TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

BAYER VILLAMIL S. EN C.

VS.

FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN

Bogotá, D.C., tres (03) de agosto de 2016

Agotado el trámite legal y dentro de la oportunidad para hacerlo, procede el Tribunal de Arbitramento a dictar el laudo que finaliza el proceso promovido por **BAYER VILLAMIL S. EN C.** contra **FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN**, personas jurídicas que para todos los efectos legales se denominarán BAYER y FISCALÍA, respectivamente.

CAPÍTULO I
ANTECEDENTES

1. Demanda de convocatoria

Obrando como apoderado especial debidamente constituido de **BAYER VILLAMIL S. EN C.**, el doctor Germán Gómez González *(fl. 34 del cuaderno principal)* solicitó al Centro de Arbitraje y Conciliación de la CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ, mediante demanda en forma, la constitución de un Tribunal de Arbitramento para que dirimiera las diferencias que se presentaron entre su representada y la **FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN**, con ocasión del Contrato de Arrendamiento No. 012 de 20 de enero de 2014.

2. Designación y nombramiento del árbitro

El 02 de diciembre de 2014, mediante la modalidad de sorteo público y conforme al pacto arbitral invocado por la parte convocante, el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá designó como Árbitro Único principal a la doctora JEANNETTE NAMEN BUITRAGO, quien declinó la designación por ser árbitro, para ese momento, en 5 tribunales de arbitramento en los que una de las partes es una entidad estatal; en consecuencia, fue designado el doctor ÁLVARO BARRERO BUITRAGO como Árbitro Único principal *(fl. 78, 85 a 86 del cuaderno principal)*, quien aceptó oportunamente la designación de que fue objeto.

3. Instalación del Tribunal

Como da cuenta el Acta No. 1, el 03 de febrero de 2015 *(fl. 128 del cuaderno principal)* se instaló el Tribunal. Se hizo presente el doctor ÁLVARO BARRERO BUITRAGO, quien a su vez designó como Secretario al doctor MARIO POSADA GARCÍA-PEÑA, quien sería notificado posteriormente.

También asistió en representación de la parte convocante, **Bayer Villamil S. en C.** el doctor Germán Enrique Gómez González, en su condición de apoderado judicial.

En representación de la parte convocada, **Fiscalía General de la Nación**, se hizo presente la doctora María del Rosario Arbeláez Lozano, en su condición de apoderada judicial.

Por el Ministerio Público, se hizo presente la doctora **Marilú Romero de Medina**, Procuradora 147 Judicial II Administrativa de Bogotá.

El doctor Julio Mario Bonilla Aldana asistió en representación del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá con el fin de realizar la entrega del expediente y las actuaciones surtidas hasta el momento.

Como lugar de funcionamiento se fijó el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, ubicado en la Avenida El Dorado No. 68 D – 35 Piso 3 de Bogotá y como Secretaría del Tribunal las instalaciones de la oficina del Secretario designado, Mario Posada García-Peña, ubicadas en la calle 67 No. 4 – 21 en la ciudad de Bogotá.

Como puede apreciarse en el Acta No. 2 de 24 de febrero de 2015 *(fl. 160 del cuaderno principal No. 1)*, se reunieron en tal oportunidad, el Árbitro Único, doctor ÁLVARO BARRERO BUITRAGO y el doctor MARIO POSADA GARCÍA-PEÑA –quién aceptó la designación de Secretario de este Tribunal de Arbitramento-; éste último informó que la demanda fue subsanada en tiempo. Adicionalmente, el Secretario informó que admitida la demanda, se notificó personalmente de tal admisión a la parte convocada y para dar cumplimiento al artículo 21 de la Ley 1563 de 2012 y al artículo 612 del Código General del Proceso, se corrió traslado de la demanda al Ministerio Público y a la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado.

Mediante Acta No. 3 de 13 de julio de 2015 *(fls. 219 a 220 del cuaderno principal)*, de nuevo se reunieron el Árbitro Único y el Secretario. En esa oportunidad el Tribunal mediante Auto informó que la parte convocada, dentro del término legal para ello, presentó escrito de contestación de demanda el 1 de julio de 2015 y la parte convocante presentó (i) escrito de pronunciamiento frente a excepciones formuladas en la demanda así como (ii) escrito de reforma a la demanda inicial, de conformidad con los artículos 21 y 22 de la Ley 1563 de 2012 y el artículo 93 del Código General del Proceso. Mediante Auto No. 1 contenido en el Acta No. 3 de 13 de julio de 2015 el Tribunal admitió la reforma a la demanda inicial presentada por la parte convocante y ordenó la notificación de la reforma a la demanda admitida así como ordenó correr el traslado correspondiente a la parte convocada.

De conformidad con el Acta No. 4 de 11 de agosto de 2015 *(fls. 234 a 235 del cuaderno principal)*, en audiencia el Árbitro Único y el Secretario, éste último informó que la parte convocada radicó en la Secretaría del Tribunal, escrito de inconformidad frente a la reforma de la demanda. El Tribunal mediante Auto No. 1 contenido en el Acta No. 4 de 11 de agosto de 2015, resolvió fijar como fecha y hora para la siguiente audiencia, que corresponde a la Audiencia de Conciliación, el 26 de agosto de 2015 en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá a las 8:00 a.m.

El 26 de agosto de 2015 *(fls. 241 a 244 del cuaderno principal)*, se surtió la Audiencia de Conciliación, en presencia del Árbitro Único y el Secretario. Por la parte convocante, se hizo presente el señor Gabriel Fernando Ruiz Estupiñán, en su condición de Representante Legal, según certificado de existencia y representación legal, así como su apoderado, el doctor Germán Gómez González. Por la parte convocada, se hizo presente el doctor Rafael Ostau De Lafont Pianeta, en su condición de apoderado judicial de la Fiscalía General de la Nación, de conformidad con el poder allegado. De igual forma se hizo presente la doctora Marilú Romero de Medina, como representante del Ministerio Público. La diligencia, se declaró fracasada pues las partes no lograron un acuerdo conciliatorio, en atención a que el Comité de Conciliación de la Fiscalía General de la Nación manifestó que no propondría fórmula conciliatoria alguna. En tal sentido el Tribunal procedió a fijar los Honorarios del Tribunal de conformidad con la cuantía de las pretensiones estimada en la demanda. Lo anterior, mediante autos proferidos en la Audiencia de Conciliación contenidos en el Acta No. 5 de 26 de agosto de 2015.

El Secretario informó que las partes convocante y convocada efectuaron el correspondiente pago de honorarios como consta en el Acta No. 6 de 9 de octubre de 2015 *(fl. 250 a 251 del cuaderno principal)*. Por lo tanto, según Auto proferido en tal diligencia, se fijó como fecha y hora para la Audiencia de Trámite el 3 de noviembre de 2015 a las 8:00 a.m. en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

4. Trámite Arbitral

En audiencia según Acta No. 7 de 3 de noviembre de 2015 *(fls. 255 a 260 del cuaderno principal)*, se reunieron el Árbitro Único y Secretario; por la parte convocante, se hizo presente el apoderado judicial, doctor Germán Enrique Gómez González y por la parte convocada, se hizo presente el apoderado judicial, doctor Rafael Ostau de Lafont Pianeta.

De esa forma se dio inicio a la Primera Audiencia de Trámite, una vez se dio lectura a la cláusula compromisoria que dio origen a este Tribunal de Arbitramento.

Acto seguido, el Árbitro Único concedió la palabra a los apoderados de las partes. En primer lugar expuso la parte convocante de manera sucinta al Tribunal las pretensiones formuladas e hizo una estimación razonada de la cuantía del litigio. Posteriormente, la parte convocada intervino y manifestó su oposición a las pretensiones y ratificó las excepciones alegadas en el escrito de contestación de la demanda.

El Tribunal entonces, manifestó:

1. Que no avocará conocimiento respecto de la solicitud de nulidad de los actos administrativos proferidos por la Fiscalía General de la Nación debido a que:

   "(...) en ningún caso la investidura de árbitros (...) otorga competencia para fallar sobre la legalidad de actos administrativos como los que declaran la caducidad de un contrato estatal, o su terminación unilateral, su modificación unilateral o la interpretación unilateral, pues, en todas estas hipótesis, el Estado actúa en ejercicio de una función pública, en defensa del interés general que, por ser de orden público, no puede ser objeto de disponibilidad sino que, en caso de controversia, ella ha de ser definida por la jurisdicción contencioso administrativa, que, como se sabe, es el juez natural de la legalidad de los actos de la administración, conforme a lo dispuesto por los artículos 236, 237 y 238 de la Constitución Política"[1].

2. Este Tribunal avocará conocimiento respecto de la debida ejecución del contrato de arrendamiento y la existencia de obligación pecuniaria por parte de la convocada a la convocante debido a que es susceptible de resolverse por transacción.

Posteriormente, se profirió Auto No. 1 donde se resolvió sobre los siguientes puntos:

1. Declarar su competencia parcial para conocer de este proceso arbitral en los términos explicados anteriormente. En consecuencia, el Tribunal no se pronunciará sobre las pretensiones principales de los literales:

   "d) en consecuencia, se declare nula la Resolución Administrativa No. 1656 emitida por LA FISCALÍA el pasado 28 de julio de 2014, *"por medio de la cual se define un incumplimiento contractual"*.

   e) Como consecuencia de lo anterior, se declare nula la Resolución Administrativa No. 1873 de 2014 *"por medio de la cual se Resuelve un Recurso de Reposición"*.

   f) Como consecuencia de lo anterior, se declare nula la Resolución No. 2279 de Octubre 1 de 2014 *"Por la cual se liquida unilateralmente el contrato de arrendamiento No. 12 de 2014"*.

   Así como tampoco de las pretensiones declarativas subsidiarias de los literales:

   "a) Se declaren (sic) parcialmente nula la Resolución Administrativa No. 1656 emitida por LA FISCALÍA el pasado Julio 28 de 2014, en el entendido, de que, si bien el contrato se declare terminado, no obedece ello a incumplimiento del contratista.

[1] Sentencia de la Corte Constitucional C-1436 de 25 de octubre de 2000. M.P.: Dr. Alfredo Beltrán Sierra.

b) Se declaren parcialmente nulas las Resoluciones Administrativas Nos. 1873 de 2014, emitidas por la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN – SUBDIRECCIÓN SECCIONAL DE APOYO A LA GESTIÓN DE BOGOTÁ, en el sentido de si bien el contrato se declare terminado, al no ser ello consecuencia de actuación imputable al contratista demandante, se declare la inexistencia de obligaciones económicas a cargo de éste."

Que hacen parte de las pretensiones principales de la demanda en la que se lee: "Como consecuencia de lo anterior, se declare nula la Resolución No. 2279 de Octubre 1 de 2014 *"Por la cual se liquida unilateralmente el contrato de arrendamiento No. 12 de 2014"*.

El Tribunal resolvió el recurso de reposición interpuesto por el apoderado de la parte convocante, en que solicitó que el Tribunal estudie la totalidad de los cargos y a lo que el apoderado de la parte convocada manifestó que se encontraba de acuerdo con la providencia proferida por el Tribunal y recurrida por su contraparte; en ese mismo sentido se pronunció el Ministerio Público. El Tribunal se ratificó en su decisión y accedió, a solicitud conjunta de las partes, suspender el trámite arbitral durante los días 4 de noviembre y 29 de noviembre de 2015, ambas fechas inclusive con el ánimo de estudiar la viabilidad de una conciliación entre las partes. La anterior providencia fue notificada en estrados.

