

RADICACIÓN CORRESPONDENCIA EXTERNA	
	S-2017-132482
Fecha	23/08/2017
No. Referencia	

Señora:
ZORAYA FLÓREZ ÁLVAREZ
Rectora
Colegio Policarpa Salavarrieta - IED
lnalpolicarpasalav3@educacionbogota.edu.co
Bogotá D.C.

ASUNTO: Respuesta a consulta sobre daño patrimonial al Estado, hallazgos en autorías de entes de control y competencias para la reparación de plantas de los colegios distritales

REFERENCIA: E-2017-138536 del 08/08/2017

De conformidad con su consulta del asunto, elevada mediante el radicado de la referencia, esta Oficina Asesora Jurídica procederá a emitir concepto, de acuerdo a sus funciones establecidas en los literales A y B¹ del artículo 8 del Decreto Distrital 330 de 2008, y en los términos del artículo 28 del CPACA, según el cual, por regla general, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas, no son de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Consultas jurídicas.

1. ¿Invertir recursos públicos para realizar reparaciones en un inmueble arrendado que probablemente deba ser entregado a su dueño a mediano plazo, podría constituir daño patrimonial al Estado?

Respuesta. La determinación de la existencia o no de daño patrimonial al Estado en un caso concreto, depende de las muchas circunstancias, entre otras, las de modo, tiempo y lugar específicas, además de otras circunstancias contingentes (instrumento de gestión fiscal (acto administrativo o contrato estatal), normas del sector administrativo aplicables, condiciones subjetivas del gestor fiscal, etc.), por ende, no es posible saber a priori si en un caso existe o no daño patrimonial al Estado, a partir de una simple reseña de los hechos, como sucede en este caso.

Adicionalmente, es preciso tener en cuenta las reglas relativas a las obras que está obligado a realizar el arrendador y el arrendatario, establecidas en el contrato de arrendamiento respectivo y en el Código Civil. En ese orden de ideas, le informamos que el Código Civil establece las siguientes reglas generales sobre el tema en comento:

- a. Obras a las que está obligado el arrendatario.** El artículo 1985 del Código Civil dispone que, **salvo pacto en contrario**, el arrendatario está obligado a realizar las reparaciones locativas que el inmueble necesite, a menos que provengan de fuerza mayor, caso fortuito o mala calidad de la cosa arrendada.

¹ “Artículo 8º Oficina Asesora de Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora de Jurídica las siguientes:

A. Asesorar y apoyar en materia jurídica al Despacho del Secretario y demás dependencias de la SED.

B. Conceptuar sobre los asuntos de carácter jurídico que le sean consultados por las dependencias de la SED y apoyarlas en la resolución de recursos.”

“Artículo 1985.—La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario.

Pero será obligado al arrendador aun a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada.

Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones.”

- b. Obras a las que está obligado el arrendador.** El artículo 1993 ibíd dispone que el arrendador está obligado a reembolsar el costo razonable de las obras indispensables no locativas realizadas por el arrendatario, siempre que éste: **i)** no las haya provocado por su culpa, **ii)** haya solicitado hacerlas al arrendador y éste no haya tratado de hacerlas oportunamente y **iii)** haya probado su necesidad.

“Artículo 1993.—El arrendador es obligado a rembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas, que el arrendatario hiciere en la cosa arrendada, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa, y que haya dado noticia al arrendador lo más pronto, para que las hiciese por su cuenta. Si la noticia no pudo darse en tiempo, o si el arrendador no trató de hacer oportunamente las reparaciones, se abonará al arrendatario su costo razonable, probada la necesidad.”

- c. Obras a las que no está obligado el arrendador.** Por el contrario, el artículo 1994 ibídem estipula que el arrendador no está obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles realizadas por el arrendatario si no se ha obligado expresamente a ello, pero el arrendatario puede llevarse los materiales si los puede separar sin detrimento de la cosa, salvo que el arrendador le reconozca su valor considerándolos separados.

“Artículo 1994.—El arrendador no es obligado a rembolsar el costo de las mejoras útiles, en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas; pero el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales sin detrimento de la cosa arrendada; a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales, considerándolos separados.”

Cabe reiterar que las anteriores reglas generales aplican siempre y cuando en el contrato de arrendamiento respectivo no se haya pactado otra cosa, por lo tanto, es indispensable acudir al mismo para determinar cuáles obras corresponden al arrendador y al arrendatario.

2. ¿Invertir recursos públicos para realizar reparaciones en un inmueble arrendado que probablemente deba ser entregado a su dueño a mediano plazo, podría constituir hallazgos en las auditorías de los entes de control?

Respuesta. Igualess consideraciones se aplican mutatis mutandis para el caso de los hallazgos realizados durante las auditorías practicadas por los entes de control.

3. ¿Cuáles son las competencias de los colegios y de la Dirección de Construcción y Conservación de Establecimientos Educativos para la reparación de las cubiertas de la sede de un colegio?

Respuesta. Respecto a la responsabilidad y competencias para la reparación de las cubiertas de la Sede A del colegio, le sugerimos consultar: **i)** el contrato de arrendamiento del inmueble del colegio, para determinar las obras responsabilidad del arrendador y del arrendatario; **ii)** el "Manual de Uso, Conservación y Mantenimiento de los Colegios de la Secretaría de Educación del Distrito", adoptado mediante Resolución 2280 de 2008, para establecer las obras responsabilidad del colegio y de la SED (DCCEE); y **iii)** a la Dirección de Construcción y Conservación de Establecimientos Educativos de la SED para comprobar las obras responsabilidad del colegio y de ésta.

En relación con las actuaciones que como rectora puede realizar a efectos de determinar desde el punto de vista presupuestal la competencia, oportunidad y conveniencia de realizar la reparación o no de las cubiertas de la Sede A del colegio, amablemente le recomendamos solicitar formalmente a la Dirección Local de Educación correspondiente la información sobre el proyecto de traslado del colegio (responsables, predio, logística, cronograma, etc.), pues de lo contrario, tomar una decisión de gerencia pública como la mencionada, con base en meras posibilidades expresadas verbalmente en reuniones, resultaría aventurado.

Finalmente, recuerde que puede consultar los conceptos emitidos por la Oficina Asesora Jurídica en la página web de la Secretaría de Educación del Distrito, <http://www.educacionbogota.edu.co>, siguiendo la ruta: *Nuestra entidad / Marco Jurídico / Oficina Asesora Jurídica / Conceptos jurídicos emitidos por la OAJ*.

Cordialmente

HEYBY POVEDA FERRO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Javier Bolaños Zambrano
Abogado Contratista OAJ