

A

CARLOS EDUARDO MEDELLÍN BECERRA

ABOGADO

Bogotá D.C. 28 de Febrero de 2017

Doctora
HEYBY POVEDA
Jefe Oficina Asesora Jurídica
SECRETARIA DE EDUCACIÓN
Ciudad



Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.
Secretaría de Educación

Radicado N° **E-2017-45751**
Fecha: 07-03-2017 - 16:09
Folios: 5 Anexos:
Radicator: MARTHA CRISTINA GONZALEZ CUBILLOS - 5310
Destino: 1300 - OFICINA ASESORA DE JURIDICA

Consulte el estado de su trámite en www.educacionbogota.edu.co
opción CONSULTA TRÁMITE
con el código de verificación: **389AX**

Apreciada Doctora:

Procedemos a rendir el concepto jurídico solicitado por ustedes, en los términos que a continuación se expresan:

I. OBJETO DE LA CONSULTA.

Consulta la Secretaria de Educación, puntualmente lo siguiente:

- ¿La Secretaría de Educación puede celebrar un contrato de arrendamiento de cosa ajena?

II. RESPUESTA A LA CONSULTA

Con el fin de dar una respuesta a la consulta planteada por la Secretaria de Educación, a continuación realizaremos las siguientes consideraciones:

1. CONTRATO ESTATAL

En primer lugar, debemos señalar que la Ley 80 de 1993, en su artículo 32, define el contrato estatal como todo acto jurídico generador de obligaciones que celebran las entidades estatales, previstos en el Derecho Privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad.

Al respecto el Consejo de Estado ha señalado lo siguiente:

[Handwritten signature] P-30

CARLOS EDUARDO MEDELLÍN BECERRA

ABOGADO

“El artículo 1495 del Código Civil asimila el concepto de contrato al de convención, entendiéndose por ambos el “acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa”. No obstante, la jurisprudencia y la doctrina nacionales han precisado que el contrato es aquella forma de convención a la que le corresponde la función positiva de crear o transmitir derechos y obligaciones. En otras palabras, el contrato se distingue de la convención en que el acuerdo de voluntades que lo forma se encamina exclusivamente a generar derechos y obligaciones, en tanto que la convención puede ir en procura no sólo de ese objetivo, sino también de modificar o extinguir derechos y obligaciones ya creadas. El contrato nace de la fusión de voluntades frente a prestaciones contrapuestas (contratos de contraprestación) o frente a propósitos comunes (contratos de colaboración) y, para hablar de contrato estatal, se requiere que al menos una de tales voluntades sea la del Estado o la de una persona jurídica de derecho público. En efecto, el artículo 32 de la Ley 80 de 1993 señala que “Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad”. De manera que son contratos estatales los que celebren las entidades públicas del Estado, ya sea que se regulen por el Estatuto General de Contratación Administrativa o que estén sujetos a regímenes especiales.”¹

Por su parte la Ley 1150 de 2007, en su artículo 2 establece las modalidades de selección del contratista señalando entre ellas la modalidad de

¹ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Quinta, Consejero Ponente Darío Quiñones Pinilla, Radicación 15001-23-31-000-2003-02985-02 (3761)

CARLOS EDUARDO MEDELLÍN BECERRA

ABOGADO

contratación directa, de la cual se establece que procede la misma para el arrendamiento y adquisición de bienes inmuebles.

2. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En cuanto al contrato de arrendamiento, debemos señalar que de conformidad con el artículo 1973 del Código Civil, el contrato de arrendamiento, es aquel mediante el cual dos parte se obligan recíprocamente, la primera a conceder parcial o totalmente el goce de un inmueble y la otra a pagar el goce de este.

Entre las obligaciones del arrendador, se señala en el artículo 1982 del Código Civil, las siguientes: 1.) A entregar al arrendatario la cosa arrendada; 2.) A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada y 3.) A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

El artículo 1996 y siguientes de las disposiciones del Código Civil, establecen como obligaciones del arrendatario, el uso de la cosa en los términos o el espíritu del contrato, conservar el bien como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y pagar el precio o la renta.

Teniendo clara la modalidad de contratación en el caso de arrendamientos, a continuación, nos debemos referir al Decreto 1082 de 2015, el cual señala la contratación de bienes inmuebles por parte de las Entidades Estatales así:

“Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. *Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

1. *Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.*

2. *Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.*”

De esta manera, se puede señalar que las entidades estatales deberán mediante la expedición de un acto administrativo establecer los fundamentos facticos y jurídicos que sustentan la modalidad de contratación directa.

3. ARRENDAMIENTO DE COSA AJENA

En cuanto al arrendamiento de cosa ajena, debemos referirnos al artículo 13 de la Ley 80 de 1993, el cual establece lo siguiente:

“Artículo 13. De la normatividad aplicable a los contratos estatales. *Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2 del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley.*

Los contratos celebrados en el exterior se podrán regir en su ejecución por las reglas del país en donde se hayan suscrito, a menos que deban cumplirse en Colombia.”

Teniendo claro que la Secretaría de Educación en la celebración de sus contratos se regirá por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo las materias particularmente reguladas por la Ley 80 y dando que el Estatuto de Contratación no hace referencia al arrendamiento de cosa ajena, se hace imperioso referirnos al artículo 1974 del Código Civil.

“Artículo 1974. <Cosas objeto de arrendamiento>. *Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe*

CARLOS EDUARDO MEDELLÍN BECERRA

ABOGADO

arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.

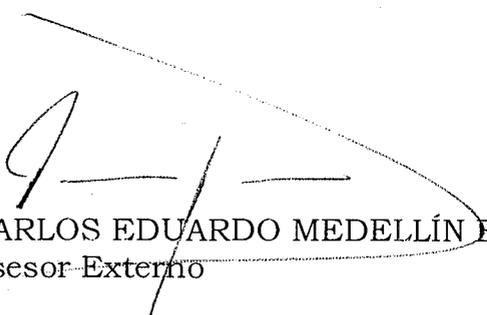
Puede arrendarse aún la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción."

Así las cosas, encontramos que el objeto del contrato de arrendamiento no es la transferencia del derecho dominio, sino que es un "contrato de tracto sucesivo" que se ejecuta por actos recíprocos de disfrute y de pago, donde el un contratista se encuentra facultado para posibilitar el uso y goce de un inmueble, incluso sin acreditar su condición de propietario.

De esta manera, se puede concluir que si bien un bien inmueble no es de propiedad del arrendatario, este puede celebrar un contrato de arrendamiento en virtud de los actos que despliega un poseedor con ánimo de señor y dueño, el cual frente a terceros de buena fe se da por tal o cuyo propietario, no teniéndolo por sí, lo hace por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él, en los términos del artículo 762 del Código Civil.

En los términos anteriores dejamos expuesta nuestra opinión sobre la materia consultada, quedando atentos a cualquier aclaración o complementación que se considere necesaria.

Cordialmente,



CARLOS EDUARDO MEDELLÍN BECERRA
Asesor Externo