Como consta en el Acta No. 8 de 2 de diciembre de 2015 *(fls. 261 a 262 del cuaderno principal No. 1)*, el Secretario informó que mediante correo electrónico el apoderado de la parte convocada, manifestó que de común acuerdo las partes se encontraban en el estudio de un acuerdo conciliatorio, hecho que luego fue ratificado al Tribunal por la parte convocante *(fl. 267 del cuaderno principal)*, por lo que a solicitud conjunta de las partes, el Tribunal ordenó la suspensión del trámite arbitral a partir del 02 de diciembre de 2015 hasta el 17 de febrero de 2016, ambas fechas inclusive.

Posteriormente, el Tribunal mediante Acta No. 9 de 25 de abril de 2016, manifestó que se reanudaba entonces el trámite arbitral, suspendido por las partes por haber manifestado ánimo conciliatorio. En consecuencia, el Tribunal fijó como fecha y hora para la continuación de la Primera Audiencia de Trámite iniciada el 03 de noviembre de 2015 *(fls. 255 a 260 del cuaderno principal)*, el 4 de mayo de 2016, a las 9:00 a.m. en el Centro de arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá – Sede Salitre.

Mediante Acta No. 10 de 27 de abril de 2016 *(fls. 276 a 279 del cuaderno principal)*, se reunieron el Árbitro Único, Álvaro Barrero Buitrago y el Secretario del Tribunal, Mario Posada García-Peña, en la que éste último informó que notificado el Auto No. 1 contenido en el Acta No. 9 de 25 de abril de 2016, una de las partes manifestó su imposibilidad de asistir a la continuación de la Primera Audiencia de Trámite programada para el 04 de mayo de 2016 a las 9:00 a.m. En consecuencia, el Tribunal, con fundamento en el artículo 31 de la Ley 1563 de 2012 realizó la Primera Audiencia de Trámite sin presencia de las partes.

Por lo tanto, el Tribunal ordenó en el Auto No. 1 contenido en el Acta No. 10 de 27 de abril de 2016 *(fls. 276 a 279 del cuaderno principal)*, tener como prueba los

documentos anexados en la demanda inicial, la contestación de la demanda y la reforma a la demanda inicial.

El Tribunal decretó la práctica de todos los testimonios solicitados, Álvaro Mauricio Gómez Álava y Nelson Santos Andrade.

Mediante Audiencia de Práctica de Pruebas que consta en el Acta No. 11 de 11 de mayo de 2016 *(fls. 284 a 286 del cuaderno principal)* se practicó el testimonio del señor Álvaro Mauricio Gómez Alava y el Tribunal aceptó el desistimiento del testimonio del señor Nelson Santos, supervisor principal del contrato, por no residir en la ciudad. Se incorporó al expediente un informe que se allegó al Tribunal. El Tribunal mediante Auto No. 1 contenido en el Acta No. 11 de 11 de mayo de 2016 ordenó correr el traslado correspondiente en cuanto el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá hiciera entrega al Tribunal de la desgravación del testimonio rendido en la Audiencia.

Más adelante, en el Acta No. 12 de 03 de junio de 2016 *(fls. 296 a 297 del cuaderno principal)*, el Secretario del Tribunal informó que mediante correo electrónico allegado al Tribunal *(fl. 283 del cuaderno principal)* la doctora Marilú Romero, Procuradora 147 Judicial para Asuntos Administrativos manifestó que, en adelante, el doctor Nicolás Yepes Corrales en calidad de Procurador Judicial 11 para Asuntos Administrativos, representaría al Ministerio Público en este trámite arbitral con ocasión de su traslado a la ciudad de Bucaramanga. Adicionalmente informó que el 18 de mayo de 2016, se corrió el traslado correspondiente a las partes de la desgravación del testimonio del señor Álvaro Mauricio Gómez Alava surtida el 11 de mayo de 2016 *(fls. 290 a 295 del cuaderno principal)*. En ese orden, el Tribunal fijó para el 22 de junio de 2016 en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio – Sede Salitre, la audiencia de alegatos dentro del trámite arbitral.

En Audiencia de Alegatos surtida de conformidad con lo previsto en el artículo 33 de la Ley 1563 de 2012, la Audiencia fue grabada, como consta en el Acta No. 13 de 22 de junio de 2016 *(fls. 301 a 302 del cuaderno principal)*. Presentados los alegatos por las partes, el Tribunal corrió traslado especial al Ministerio Público por el término de 10 días. Una vez firmada el Acta, se dio por terminada la diligencia.

5. Notificación de la Demanda, Reforma a la Demanda y Contestación de la Demanda y Reforma de la Demanda

Como se mencionó anteriormente y debidamente notificadas las partes convocante y convocada, el Ministerio Público y la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado, tanto de la demanda como de la reforma de la demanda, se les dio respuesta dentro del término legal previsto para ello una vez surtidos los traslados correspondientes.

6. Audiencia de Conciliación

Tal como quedó descrito en los puntos anteriores, la Audiencia de Conciliación fracasó, por lo que se continuó el trámite del Tribunal hasta este punto.

7. Término del Proceso

En razón a que el presente arbitramento es de carácter institucional, le es aplicable el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012, cuyo tenor literal es el siguiente:

> *"Suspensión. El proceso se suspenderá por solicitud de ambas partes con la limitación temporal prevista en esta ley y, además, desde el momento en que un árbitro se declare impedido o sea recusado, y se reanudará cuando se resuelva al respecto.*
> *Igualmente, se suspenderá por inhabilidad, renuncia, relevo o muerte de alguno de los árbitros, hasta que se provea a su reemplazo.*
> *Al término del proceso se adicionarán los días de suspensión, así como los de interrupción por causas legales. En todo caso, las partes o sus apoderados no podrán solicitar la suspensión del proceso por un tiempo que, sumado, exceda de ciento veinte (120) días.*
> *No habrá suspensión por prejudicialidad."*

Se encuentra entonces el Tribunal dentro del término legal para proferir el presente laudo, teniendo en cuenta que la finalización de la Primera Audiencia de Trámite se dio el 27 de abril de 2016 *(fls. 276 a 279 del cuaderno principal)*, reanudándose en esta fecha la Primera Audiencia de Trámite iniciada el 03 de noviembre de 2015 *(fls. 255 a 260 del cuaderno principal)* y habiéndose suspendido el término por solicitud conjunta de las partes como se describe a continuación:

Providencia y Acta en que fueron decretadas	**Fechas que comprende la Suspensión del Proceso**	**Días calendario que fueron Suspendidos**
Auto No. 1 contenido en el Acta No. 7 de 03 de noviembre de 2015 *(fls. 255 a 260 de cuaderno principal)*	Desde el 04 de noviembre de 2015 hasta el 29 de noviembre de 2015 (ambas fechas inclusive)	25 días
Auto No. 1 contenido en el Acta No. 8 de 2 de diciembre de 2015) *(fls. 261 a 261 de cuaderno principal)*	Desde el 02 de diciembre de 2015 hasta el 17 de febrero de 2016 (ambas fechas inclusive)	75 días
TOTAL		100 días

No obstante, la suspensión no afecta el término de 6 meses para dictar el laudo una vez finalizada la Primera Audiencia de Trámite porque las suspensiones se surtieron con anterioridad a la finalización de la Primera Audiencia de Trámite, surtida el 27 de abril de 2016

(fls. 276 a 279 del cuaderno principal). En consecuencia, el Tribunal se encuentra dentro del término previsto en la Ley 1563 de 2012, para proferir el presente laudo arbitral.

8. Presupuestos Procesales

El Tribunal considera que se cumplen la totalidad de los presupuestos procesales por cuanto (i) El Tribunal es competente para conocer respecto de las pretensiones que la parte convocante solicitó en los términos expuestos en el Auto en el que se asumió competencia; (ii) la demanda inicial y su reforma reúnen los requisitos previstos en la ley; (iii) los sujetos que integran los extremos de la relación procesal tienen capacidad para ser parte en el proceso y capacidad para transigir; (iv) se encuentran debidamente representados y, por consiguiente, tienen capacidad para actuar en este juicio. Por lo anterior, no observa el Tribunal causal de nulidad alguna que invalide lo actuado en el proceso y procederá a resolver de fondo esta controversia.

CAPÍTULO II
LA CONTROVERSIA

1. Pretensiones de la Demanda

La demanda contenida en la solicitud de convocatoria del proceso arbitral contiene las siguientes pretensiones:

Declarativas Principales

Primera.- Se declare la debida ejecución del contrato de arrendamiento, por el periodo de tiempo comprendido, entre el 1 de Marzo de 2014 y el 10 de Junio de 2014, al haber sido usufructuado y ocupado permanentemente por parte de la Demandada, el predio de propiedad de la Demandante y por tanto, se declare la existencia de obligación pecuniaria de parte de LA FISCALIA, a favor del Demandante.

Segunda.- Se declare la inexistencia de incumplimiento imputable al Contratista.

Tercera.- En consecuencia, se declare nula la Resolución Administrativa No. 1656 emitida por LA FISCALIA el pasado Julio 28 de 2014, "*por medio de la cual se define un Incumplimiento Contractual*".

Cuarta.- Como consecuencia de lo anterior, se declare nula la Resolución Administrativa No. 1873 de 2014 "*por medio de la cual se Resuelve un Recurso de Reposición*", emitida por la FISCALIA.

Quinta.- Como consecuencia de lo anterior, se declare nula la Resolución No. 2279 de Octubre 1 de 2014 "*Por la cual se liquida unilateralmente el contrato de arrendamiento No. 012 de 2014*".

Sexta.- Por lo anterior, se declare judicialmente la Terminación del contrato de arrendamiento No. 012 de 2014, ante la imposibilidad de dar continuación al mismo, con ocasión de hecho de tercero ajeno al Contratista.

Séptima.- Como consecuencia de todo lo anterior, se declare la inexistencia de deuda pecuniaria de parte de BAYER VILLAMIL S EN C, para con LA FISCALIA.

Octava.- En todo caso, de haber sido publicado y/o notificado el acto sancionatorio a la Cámara de Comercio, la Procuraduría General de la Nación, o el Sistema Electrónico de Contratación pública administrado por Colombia Compra Eficiente, se ordene a éstas retirar inmediatamente de sus bases de datos las anotaciones que hubiesen efectuado con ocasión de las Resoluciones Nos. 1656 y 1873 de 2014 emitidas por la demandada.

Declarativas Subsidiarias

Primera.- Se declare parcialmente nula la Resolución Administrativa No. 1656 emitida por LA FISCALIA el pasado Julio 28 de 2014, en el entendido, de que, si bien el contrato se declare terminado, no obedece ello a incumplimiento del contratista.

Segunda.- Se declaren parcialmente nulas las Resoluciones Administrativas No. 1873 de 2014, emitidas por la FISCALIA GENERAL DE LA NACION – SUBDIRECCION SECCIONAL DE APOYO A LA GESTION DE BOGOTA, en el sentido de si bien el contrato se declare terminado, al no ser ello consecuencia de actuación imputable al Contratista Demandante, se declare la inexistencia de obligaciones económicas a cargo de éste.

