan *contratos estatales* todos aquellos en que una de las partes es una entidad pública.

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 2015<sup>2</sup>, 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 concurrencia, 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.

Ahora bien, sobre la *ineficacia de las estipulaciones contractuales*, el mismo Consejo de Estado, esta vez, en fallo de 30 de abril de 2012<sup>3</sup>, señaló que: “En suma, la ineficacia lato sensu de un negocio jurídico se refiere a su carencia de efectos, por motivos diferentes que versan sobre la carencia de los elementos para su nacimiento –inexistencia-;

<sup>1</sup> Por la cual se organiza el servicio público de educación superior

<sup>2</sup> Radicado 63001233100019990100001 (30834). C.P. Hernán Andrade Rincón

<sup>3</sup> C.P. Dra. RUTH STELLA CORREA PALACIO



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

*o por predicarse del mismo defectos, distorsiones, vicios o irregularidades -invalidez-; o por circunstancias que le inhiben relevancia -condiciones o situaciones subordinantes- según se trate, que emergen de un juicio negativo”<sup>4</sup>.*

En el presente caso, respecto de la *cláusula de preaviso o de desahucio*, como causal de terminación del Contrato de Arrendamiento 850 de 2022, la estimamos *ineficaz*, tanto por desconocer previsiones legales, esto es, de orden superior, conforme a las cuales la misma no procede cuando en el contrato de arrendamiento se ha señalado un plazo de ejecución, así como la prohibición de pactar *prórrogas automáticas* o mecanismos que las posibiliten, por violar principios y normas de orden superior, como los de libre concurrencia, igualdad, imparcialidad, de prevalencia del interés general y de transparencia.

### 3. SE RESPONDE

En este orden, en respuesta a la consulta a nosotros elevada, estimamos que no existe inconveniente en que al finalizar el plazo de ejecución del Contrato de Arrendamiento 850 de 2022, cuyo objeto es el arrendamiento del inmueble donde funcionan los posgrados de la Facultad de Ciencia y Educación, se entregue el inmueble al arrendador sin haber dado cumplimiento al *preaviso o desahucio* de que trata la cláusula 25ª del contrato en cuestión, por tratarse esta de una *cláusula ineficaz*, esto es, que no produce efectos, por violar principios y normas de rango superior.

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](mailto:rectoria@udistrital.edu.co)  
c.c. [gtarazona@udistrital.edu.co](mailto:gtarazona@udistrital.edu.co)  
c.c. [planeac@udistrital.edu.co](mailto:planeac@udistrital.edu.co)  
c.c. [jfernandez@udistrital.edu.co](mailto:jfernandez@udistrital.edu.co)  
c.c. [aboyacac@udistrital.edu.co](mailto:aboyacac@udistrital.edu.co)  
c.c. [jdradaa@udistrital.edu.co](mailto:jdradaa@udistrital.edu.co)

FUNCIONARIO O ASESOR	NOMBRE	RADICADO INTERNO/EXTERNO	FECHA	FIRMA
Proyectado	Carlos David Padilla Leal-Abogado contratista OAJ	S.R./1008DRF	15/12/2022	

<sup>4</sup> Sentencia de abril 30..., cit., Pp. 19 y 20