Tercera.- Como consecuencia de lo anterior, se declare nula la Resolución No. 2279 de Octubre 1 de 2014 "*Por la cual se liquida unilateralmente el contrato de arrendamiento No. 012 de 2014*".

Cuarta.- Como consecuencia de lo anterior, declare la liquidación judicial del contrato determinando la inexistencia de obligación pecuniaria a cargo del Demandante y, por otro lado, la existencia de obligación en favor de éste y a cargo de la Demandada.

De condena Principales

Primera.- En atención a la pretensión Declarativa Principal literal a), se condene a LA FISCALIA, pagar a BAYER VILLAMIL S EN C, la suma de DOSCIENTOS CATORCE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS MCTE ($214.368.000,0), suma correspondiente al valor del canon generado por la utilización del predio del demandante por el tiempo comprendido entre el 1 de Marzo de 2014 (fecha en la cual se inició el contrato y se entro (sic) en efectiva posesión y uso del predio y, la fecha de retiro de los vehículos por parte de la Demandada)[2], o la que fije el honorable Árbitro.

[2] Canon mensual a razón de $64.960.000.0, el cual, multiplicado por tres (3) meses completos da un total de $194.880.000.0, más, $19.488.000.0 correspondiente al canon de 9 días (periodo del 1 de marzo y 10 de junio: 3 meses y 9 días).

De Condena Subsidiarias

Primera.- En relación con las sumas de dinero respecto de las cuales se imponga condena a cargo de LA FISCALIA en favor de BAYER VILLAMIL S EN C., se condene a la primera a reconocer a la segunda, la actualización de las cifras de dinero correspondientes, teniendo en cuenta la variación del índice de precios al consumidor certificada por el DANE.

Segunda.- Se condene a la demandada al pago de las costas, agencias en derecho, gastos administrativos, y demás emolumentos generados con ocasión del presente Arbitramento.

2. Excepciones propuestas en la Contestación de la Demanda

La demandada formuló como única excepción en sus escritos de contestación la excepción de Inepta demanda.

CAPÍTULO III
POSICIONES DE LAS PARTES

1. Demanda Arbitral y Pronunciamiento de la Parte Convocada en la Contestación

Como fundamentos de hecho de las pretensiones de la demanda y oposición a las pretensiones de tal demanda, Bayer Villamil S. en C. y la Fiscalía General de la Nación propusieron los siguientes:

"**Primero.-** Mi poderdante es propietario del inmueble de mayor extensión, de las siguientes características: Matrícula 50N-20137868, Departamento de Cundinamarca, Municipio de Tenjo, Vereda La Punta, Sector Siberia (*roundpoint*), área de 140.000 m2, con accesos tanto por la vía Cota – Funza, como por la vía Bogotá D.C. – La Vega, sobre la Autopista Medellín, es decir, un predio estratégico y susceptible de múltiples usos de forma adecuada".

*"**AL HECHO PRIMERO:** Es cierto en cuanto a la propiedad del inmueble, pero en cuanto a que se trata de "...un predio estratégico y susceptible del múltiples usos en forma adecuada", los resultados demuestran lo contrario".*

"**Segundo.-** El mes de Octubre de 2013, mi representado fue contactado en sus lugares de residencia, e invitado por enviados de la FISCALIA GENERAL DE LA NACION – SECCIONAL DE APOYO A LA GESTION DE BOGOTA, a presentar ante ésta, propuesta para la celebración de un contrato de arrendamiento a través del cual, la FISCALIA contara con un "PATIO UNICO", es decir, con un lugar destinado al depósito de los vehículos que incauta, administra, posee o en general, se hallan bajo el dominio de la precitada entidad en uso de sus facultades Constitucionales, legales y Reglamentarias".

*"**AL HECHO SEGUNDO:** Es cierto en cuanto a la necesidad de la Fiscalía de contar con un Patio Único destinado a depositar los vehículos relacionados con posibles conductas delictuales, para lo cual en el mes de octubre de 2013 la Jefatura de la Sección de Bienes de la Subdirección Seccional de la Fiscalía se desplazó a las veredas que hacen parte del Municipio de Tenjo con el fin de ubicar un predio que reuniera las condiciones requeridas y quienes tuvieron conocimiento de ello referenciaron al señor GABRIEL FERNANDO RUÍZ ESTUPIÑÁN, quien una vez contactado recibió a los funcionarios de la Entidad en sus oficinas en la Glorieta de Siberia (Cundinamarca), manifestando su interés en arrendar un predio de su propiedad, razón por la cual se le solicitó presentar una propuesta en tal sentido".*

"**Tercero.-** Lo anterior, por cuanto LA FISCALIA, contaba con un contrato de arrendamiento para el funcionamiento de su "PATIO UNICO", celebrado con "PARQUEADEROS EL PORVENIR", el cual fenecía finalizando el mes de Febrero de 2014".

*"**AL HECHO TERCERO:** Es cierto en cuanto a la existencia de un contrato con Parqueaderos El Porvenir, aun cuando debe precisarse que dicho contrato vencía el 31 de marzo de 2014 y no en el mes de febrero de 2014, como lo afirma el Demandante".*

"**Cuarto.-** Ante la invitación de que trata el numeral 2º, mi poderdante efectuó en fecha 15 de octubre de 2014, propuesta informal la cual fue valorada por la entidad, oferta a la que acompañó, además del levantamiento topográfico de localización del inmueble, el CERTIFICADO EXPEDIDO POR EL DEPARTAMENTO DE PLANEACION DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE TENJO, en el cual, la directora y el técnico de apoyo de esa dependencia, certificaron que:

> *"EL USO ES VIABLE PARA PARQUEADERO PUBLICO. NOTA: EL PARQUEADERO DEBE CUMPLIR CON LOS SIGUIENTES REQUISITOS: NO SE PERMITE EL USO DE PANCARTAS NI DE LA INVASION DEL ESPACIO PUBLICO TALES COMO, ANDENES, VÌAS, ZONAS VERDES ETC".*

*"**AL HECHO CUARTO**: Es parcialmente cierto, por cuanto el Certificado expedido por la Dirección del Departamento Administrativo de Planeación de Tenjo de fecha 06 de marzo de 2012 aportado por el Contratista, indica de manera precisa que el uso del suelo para "parqueadero" únicamente está autorizado sobre la **"Zona de corredor vial regional suburbano de primer orden",** es decir sobre el costado que colinda con la autopista Medellín, según lo establece el Acuerdo No. 016 de 1998, expedido por la Corporación Regional Autónoma de Cundinamarca- CAR. Tal Circunstancia es ratificada por la Alcaldía de Tenjo a través de oficio No. DAP 250- 14- 002- 0591- 11042014 (Ver folios 150 a 154 del Cuaderno de Anexos). Es decir, que el uso del suelo para parqueadero no estaba autorizado sobre el corredor vial en el que se ubica la zona ofrecida por el Contratista (Corredor Vial Cota- Tenjo).*

Lo anterior indica que el Contratista conocía claramente y desde siempre el corredor vial sobre el cual se podía desarrollar la actividad de parqueadero, solo el de la autopista

Medellín, hasta el punto que a la fecha ha venido funcionando un negocio de esa naturaleza de ese lado".

"**Quinto.-** Conforme lo antedicho, es claro que mi mandante y aquí propietario del predio en cuestión, obro motivado por su buena fe, y su convencimiento legitimo (sic) de estar obrando conforme a Derecho, pues acreditó de forma previa a la celebración de un potencial contrato estatal, el que el predio gozare de la viabilidad urbano-normativa para desarrollar la actividad que resultaría eventualmente contratada".

*"**AL HECHO QUINTO:** La Buena Fe es una presunción que admite prueba en contrario".*

"**Sexto**.- No obstante tal acreditación documental, la SUBDIRECCION SECCIONAL DE APOYO A LA GESTION DE BOGOTÁ DE LA FISCALIA GENERAL DE LA NACION (Antes DIRECCION ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA APOYO BOGOTA), solicito (sic) a través de oficio de fecha 25 de noviembre de 2013 dirigido a la Dirección Seccional del CTI efectuara verificaciones y estudios adicionales, solicitud a la cual la Subdirección allego copia del certificado de uso de suelo de que trata el numeral anterior. Así mismo, en fecha 10 de Diciembre de 2013, solicito esa misma Subdirección Administrativa ésta vez al "Grupo de Construcciones" de la misma Fiscalía, concepto de viabilidad técnica para la contratación del mismo predio a título de arrendamiento. Para esta segunda solicitud de concepto, la Subdirección, al igual que en la primera solicitud dirigida al CTI, allego de nuevo copia del certificado de Uso del Suelo de que trata el numeral anterior."

*"**AL HECHO SEXTO**: Es cierto en cuanto a la solicitud de las verificaciones y de los estudios de las Dependencias de la Fiscalía, pero sobre la base de que el Ofertante conocía las condiciones del predio y dio por cierto que reunía los requisitos urbanísticos para prestar el servicio requerido por la Fiscalía, sin manifestar limitante alguna al respecto".*

"**Séptimo.-** En atención a lo anterior, en el mes de Diciembre de 2013, el CTI emite concepto de Evaluación al predio aquí tratado, estudio del cual expresamente manifiesta el haber tenido en cuenta el concepto de uso de suelo de marras, concluyendo el CTI que: "*EL INMUEBLE ..., CUMPLIENDO CON CADA UNA DE LAS RECOMENDACIONES ANTERIORES, ES APTO PARA LA ADECUACION DE PATIO UNICO DE LA FISCALIA*". Las recomendaciones, consisten en: 1) Instalación de varios puntos de vigilancia, 2) Aumentar el sistema de iluminación con reflectores, 3) Instalar un Sistema cerrado de T.V, y 4) Ubicar un funcionario con un vehículo 24 horas para atender cualquier requerimiento".

*"**AL HECHO SÉPTIMO:** Es cierto en cuanto a emisión del concepto por parte del CTI y en cuanto a las recomendaciones que se le hicieron al Ofertante, pero se reitera que en ninguno de esos escenarios aquel le manifestó a la Fiscalía la existencia de limitantes en cuanto al uso del predio, ni la necesidad de verificar si para la realización de las adecuaciones se requería licencia previa de la Autoridad Municipal".*

"**Octavo.-** Además del informe anterior, en fecha 26 de Diciembre de 2013 se emitió un adicional estudio por parte de la Unidad de Construcciones de la Fiscalía, allegado a la

Subdirección Seccional en fecha Diciembre 27, informe éste en el cual la Unidad expresa: "*REGLAMENTACION URBANISTICA DEL SECTOR: USO DEL SUELO. EN ATENCION AL CONCEPTO EMITIDO POR EL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, MUNICIPIO DE TENJO, LA DIRECTORA DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION CERTIFICA QUE EL INMUEBLE DESCRITO ANTERIORMENTE ES VIABLE PARA EL USO DE PARQUEADERO PUBLICO*" (las subrayas son originales del texto). Concluye el informe: "*EN ESTE ORDEN DE IDEAS, LA SECCION DE CONSTRUCCIONES CONSIDERA VIABLE TOMAR EN ARIENDO* (sic) *ESTE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL PATIO UNICO*". En dicho informe la Unidad de Construcciones, expone el que el predio debe ser adecuado efectuándole un cerramiento perimetral, un cerramiento frontal, un cambio de portón y compactación de terreno".

"***AL HECHO OCTAVO:*** *Es cierto en cuanto a la existencia de los informes de las Dependencias de la Fiscalía, pero sobre la base de que el Ofertante conocía las condiciones del predio y dio por cierto que reunía los requisitos urbanísticos para prestar el servicio requerido por la Fiscalía, sin manifestar limitante alguna al respecto.*

Es pertinente resaltar que en el Informe a que se refiere este numeral el Demandante admite expresamente que "En dicho informe la Unidad de Construcciones, expone el que el predio debe ser adecuado efectuándose un cerramiento perimetral, un cerramiento frontal, un cambio de portón y compactación de terreno", lo que demuestra que desde antes de la celebración del contrato de Arrendamiento el Contratista conocía las adecuaciones que debían hacérsele al predio para que cumpliera con el objeto a convenir. *(Folios 54 a 74 y 75 a 81 del Cuaderno de Anexos)".*

"**Noveno.-** Los informes de que tratan los numerales 6º y 7º que preceden, fueron expresos y concretos en el haber tenido en cuenta para la emisión de sus conceptos, el concepto de uso del suelo a que se ha venido tantas veces haciendo alusión (hecho numeral 3º). Es decir, aquel que expidió la Alcaldía de Tenjo, Departamento de Planeación y según el cual: "*EL USO ES VIABLE PARA PARQUEADERO PUBLICO*". Valga decir desde ya, que si el concepto en cuestión bajo el cual se guio tanto mi mandante como LA FISCALIA en el marco del proceso de germinación del contrato de arrendamiento en cuestión, aducía ser viable para el desarrollo de un parqueadero público, pues más lo podría ser entonces en sana lógica si se tratara de un parqueadero privado, dado que éste implica un mucho menor impacto que aquel".

"***AL HECHO NOVENO:*** *Se trata de una conclusión a la que arriba el demandante".*

"**Décimo.-** Las adecuaciones de que tratan los precitados informes (hecho 6º y 7º), según las voces del artículo 1° del Decreto 1469 de 2010[3], no requieren previa obtención de

[3] "*Licencia urbanística. Es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional*". (subrayas fuera del texto original)

licencia[4] por parte de la Autoridad de Planeación, pues, NO se trata de actuaciones de construcción de obras nuevas, de urbanización de predios, de instalación de estructuras fijas definitivas, de demolición de inmuebles, de loteo ni reloteo, ni de ocupación temporal de espacio público. Por tanto, tales requerimientos de la entidad no fueron encontrados como obstáculo para mi mandante continuar en su intención de suscribir el potencial contrato de arrendamiento con LA FISCALIA".

*"**AL HECHO DÉCIMO:** No es cierto según lo afirma la Alcaldía de Tenjo, luego nos atenemos a lo que se considere probado en el proceso.*

"**Décimo Primero**.- Una vez todo lo anterior, es decir, absueltas sus dudas, convencida la entidad accionada de que era jurídica, administrativa, técnica y urbanísticamente viable la toma del inmueble de propiedad de mi mandante en arrendamiento, la FISCALIA a través del Jefe del "Grupo de Bienes", efectuó en fecha 27 de Diciembre de 2013 el estudio previo de que trata La ley 80 de 1993 en su artículo 25 y, el Decreto 734 de 2012, hoy 1510 de 2013. Valga decir, que si la entidad a través de la Subdirección Seccional opto en dicho estudio por aducir ya de entrada que lo requerido era celebrar el contrato de arrendamiento sobre el predio aquí tratado de propiedad de mi mandante[5], pues lo hacía por encontrar que el predio cumplía con todos los requisitos desde todo ámbito, incluido el uso del suelo, pues fue dicho aspecto objeto de análisis por el CTI y por la Sección de Construcciones de la misma Entidad."

*"**AL HECHO DECIMO PRIMERO:** La Fiscalía actuó con base en la información suministrada por el Ofertante y luego Contratista, la cual fue desvirtuada por las decisiones adoptadas por la Alcaldía de Tenjo y que reposan en la actuación Administrativa. (Folios 82 a 84 del Cuaderno de Anexos)."*

"**Décimo Segundo**.- Mediante Resolución No. 0070 de fecha enero 13 de 2014, la FICALIA (sic) ordena la celebración de contrato de arrendamiento por sobre el inmueble de propiedad de mi mandante, a través de BAYER VILLAMIL S. EN C., representada legalmente por éste mismo y en consecuencia, en fecha 20 de enero de 2014, se celebra finalmente el respetivo contrato el cual es suscrito por la aquí convocada y mi mandante, y el cual se distinguió y distingue con el Número 012 de 2014".

*"**AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO:** Es cierto con fundamento en lo expuesto en el numeral anterior".*

"**Décimo Tercero.-** El precitado contrato de arrendamiento contaba con las siguientes condiciones –entre otras-:

a. PLAZO: 10 meses.
b. VALOR: $ 617.120.000.0.
c. FORMA DE PAGO: $ 64.960.000.0 canon mensual[6]".

[4] Así también lo entendió el Procurador Provincial de Zipaquirá, quien mediante acción preventiva así lo hace saber a la Alcaldía, a través de oficio 925 de fecha Abril 29.
[5] Pues así se deduce de la lectura integral del documento.
[6] No obstante de forma exótica y curiosa, la FISCALIA expreso y determino en su cláusula cuarta parágrafo 1 que: "*por el mes de marzo de 2014, la Fiscalía General de la Nación asumirá por concepto de canon de arrendamiento el equivalente al 50% del canon mensual, pero podrá hacer utilización del predio para el desarrollo del objeto del*

*"**AL HECHO DÉCIMO TERCERO:** Es cierto".*

Décimo cuarto.- En el clausulado de dicho contrato elaborado y proyectado por la FISCALIA, se estipulo a cláusula Octava "Obligaciones del Arrendador"-entre otras- las siguientes: "*5. En especial, realizar las siguientes adecuaciones y obras: a) Cerramiento perimetral con poste de madera especial para cerca y alambre..., b) Mantenimientos correctivos a todos los cerramientos, c) Cerramiento frontal con láminas de super board debidamente ancladas y sujetadas a estructura en madera, d) Cambio de portón ..., e) Adecuación de terreno, recebar y compactar; f) Adecuar y recebar vía de acceso ..., g) Construcción de ocho (8) garitas de vigilancia..., h) instalación de alumbrado público perimetral e interno ..., i) Instalación de dos carpas tipo evento de 3 por 3 metros, j) Adecuaciones de área administrativa, construcción andén en la entrada de la bodega...*".

*"**AL HECHO DÉCIMO CUARTO:** Es cierto, pero tales adecuaciones ya se habían previsto desde antes de la celebración del contrato".*

"**Décimo quinto.-** En fecha 01 de marzo de 2014 se suscribió acta de inicio contractual y por tanto, la convocada inicio su proceso de traslado de vehículos a custodiar del antiguo patio denominado "JACALITO", para lo cual previamente la FISCALIA celebro un contrato por valor de 290 millones de pesos con "AUTOGRUAS LA SEXTA 24 HRS Y CIA LTDA" cuyo inicio coincidió con el celebrado con mi mandante. Mi mandante por su parte, inicio las obligaciones a Él asignadas por virtud del contrato celebrado, no solo entregando la tenencia y concediendo el uso y disfrute del bien, sino iniciando las labores especificas (sic) de que trata el párrafo anterior (cláusula 8 Num. 5 del contrato)".

*"**AL HECHO DÉCIMO QUINTO:** Es cierto".*

"**Décimo sexto.-** En fecha 5 de Marzo de 2014, transcurridos apenas 5 días luego del inicio de la ejecución contractual y ya depositados en el predio los vehículos de la FISCALIA, arribó al predio de propiedad de mi mandante y objeto del arrendamiento, funcionario de la Alcaldía Municipal de Tenjo, Inspector de Policía Municipal, portando copia del acto administrativo No. 033 de marzo 4 de 2014 emitido por el Alcalde Municipal, en cuya parte resolutiva determina en su artículo Primero: "*ORDENAR AL PROPIETARIO Y/O QUIEN HAGA SUS VECES LA SUSPENSION INMEDIATA DE LAS OBRAS ADELANTADAS*", pretextando el supuestamente, "*NO CONTAR CON AUTORIZACION EMITIDA POR EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION*". En su parágrafo del Articulo Segundo dispone: "*De ser necesario, la inspección de policía de la punta procederá a realizar la respectiva imposición de sellos*".

*"**AL HECHO DÉCIMO SEXTO:** Es cierto".*

"**Décimo séptimo.-** Obsérvese de un lado que, el acto administrativo denota en su tercer considerando el que mi mandante se hallaba efectuando las labores pactadas por el

---

contrato desde el 1 de marzo". En suma, según tal curiosa clausula, la FISCALIA adquiere el derecho del uso del inmueble por la totalidad del mes pero solo pagará el equivalente al mes completo.

contrato y exigidas por la Fiscalía (lo que comprueba su diligencia y total apego a lo dispuesto por el contratante), y, de otro lado, el Acto ordeno como medida principal fue la de suspensión de las Obras, pero, extralimitándose en sus funciones, el Inspector de Policía opta por la imposición de sellos en el predio en cuestión."

*"**AL HECHO DÉCIMO SEPTIMO:** Es una apreciación del demandante".*

"**Décimo octavo.-** Tal arbitraria decisión de la Alcaldía Municipal de Tenjo, constituye una circunstancia externa y ajena a mi mandante arrendador, y que la FISCALIA no tiene ni tuvo (y aun se niega) en cuenta antes de emitir los actos administrativos aquí objeto de censura y reclamación de que tratan los párrafos siguientes."

*"**AL HECHO DÉCIMO OCTAVO:** Es una apreciación del demandante y en todo caso la Fiscalía si tuvo en cuenta lo decido por la Alcaldía de Tenjo en cuanto a la suspensión de las obras en su verdadera dimensión jurídica".*

"**Décimo noveno.-** La FISCALIA, mediante oficio No. 02030 de fecha marzo 5 de 2014 solicitó al Municipio de Tenjo – Alcaldía Municipal el levantamiento de la medida, aduciendo de forma irresponsable, infundada y hasta temeraria, que las adecuaciones físicas que llevaba a cabo el propietario del inmueble –es decir mi mandante- no tienen nada que ver con el contrato de arrendamiento con ellos suscrito, olvidando de forma sagaz, que fue el contrato de arrendamiento suscrito por las partes el que estableció la orden de que EL ARRENDATARIO efectuara obras como se observo (sic) a numeral 11 del presente escrito."

*"**AL HECHO DÉCIMO NOVENO:** No es cierto en el sentido que le da el demandante".*

"**Vigésima.-** El Municipio de Tenjo, mediante oficio OAJ-2014-0310-00116 de Marzo 7 de 2014, negó la petición de la FISCALIA -aduciendo de forma intempestiva, arbitraria y contradictoria respecto al certificado de uso de suelo que hubiera sido pretéritamente emitido a mi mandante- asuntos relacionados con el "USO DEL SUELO DEL INMUEBLE". En efecto, expresa el Municipio tergiversadamente que el predio se halla ubicado en una zona catalogada como "Corredor Vial suburbano de primer orden" – "zona suburbana industrial" y que por tanto, la actividad que se desea desarrollar en virtud del contrato de arrendamiento "*NO ES VIABLE*". Luego, aduce la alcaldía que "*el uso del suelo compatible con parqueaderos únicamente está permitido en zona del corredor vial suburbano de primer orden*". Cita la Alcaldía, que todo lo anterior se haya recogido en lo normado por el art. 116 del Acuerdo 009 de 27 de Octubre de 2011. Lo anterior, constituye y denota el contrasentido y arbitrariedad con que obra el Alcalde Municipal de Tenjo, pues pretendió irresponsablemente entonces luego de emitido el certificado de uso de suelo favorable tantas veces citado y con el cual se suscito (sic) la firma del contrato, el desconocer el mismo efectuando interpretaciones que contrario a aclarar, pretenden confundir buscando como brindar aparente ropaje de juridicidad a su actuar, violatorio del principio de confianza legitima (sic) valga decir."

*"**AL HECHO VIGÉSIMO:** Es cierto en cuanto a la negativa y en cuanto al texto de la misma, pero no en cuanto a la interpretación que de ella hace el demandante".*

"**Vigésimo primero.-** El Acuerdo Municipal que cita el Alcalde Municipal para legitimar su arbitrario actuar en el sentido de mantener la orden de cierre, Acuerdo No. 009 de 2011, SE HAYA INCLUSIVE CITADO E INVOCADO EXPRESAMENTE EN LA CERTIFICACION DE USO DE SUELO fechada 6 de Marzo de 2012, certificado con base en el cual germino el contrato de arrendamiento, por lo que, es ésta la prueba de que la certificación emitida observaba lo normado por el precitado Acuerdo. En tal contexto, imposible –so pena de tozudez, arbitrariedad y abuso de poder- queda al Alcalde Municipal de Tenjo desconocer la viabilidad y favorabilidad de uso de suelo que fuera certificada por su misma Alcaldía."

*"**AL HECHO VIGÉSIMO PRIMERO:*** Es cierto en cuanto a la existencia del Acuerdo Municipal No. 009 de 2011, lo demás son apreciaciones del demandante".

"Vigésimo segundo.- Visto lo anterior, la FISCALIA, en aras de buscar una solución al asunto, convoca a reunión de trabajo a mi mandante en fecha 21 de marzo de 2014. En la misma, se le exhorta a que obtenga la licencia de construcción para las obras requeridas."

*"**AL HECHO VIGÉSIMO SEGUNDO:*** Es cierto".

"Vigésimo tercero.- Mi mandante por su parte, a través de Oficio de fecha 4 de Junio de 2014 informa y acredita a la FISCALIA como desarrollo actuaciones y gestiones tendientes a lograr al máximo la ejecución contractual, para lo cual demostró y allego al arrendatario: 1) Petición elevada ante la alcaldía de Tenjo en fecha 5 de marzo; 2) Respuesta brindada por la Alcaldía Municipal; 3) Solicitud elevada ante la Personería Municipal de Tenjo solicitando investigación disciplinaria por extralimitación y abuso de funciones; 4) Presentación de estudios técnicos y jurídicos acerca del POT de Tenjo; 5) Petición elevada ante la oficina de Planeación de Tenjo fechada 25 de abril de 2014; 6) Petición de fecha 25 de abril elevada ante la Procuraduría Provincial de Zipaquirá[7]; 7) Respuesta emitida por la Procuraduría Provincial dirigida a la Alcaldía Municipal de Tenjo; 8) Solicitud de fecha 5 de mayo de 2014 a través de la cual mi mandante solicita a la Inspección de Policía el levantamiento de la medida; 9) Acción de tutela interpuesta en fecha 19 de mayo de 2014 en contra del Municipio de Tenjo; 10) Impugnación a fallo de tutela, efectuado por mi mandante en fecha 30 de Mayo de 2014; 11) Aporta certificación de perito profesional inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores, el cual certifica la no necesidad de contar con licencia de construcción, dada la naturaleza de las adecuaciones que se desarrollan."

*"**AL HECHO VIGÉSIMO TERCERO:*** Es cierto, pero se precisa que dicha información fue suministrada por el contratista un mes después de que se había producido el sellamiento del predio, tiempo que había pedido para resolver la situación y que finalmente no logró."

"**Vigésimo cuarto.-** Por lo anterior, mal puede LA FISCALIA aducir desidia, intransigencia, resistencia, dejadez, olvido o abandono del contrato por parte de mi mandante."

[7] La cual ostenta la competencia disciplinaria por sobre la jurisdicción de Tenjo.

*"**AL HECHO VIGÉSIMO CUARTO:*** Es una apreciación del demandante".

"**Vigésimo quinto.-** El Municipio de Tenjo, mediante respuesta a derecho de petición elevado por mi mandante, expresa en oficio de fecha Marzo 26 de 2014, que los cerramientos deben gozar de mínimo un 90% de traslucidez conforme el Acuerdo Municipal 014 de 2000 articulo 126. Aduce igualmente que mediante inspección ocular efectuada en fecha Marzo 25 se evidencio el retiro del cerramiento en placa super board, pero, pese a ello, concluye e informa que NO ES POSIBLE acceder a la solicitud de levantamiento de la medida. Así mismo expresa la Alcaldía que: "*en ningún momento se pretende impedir el acceso al predio",* pero de forma incoherente, arbitraria y absurda, el Señor Inspector de Policía impuso por sobre la puerta de acceso tres sellos tal como el acta de fecha 5 de marzo lo evidencia."

*"**AL HECHO VIGÉSIMO QUINTO:*** La Fiscalía se atiene a lo que pueda expresar el documento citado".

"**Vigésimo sexto.-** LA FISCALIA, en el marco de las reuniones de trabajo convocadas y en que participo mi mandante, deseó hacer parecer y direccionar la atención, a el hecho de que supuestamente EL ARRENDADOR obraba intransigentemente al no haber obtenido licencia para adelantar las obras por la misma FISCALIA ordenadas, pretendiendo por esa vía endilgar exclusiva responsabilidad a BAYER VILLAMIL y despojándose aquella de tal. En efecto, con el actuar de la Alcaldía, es claro que la misma se ensaño ya no en referirse a la presunta necesidad de licencia de construcción con ocasión de las adecuaciones desarrolladas[8], sino luego en que el cerramiento frontal con traslucidez inferior al 90% es prohibido, para después concluir que el USO DEL SUELO NO ERA FAVORABLE[9] conforme el Acuerdo Municipal No. 009 de 27 de Octubre de 2011, pues, como se observa de las respuestas emitidas por el Municipio de Tenjo, el factor determinante y cardinal para sostener el Municipio sus medidas administrativas, es el supuesto incumplimiento en el uso del suelo, aspecto éste que no solo había sido favorablemente certificado a mi mandante por la misma alcaldía previamente a la suscripción del contrato, sino aspecto que fue igualmente objeto de análisis previo de parte de la Entidad y que resultaba tan claramente satisfecho, que fue por ello que viabilizó y celebro el contrato de arrendamiento que hoy nos convoca. De tal forma y en tal contexto, mal puede centrarse la Fiscalía en que fue negligente mi mandante al no obtener licencia de construcción y urbanismo, y el endilgar por esa vía a GABRIEL RUIZ ESTUPIÑAN la culpabilidad de no haberse logrado seguir avante con el cumplimiento del objeto contractual. Es esa una tergiversación de las circunstancias que rodearon los hechos, lo que constituye falsa e indebida motivación del acto administrativo que aquí se acusan y se solicita sean retirados del ordenamiento jurídico.

*"**AL HECHO VIGÉSIMO SEXTO:*** No es cierto en cuanto a la actitud que se le endilga a la Fiscalía, en lo demás son apreciaciones del demandante."

---

[8] Respecto a las cuales se insiste, no requieren de licenciamiento previo por ser simplemente la compactación de la vía de ingreso, el cambio de portón y la instalación de elementos o estructuras no definitivas y por demás, "retirables".

[9] Tal como del oficio OAJ-2014-03-06-107 de fecha marzo 7, OAJ-20140310-00116 de fecha Marzo 10 y DAP-250-14-002-0591-11042014 de Abril 11 de 2014 por ésta emitido se puede clara y evidentemente deducir.

"**Vigésimo séptimo.-** Como elemento cardinal para demostrar la licitud y justificación en el actuar de mi mandante arrendador, se tiene que en fecha Abril 29 y en atención a la queja elevada por mi mandante a instancia de la Procuraduría Provincial de Zipaquirá, tal Despacho emitió acción preventiva y dirigió comunicación escrita distinguida con el número 925 al Señor Alcalde Municipal de Tenjo, en la cual le expresa entre otros: "*una vez efectuado el análisis previo a la documentación, ésta Provincial insta a la Administración mediante acción preventiva propia de las atribuciones de Ministerio Público a fin de no fragmentar el derecho fundamental del quejoso que se pretende vulnerar con la posición de la Administración. Por tanto, insto al señor Alcalde Municipal se sirva permitir el ingreso al citado predio del cual es propietario el Señor RUIZ ESTUPIÑAN por la vía que de Siberia conduce al Municipio de Tenjo ya que las actividades allí efectuadas gozan de plena licitud, previa valoración efectuada por éste Despacho, circunstancia que en la actualidad se ve obstruida por la posición de la Administración Municipal*". (destacado fuera de texto).

*"**AL HECHO VIGÉSIMO SÉPTIMO.-** La Fiscalía se atiene a lo que pueda expresar el citado documento."*

"**Vigésimo octavo.**- Al hallarnos las partes y especialmente mi mandante como ciudadano individualmente considerado ante un absurdo abuso de poder y de actuaciones incoherentes y contradictorias por parte de la Alcaldía Municipal de Tenjo, la FISCALIA efectúa prorroga 01 al contrato de arrendamiento No. 011 de 2014 celebrado con "PARQUEADEROS EL PORVENIR LTDA"[10], para lograr así garantizar continuidad del servicio de parqueadero, contemplando el cubrir con éste un periodo comprendido entre el 3 de abril a 1 de julio de 2014. Asigna entonces a tal prórroga un valor de $246.357.057.0 con esto es, pagando un canon mensual de $82.119.019.0, esto es, $17.159.019.0 mas (sic) que lo que cobraba mi mandante por concepto de canon de arrendamiento mensual."

*"**AL HECHO VIGÉSIMO OCTAVO:** Es cierto en cuanto a la prórroga, valor y plazo del contrato de la Fiscalía con Parqueaderos El Porvenir, decisión que obedeció a la imposibilidad de ejecutar el contrato celebrado con BAYER VILLAMIL por las razones suficientemente expuestas en los Actos Administrativos que concluyeron con la declaratoria de incumplimiento y liquidación del contrato con ésta, como también es cierto que la Fiscalía se vio obligada a asumir un mayor costo por la apremiante necesidad de trasladar los vehículos bajo su custodia."*

"**Vigésimo noveno.-** En fecha 5 de Junio de 2014, la Alcaldía Municipal de Tenjo, emite acto administrativo distinguido bajo el numero (sic) 122, en virtud del cual, levanta provisionalmente la medida de imposición de sellos que efectuó por sobre el inmueble aquí tratado, por lo que, en la misma fecha, la FISCALIA procede unilateralmente en fecha Junio 10 de 2014 a llevar de regreso los vehículos que hubieren sido depositados en el predio de mi mandante, al anterior parqueadero con que contaba LA FISCALIA, tal como lo denota el acta de reanudación de contrato firmada entre ésta y AUTOGRUAS LA SEXTA 24 HRS. Aduce la convocada, que dicha labor le costó la suma de

[10] Lugar en donde antes de la celebración del contrato celebrado con mi mandante reposaban los vehículos.

$36.538.479.0 conforme contrato celebrado nuevamente con AUTO GRUAS LA SEXTA 24 HRS LTDA."

*"**AL HECHO VIGÉSIMO NOVENO:*** Es cierto en cuanto a la expedición de la Resolución No. 122 de junio 5 de 2014, expedida por la Alcaldía de Tenjo, por medio de la cual se levanta de manera provisional la medida impuesta sobre el predio objeto del contrato de Arrendamiento No. 012 de 2014, pero se precisa que la Fiscalía se vio obligada a reanudar el contrato (no a celebrar uno nuevo como lo afirma el demandante) suscrito con Autogrúas La Sexta a partir del 10 de junio de 2014, para regresar los vehículos que se encontraban en el predio objeto del Arrendamiento y que no había podido movilizarse por el sellamiento, al predio en donde antiguamente se custodiaban, esto es, al de Parqueaderos El Porvenir.

"**Trigésimo.-** Como se puede observar, sin distingo de todos los hechos antes descritos, es un hecho el que LA FISCALIA mantuvo ocupado y usufructuó el predio de mi mandante por espacio comprendido entre el 1 de Marzo de 2014 (día en que ocupo el lote) y el 10 de Junio de 2014 (día en que desocupo el predio), arrendamiento por el cual, sin distingo de las causas que complejizaron la ejecución del contrato, LA FISCALIA a la fecha no ha pagado ni un solo peso a mi mandante, con el agravante, que el contrato en cuestión, no se había declarado terminado ni menos, liquidado cuando la demandada opto por retirar los vehículos y tomar en arrendamiento otros inmuebles."

*"**AL HECHO TRIGÉSIMO:*** No es cierto en el sentido que lo expone el demandante; por el contrario, el contrato con BAYER VILLAMIL se inició el 1 de marzo de 2014 y el día 4 del mismo mes y año se produjo el sellamiento del predio, lo que quiere decir que desde ese momento la Fiscalía no pudo usar el inmueble para el objeto convenido, sin que el contratista cumpliera con su obligación legal y contractual de permitírselo, lo cual condujo a que mi representada no pudo cumplir con sus funciones durante todo ese lapso, lo que de contera le produjo los perjuicios que ya han sido determinados y que se reafirman en este proceso."

"**Trigésimo primero.-** LA FISCALIA, visto que fenecía ahora el termino de prórroga 01 que efectuó por sobre el contrato de arrendamiento No. 011 de 2014[11] (que tendía a cubrir el periodo Abril a Julio), celebró entonces el contrato No. 025 de 2014 en fecha 2 de julio, nuevamente con el "PÀRQUEADERO EL PORVENIR", pactando un canon por valor mensual de $82.119.019 un canon, esto es, $17.159.019.0 mas que lo que cobraba mi mandante por concepto de canon de arrendamiento mensual."

*"**AL HECHO TRIGÉSIMO PRIMERO:*** Es cierto, pero dicha celebración se debió nuevamente a que BAYER VILLAMIL no había resuelto la situación jurídica de su inmueble y la Fiscalía seguía perjudicándose con tal situación, incluyendo el mayor costo del arrendamiento por la necesidad apremiante en el cumplimiento de sus funciones."

"**Trigésimo segundo.-** Una vez todo ello, en fecha 9 de julio de 2014, bajo escrito de Rad. SSAGB-12-007015, LA FISCALIA cita a mi mandante a audiencia de incumplimiento, de que trata el art 86 de la ley 1474, audiencia que se surtió

[11] El Celebrado con Parqueaderos El Porvenir, predio que tenían en arrendamiento antes de celebrar el contrato con mi mandante BAYER VILLAMIL.

efectivamente el día 23 de julio de 2014 a las 8 am en la sede de la entidad convocante. En tal fecha, se escuchan los argumentos defensivos y justificantes por parte de mi mandante y su apoderado."

*"**AL HECHO TRIGÉSIMO SEGUNDO:*** Es cierto en cuanto a la convocatoria y celebración de la audiencia."

"**Trigésimo tercero.-** La diligencia se reanuda en fecha en fecha julio 28 de 2014, fecha en la cual la FISCALIA emite Resolución No. 1656, acto en virtud del cual "DEFINE UN INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL", disponiendo la entidad en su parte Resolutiva: 1) Declarar el incumplimiento por parte del Contratista BAYER VILLAMIL S. EN C.; 2) Terminar el Vínculo Contractual; 3) Declarar la ocurrencia del siniestro de incumplimiento; 4) Ordenar pagar: i. A título de cláusula penal la suma de $64.960.000.0 (por equivalente a un canon de arrendamiento), ii. A titulo (sic) de perjuicios en exceso por sobre la cláusula penal, la suma de $68.604.246.0."

*"**AL HECHO TRIGÉSIMO TERCERO:** Es cierto."*

"Trigésimo cuarto.- El día mismo, esto es, el 28 de Julio de 2014, luego de leída y notificada el acto administrativo que antecede, se interpuso y sustento en debida forma el respectivo Recurso de Reposición conforme lo autoriza el artículo 86 de la ley 1474 de 2011, recurso el cual se sustento (sic) en los argumentos que se exponen en el archivo de audio que se adjunta a la presente solicitud, y que ruego y agradezco al Centro de Arbitraje los escuche, valore y tenga en cuenta, de cara a dar crédito a las pretensiones planteadas en el presente documento."

*"**AL HECHO TRIGÉSIMO CUARTO:*** Es cierto en cuanto a la interposición y sustentación del recurso de reposición."

"Trigésimo quinto.- En fecha Agosto 22 de 2014 se lleva a cabo nuevamente audiencia, en la cual, la FISCALIA procede a dar lectura del Acto Administrativo No. 01873 la cual es notificada en estrado, y la cual en su parte resolutiva dispone entre otros: 1) Confirmar en todas y cada una de sus partes la resolución No. 1656; 2) Aclarar, que los valores debidos por mi mandante, no son ya los $133.564.246.0 que se tasaban en el acto inicial, sino que ahora, ascienden a la suma de $150.723.264.0."

*"**AL HECHO TRIGÉSIMO QUINTO:*** Es cierto en cuanto a la interposición y sustentación del recurso de reposición."

"**Trigésimo sexto.-** Las resoluciones No. 1656 y 1873 de 2014, emitidas por la FISCALIA GENERAL DE LA NACION – SUBDIRECCION SECCIONAL DE APOYO A LA GESTION DE BOGOTA, incurren en vicios que les hacen anulables por incurrir en: Desviación de Poder, Falsa Motivación, indebida liquidación y tasación, crasa incursión en Responsabilidad Objetiva y Desproporcionalidad, tal como más adelante se expondrá."

"AL HECHO TRIGÉSIMO SEXTO: Son apreciaciones del demandante que no corresponden a la verdad."

"**Trigésimo séptimo.-** Si bien, las causa eficiente que da lugar a la complicación en la ejecución del contrato de arrendamiento No. 012 de 2014 es imputable al Municipio de Tenjo (por lo que mi mandante ya contra tal entidad inicio las acciones prejudiciales y judiciales), es un hecho que son los Actos Administrativos expedidos por LA FISCALIA los que consuman el perjuicio irremediable, la injusticia y la ilegalidad, pues se sustrajo ésta de analizar todo lo acaecido y aquí resumidamente expuesto, para en una clara manifestación propia de un régimen de Responsabilidad Objetiva y Abuso de Poder, en su calidad de Contratante declara incumplido a mi mandante, y en consecuencia, imponerle sanciones pecuniarias llevándolo a un estado extremo que más gravoso no puede resultar."

"AL HECHO TRIGÉSIMO SÉPTIMO: Son apreciaciones del demandante que la Fiscalía no comparte."

"**Trigésimo octavo.-** Conforme lo expuesto, ha sido agotada la vía gubernativa ante LA FISCALIA y por tanto, los actos administrativos 1656 y 1873 de 2014 se encuentran en firme, y, vistos los vicios que sobre ellos pesan, se hace indispensable en aras de mantener la sana equidad y la recta justicia, el proceder a solicitar Convocatoria a Tribunal de Arbitramento con ocasión y bajo el medio de control de "Controversia Contractual."

"AL HECHO TRIGÉSIMO OCTAVO: Es cierto en cuanto al agotamiento de la Vía Administrativa."

"**Trigésimo noveno.-** La Fiscalía General de la Nación, emitió resolución No. 2279 de Octubre 1 de 2014 "Por la cual se liquida unilateralmente el contrato de arrendamiento No. 012 de 2014", acto administrativo en el cual tal como su nombre lo indica, la Entidad declara terminado unilateralmente el pluricitado contrato, hecho el cual lesiona el ordenamiento jurídico, por cuanto tal medida exorbitante viola expresamente lo normado por el artículo 14 de la ley 80 de 1993, la cual prohíbe el pacto y ejercicio de cláusulas excepcionales al derecho común en el marco de contratos de arrendamiento."

"AL HECHO TRIGÉSIMO NOVENO: (silencio)".

"**Cuadragésimo.-** Vicio adicional y yerro evidente constituye la precitada Resolución No. 2279, por cuanto es un hecho, el que en el cuerpo de la misma, no se efectúa ningún balance económico, ni siquiera alusión a cifra alguna, y menos aún, se efectúa reconocimiento alguno por valor correspondiente al canon generado por la utilización del predio de mi representado por el espacio de tiempo comprendido entre el 1 de Marzo de 2014 (fecha en la cual se inició el contrato y se entro (sic) en efectiva posesión y uso del

predio) y el 10 de Junio fecha en la cual culmino el retiro de los vehículos por parte de la Demandada[12]."

"AL HECHO CUADRAGÉSIMO: (silencio)".

CAPÍTULO IV
COMPETENCIA DEL TRIBUNAL

Al inicio de la Primera Audiencia de Trámite, celebrada el 03 de noviembre de 2015 (y finalizada el 27 de abril de 2016, luego de reanudar el trámite arbitral vencido el término de la suspensión a solicitud de las partes con ocasión de los acercamientos en que se encontraban con el objeto de llegar a un acuerdo de conciliación *(fl. 267 del cuaderno principal)*), después de conceder el uso de la palabra a los apoderados de las partes, el Tribunal, mediante Auto No. 1 contenido en el Acta No. 7 de esta fecha, se declaró parcialmente competente para conocer de este proceso arbitral. Así mismo señaló que la cláusula compromisoria aducida por la parte convocante y reconocida por la convocada, existe y en su contenido comprende las controversias sometidas al presente arbitraje y que dichas controversias reunieron los requisitos de arbitrabilidad exigidos por la ley, puesto que tuvieron origen en un contrato y versan sobre pretensiones económicas susceptibles de transacción, que a la letra dice:

> *"CLÁUSULA VIGÉSIMA: CONTROVERSIAS CONTRACTUALES. En caso de presentarse controversias de orden contractual, las partes podrán recurrir a los mecanismos de solución directa de conflictos o controversias contractuales expresamente señalados en la ley, como lo podrá ser el Tribunal de Arbitramento designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C.".*

No obstante la cláusula anterior, en este punto el Tribunal reitera entonces lo mencionado atrás en los siguientes términos:

1. Que no avocará conocimiento respecto de la solicitud de nulidad de los actos administrativos proferidos por la Fiscalía General de la Nación debido a que:

   "(...) en ningún caso la investidura de árbitros (...) otorga competencia para fallar sobre la legalidad de actos administrativos como los que declaran la caducidad de un contrato estatal, o su terminación unilateral, su modificación unilateral o la interpretación unilateral, pues, en todas estas hipótesis, el Estado actúa en ejercicio de una función pública, en defensa del interés general que, por ser de orden público, no puede ser objeto de disponibilidad sino que, en caso de controversia, ella ha de ser definida por la jurisdicción contencioso administrativa, que, como se sabe, es el juez natural de la legalidad de los actos de la administración, conforme a lo dispuesto por los artículos 236, 237 y 238 de la Constitución Política"[13].

---

[12] Canon mensual a razón de $64.960.000.0, el cual, multiplicado por tres (3) meses completos da un total de $194.880.000.0, más, $19.488.000.0 correspondiente al canon de 9 días (periodo del 1 de marzo y 10 de junio: 3 meses y 9 días).

[13] Sentencia de la Corte Constitucional C-1436 de 25 de octubre de 2000. M.P.: Dr. Alfredo Beltrán Sierra.

2. Que avocará conocimiento respecto de la debida ejecución del contrato de arrendamiento y la existencia de obligación pecuniaria por parte de la convocada a la convocante debido a que es susceptible de resolverse por transacción.

En consecuencia con lo anterior, tampoco le era dable al Tribunal tomar decisión alguna sobre la suspensión provisional de los actos administrativos proferidos por la Fiscalía General de la Nación, suspensión provisional solicitada bajo la figura procesal de medida cautelar; en tal sentido, el Tribunal guardó silencio sobre el punto.

CAPÍTULO V
CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

1. La Naturaleza Jurídica del Contrato celebrado entre las Partes – Contrato de Arrendamiento

De conformidad con lo previsto en el artículo 1973 del Código Civil Colombiano, el contrato suscrito entre Bayer Villamil S. en C. y la Fiscalía General de la Nación. *(fls. 119 a 124 del cuaderno de pruebas No. 1),* es un contrato de arrendamiento, por cuanto fue suscrito:

- De una parte, por Bayer Villamil S. en C., sociedad creada mediante escritura pública No. 4454 de 30 de noviembre de 2007, otorgada por la Notaría 12 de Bogotá, inscrita el 11 de diciembre de 2007 bajo el No. 01176611 del Libro IX identificada con NIT. 900.189.933-3, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matrícula No. 01759880 y;

- De otra parte, la Fiscalía General de la Nación, entidad estatal creada en la Constitución Política de 1991.

Por consiguiente, y dado que las partes no debaten su naturaleza, al contrato materia de la controversia que sigue la modalidad de *"arrendamiento"*, se le aplica lo previsto en el Código Civil Colombiano y la Ley 80 de 1993 *"por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública"*.

En ese orden, el Tribunal hará referencia al objeto de estudio en este litigio. Se trata entonces de resolver la controversia suscitada entre la sociedad, Bayer Villamil y la entidad estatal, la Fiscalía General de la Nación, en virtud del Contrato de Arrendamiento No. 12 de 2014, que tuvo como objeto:

> *"**CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO. EL ARRENDADOR** se obliga a dar en arrendamiento el predio ubicado en la Vereda La Punta – Municipio de Tenjo, con un área de 140.000 m², ubicado en la autopista a Medellín Km 6 más 350 mts COSTADO NORTE, distinguido con los linderos generales del lote de mayor extensión, señalados en Certificado de Libertad y Tradición con Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20137868 del cinco (5) de noviembre de 2013 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte y especiales que son: POR EL NOROESTE: Comenzando*

desde la esquina oriental en el lindero con el vecino Juan Carlos Ruiz y partiendo en dirección noroccidente en un trayecto de ciento setenta y un metros con ochenta y nueve centímetros (171,89 m²) el predio linda con la carretera que de Siberia conduce a Tenjo POR EL NOROCCIDENTE: Partiendo del punto anterior y tomando en dirección suroccidente en un trayecto de trescientos trece metros con setenta y tres centímetros (313,73 m) linda con vía interna de acceso al predio en mayor extensión y en el cual se inscribe este predio en mención POR EL SUROCCIDENTE: partiendo del punto anterior y tomando en dirección suroriental en un recorrido de cuatrocientos cincuenta y siete metros con veinte centímetros (457,20 m) linda con el lote de mayor extensión. POR EL SURORIENTE Partiendo del punto anterior y tomando en dirección nororiente y en longitud de trecientos quince metros con seis centímetros (315,06 m) hasta llegar al punto de partida original, linda con propiedad de Juan Carlos Ruiz, y encierra. El cual la FISCALÍA hace uso del mismo para poner en funcionamiento el patio único. ***PARÁGRAFO – PÓLIZA:*** *La Fiscalía General de la Nación cuenta con la póliza Multiriesgo No. 21206510, mediante la cual se cubren los riesgos de los inmuebles tomados por la entidad en calidad de arriendo. La póliza en mención no cuenta con el amparo de terremoto, erupción volcánica y tsunami, de acuerdo con las condiciones y exclusiones para las pólizas que conforman el programa de seguros de la entidad para la vigencia comprendida desde el 31 de marzo de 2011, hasta el 31 de marzo de 2014 establecidos por los Corredores de Seguros".*

De lo anterior se desprende que el contrato en mención es un contrato de arrendamiento, bilateral, en el que una de ellas, se obliga a pagar un canon de arrendamiento a la otra, y ésta última, a permitir el uso y goce del bien de su propiedad.

El contrato es oneroso, en la medida en que ambas partes recibirían un beneficio o utilidad; Bayer Villamil S. en C. recibiría un pago mensual y la Fiscalía General de la Nación, el uso y goce del bien arrendado. Así como también, se trata de un contrato conmutativo, toda vez que existe equivalencia en las obligaciones pactadas. Es decir, Bayer Villamil S. en C. entrega un inmueble identificado en el contrato suscrito; y a su vez la Fiscalía General de la Nación, le paga un canon de arrendamiento a esta primera de conformidad con la cláusula cuarta del contrato.

Este contrato es principal; por sí sólo puede existir y genera efectos sin que se requiera de otro contrato o convención. De igual forma, el contrato es consensual, toda vez que su perfeccionamiento dependerá de lo pactado entre las partes. Así mismo, si bien en este caso se trata de un contrato estatal bajo la lupa de la Ley 80 de 1993, la ejecución del mismo se encuentra contemplada en el Código Civil Colombiano y el Código de Comercio Colombiano.

El Contrato de Arrendamiento consiste en que la forma de pago se realiza mensualmente y el valor total corresponderá a la multiplicación del canon de arrendamiento mensual pactado por el número de meses durante los cuáles éste se encuentre vigente.

Ahora bien, definida la naturaleza jurídica del contrato suscrito, procede el Tribunal a realizar un detallado análisis de la controversia que ocupa resolver a este Tribunal. El objeto de la *litis* consiste entonces en el desacuerdo del arrendador, Bayer Villamil S. en C., respecto del pago del canon de arrendamiento y los actos administrativos expedidos por la Fiscalía General de la Nación, arrendataria, que declaran el incumplimiento contractual de la primera y la liquidación del contrato cuyo normal desarrollo se vio afectado por la orden de sellamiento del inmueble arrendado, por parte de la Alcaldía de Tenjo. En ese orden, de una parte, la sociedad Bayer Villamil S. en C. manifiesta que cumplió debidamente el contrato en la medida en que registra como arbitrarias las actuaciones de la Alcaldía de Tenjo y por cuanto la parte convocada utilizó efectivamente el bien y, de otra parte, la Fiscalía General de la Nación considera que la demandante incumplió el contrato al haberle entregado un bien inmueble cuyo uso fue interrumpido a los 4 días de haberse empezado a ejecutar el contrato de arrendamiento objeto de controversia.

2. Interpretación de la Demanda

Analizada la demanda presentada por Bayer Villamil S. en C. como parte convocante *(fls. 1 a 33 del cuaderno principal No. 1),* el Tribunal admitió la demanda presentada en legal forma, mediante Auto No. 1 contenido en el Acta No. 2 *(fls. 160 a 161 del cuaderno principal No. 1).*

El escrito de la demanda y su reforma integral *(fls. 02 a 33 y 202 a 218 del cuaderno principal No. 1)* manifiesta que se encuentran afectados de manera ilegal e injustificada sus intereses y sus derechos, por y con ocasión de la expedición de los Actos Administrativos Nos. 1656 y 1873 de 2014, emitidos por la Fiscalía General de la Nación – Subdirección Seccional de Apoyo a la Gestión de Bogotá, al resolver estos de forma arbitraria, carente de razón y sana crítica, generando una controversia contractual, reiterada en el escrito de demanda, expuesta en la Audiencia Pública realizada con ocasión del artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 y repetida aquí:

1. La responsabilidad por la realización de los estudios previos y el análisis de riesgos contractuales

Manifiesta la parte convocante que, con fundamento en el artículo 25 de la Ley 80 de 1993[14] y el Decreto 1510 de 2013[15], es responsabilidad de la parte convocada, la Fiscalía General de la Nación, previa la suscripción de los contratos, efectuar los estudios previos técnicos, jurídicos, económicos, de riesgos y de sector, tendientes a no cosa distinta que celebrar tal contrato en óptimas condiciones.

El Tribunal coincide parcialmente con lo manifestado anteriormente por la parte convocante, no obstante el Tribunal no considera que de forma alguna, la Fiscalía General de la Nación hubiese desacatado, para efectos del contrato objeto de controversia, lo previsto en el artículo 25 de la Ley 80 de 1993 y el Decreto 1510 de 2013. Valga mencionar entonces que, bajo criterio de este Tribunal, la Fiscalía General de la Nación dio cumplimiento al denominado principio de previsibilidad.

[14] Del principio de economía. (...)
[15] "Por el cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública".

Resalta entonces el Tribunal en este punto, que de conformidad con la Resolución Administrativa No. 033 de 04 de marzo de 2014 *"por la cual se ordena la suspensión inmediata de unas obras adelantadas en el predio identificado con cédula catastral No. 00-00-0001-0503-000 Vía Tenjo Siberia, Kilómetro 14 del Municipio de Tenjo" (fls. 143 a 145 del cuaderno de pruebas No. 1),* se ordenó al propietario del predio, esto es, Bayer Villamil S. en C., la suspensión inmediata de las obras adelantadas en el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, a raíz de *"no contar con autorización emitida por la autoridad ambiental competente y/o licencia de construcción expedida por el Departamento Administrativo de Planeación"*; hecho no atribuible en forma alguna, bajo óptica de este Tribunal, a la Fiscalía General de la Nación.

Bajo ese entendido, queda claro para este Tribunal, que la orden de suspensión inmediata emitida por el Municipio de Tenjo mediante la Resolución mencionada anteriormente, se debe a que la sociedad Bayer Villamil S. en C. adelantó obras de construcción sobre el predio de su propiedad -y objeto del contrato de arrendamiento con la Fiscalía General de la Nación-, sin contar con las licencias de construcción correspondientes. En consecuencia, para el Tribunal, era obligación de la sociedad Bayer Villamil S. en C., de conformidad con el artículo 1892 del Código Civil Colombiano: (1) Entregar al arrendatario la cosa arrendada, (2) Mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada y (3) Librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

2. El principio de confianza legítima y la presunción de legalidad del concepto de uso de suelo / fuerza mayor / indebida sustentación de los actos administrativos

Manifiesta el demandante que arbitrariamente el Municipio de Tenjo impidió que la Fiscalía General de la Nación pudiera hacer uso del bien que el demandante le arrendó y argumenta que tal decisión arbitraria por parte del Municipio de Tenjo, constituye un evento de fuerza mayor que exonera de responsabilidad alguna a la sociedad Bayer Villamil S. en C.

Hace énfasis la parte demandante, en que la Fiscalía General de la Nación adujo en vía gubernativa que debido a que Bayer Villamil S. en C. no tramitó ante la Autoridad Municipal el otorgamiento de las licencias urbanísticas que permitieran hacer adecuaciones al predio, la Fiscalía General de la Nación no pudo hacer uso del bien objeto de arrendamiento. No obstante, resalta Bayer Villamil S. en C. que el uso del bien inmueble arrendado no se pudo realizar, no con ocasión de las licencias urbanísticas -no obligatorias- que Bayer Villamil S. en C. no tramitó, sino que, el Municipio de Tenjo arbitrariamente estableció que el uso del suelo no era compatible con la labor a desarrollar en el mismo por parte de la Fiscalía General de la Nación.

Por último, la parte convocante señala que, encuentra responsable a la Fiscalía General de la Nación de no haber previsto dentro de la etapa de planeación precontractual la necesidad de que el predio a arrendar contara con las licencias urbanísticas que, -pese a no resultar exigibles al momento de la de la firma del contrato-, sí debió requerir que el predio contara con las mismas como resultado de su análisis de riesgos.

Considera el Tribunal que no fue violado el principio de confianza legítima por parte de la Fiscalía General de la Nación, porque ésta no cambió las condiciones del contrato en

el trascurso de las diferentes etapas en que se surtió el mismo. Máxime cuando la Fiscalía General de la Nación mediante memorial remitido al señor Gabriel Fernando Ruíz Estupiñán el 22 de octubre de 2013 DSAFB-4 013513 *(fls. 33 a 35 del cuaderno de pruebas No. 1)* previa suscripción del contrato, detalló los requisitos del predio para que fuera útil para el uso que la Fiscalía General de la Nación le daría y de los mismos, no se observa dentro del acervo probatorio y los hechos manifestados por las partes, se cambiaran de alguna forma. Lo anterior si se tiene en cuenta que el principio de confianza legítima ha sido definido jurisprudencialmente como:

> *(...) "la expectativa cierta de que una situación jurídica o material, abordada de cierta forma en el pasado, no sea tratada de modo extremadamente desigual en otro periodo, salvo que exista una causa constitucionalmente aceptable que legitime su variación. En este sentido, esta Corporación ha sostenido que "el administrado no es titular de un derecho adquirido sino que simplemente tiene una mera expectativa en que una determinada situación de hecho o regulación jurídica no serán modificadas intempestivamente, y en consecuencia su situación jurídica puede ser modificada por la Administración." Como elemento incorporado al de buena fe, la confianza legítima puede proyectarse en el hecho de que se espere la perpetuación de específicas condiciones regulativas de una situación, o la posibilidad de que no se apliquen exigencias más gravosas de las ya requeridas para la realización de un fin, salvo que existan razones constitucionalmente válidas para ello."*[16]

Para el Tribunal no constituye a su vez fuerza mayor la actuación realizada por Municipio de Tenjo debido a la connotación legal (Artículo 1 de la Ley 95 de 1890) que la fuerza mayor tiene, dado que ésta se refiere a hechos sobre los que no es posible resistirse o que no es posible advertir o preverse[17]. Para el Tribunal, era posible advertir y prever para la sociedad Bayer Villamil S. en C. que ésta debía solicitar los permisos y licencias urbanísticas y de construcción correspondientes para iniciar las adecuaciones del predio de su propiedad, arrendado a la Fiscalía General de la Nación y en utlimas si considerará que el Municipio le violó sus derechos o es arbitrario, será otro el camino procesal que tiene en su defensa.

3. Del régimen de responsabilidad en el derecho sancionador / Proscripción de la responsabilidad objetiva / La justificación de la conducta / Análisis del factor subjetivo del particular contratista

Manifiesta en este punto la parte demandante que la parte convocada se niega y negó a observar cual era la verdadera causa eficiente de la complicación de la ejecución del contrato y que ésta sólo buscó aplicar una consecuencia jurídica negativa a un particular, sin valorar su aspecto subjetivo. Adicionalmente manifiesta que la Fiscalía hizo caso omiso a lo previsto en el artículo 59 de la Ley 80 de 1993[18], en la expedición

---

[16] Sentencia de la Corte Constitucional T-308 de 28 de abril de 2011. M.P.: Dr. Humberto Sierra Porto.
[17] Sentencia del Consejo de Estado de 12 de diciembre de 2006. Sala de Consulta y Servicio Civil. Consejero Ponente: Luis Fernando Álvarez Jaramillo. Radicación No. 11001-03-06-000-2006-00119-00(1792). Demandante: Ministerio de Transporte.
[18] Del contenido de los actos sancionatorios. La determinación de la responsabilidad de que tratan los artículos anteriores la harán las autoridades competentes en providencia motivada en la que se precisarán los hechos que la generan, los motivos y circunstancias para la cuantificación de las indemnizaciones a que haya lugar y los elementos utilizados para la dosimetría sancionatoria. Así mismo, en ella se señalarán los medios de impugnación y defensa que procedan contra tales actos, el término que se disponga para ello y la autoridad ante quien deba intentarse.

de los actos sancionatorios proferidos por la parte convocada debido a que éstos no contienen la determinación de responsabilidad del cuestionado.

Considera el Tribunal que contrario a lo manifestado por la parte demandante, los actos administrativos proferidos por la Fiscalía General de la Nación, Resolución No. 1656 de 28 de julio de 2014 *"Por medio de la cual se define un incumplimiento contractual"* y la Resolución No. 1873 de 22 de agosto de 2014 *"Por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición"* se encuentran debidamente motivados *(fls. 255 a 288 y fls. 296 a 316 del cuaderno de pruebas No. 1).* No obstante lo anterior y teniendo en cuenta lo señalado en el acápite pertinente a la competencia de este Tribunal, legalmente esta instancia judicial no puede conocer el fondo de dichos actos administrativos.

Hace énfasis la parte demandante que en este caso con ocasión de la actuación de un tercero, no fue posible la ejecución del contrato y no, con ocasión de la actuación de la parte demandante. Bajo cita jurisprudencial en torno a la valoración del factor subjetivo en el marco de los procesos administrativos y sobre los contratistas del Estado, ella ha sido reiterativa.

Para el Tribunal, se centra el objeto de la *litis* en la determinación del incumplimiento o no del contrato de arrendamiento suscrito por las partes. En consecuencia, reitera el Tribunal lo manifestado anteriormente, en el sentido de indicar que bajo cumplimiento del artículo 1982 del Código Civil Colombiano anteriormente citado, la sociedad Bayer Villamil S. en C. no acondicionó ni restauró las condiciones óptimas del inmueble arrendado para que la Fiscalía General de la Nación pudiera hacer uso del mismo [*"(...) 2. A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada; 3. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada"*].

4. Desproporción en las medidas adoptadas / *Última Ratio* / Desviación de Poder

Bajo criterio de la parte demandante, la Fiscalía obvió que lo que generó las complicaciones que afectaron la ejecución contractual, se debió a la arbitraria actuación de un tercero en lugar de deberse a actuaciones de la sociedad Bayer Villamil S. en C.

Sobre este punto, reitera el Tribunal que de conformidad con el acervo probatorio y los hechos, la Fiscalía General de la Nación profirió actos administrativos dentro del marco de la legalidad y como consecuencia del no trámite de permisos y licencias urbanísticas que correspondía realizar a la sociedad Bayer Villamil S. en C. para que el contrato de arrendamiento suscrito pudiera ejecutarse en debida forma.

Adicionalmente, no encuentra el Tribunal que las actuaciones de la Fiscalía General de la Nación, se encuentren viciadas de desviación de poder. Lo anterior si se atiende lo previsto por el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo en el artículo 137[19].

[19] Nulidad. Toda persona podrá solicitar por sí, o por medio de representante, que se declare la nulidad de los actos administrativos de carácter general.

5. La indebida tasación de perjuicio

Hace un listado la parte demandante de los ítems sobre los que la Fiscalía considera que Bayer Villamil S. en C. debe pagarle por concepto de indemnización de perjuicios, mediante Resolución No. 1873 de 22 de agosto de 2014 *(fls. 293 a 316 del cuaderno de pruebas No. 1)* para exponer que no hay lugar al pago de los mismos:

Ítem.	DETALLE DE LA CUANTIFICACION TOTAL SEGÚN FISCALIA.		
1	Traslado de Vehículos desde el antiguo Patio al Predio de propiedad de mi mandante.		$ 36.969.200.0
2	Traslado de Vehículos desde el Predio de propiedad de mi mandante al antiguo Patio.		$ 36.538.479.0
3	"Mayor Valor" pagado a título de canon de arrendamiento mes de Marzo		$ 8.579.509.0
4	"Mayor Valor" pagado a parqueadero EL PORVENIR por el mes de Abril – Mayo y Junio en virtud de prórroga 01 al contrato 011 de 2014.	Abr. (2) – (1)*: $ 17.151.019.0 May. (2) – (1)*: $ 17.151.019.0 Jun. (2) – (1)*: $ 17.151.019.0	$ 51.477.057.0
5	"Mayor Valor" pagado a parqueadero EL PORVENIR por el mes de Julio en virtud de contrato 025 de 2014.	Jul. (2) – (1)*: $ 17.151.019.0	$ 17.159.019.0
	Total		$ 150.723.264.0

Respecto del ítem No. 1 manifiesta la parte demandante que no le corresponde efectuar el pago del traslado de los vehículos desde el antiguo patio al predio de propiedad de Bayer Villamil S. en C. Lo anterior debido a que, de conformidad con el texto de prórroga 01 al Contrato de Arrendamiento No. 11 de 2014 (que venía ejecutando la Fiscalía con el Parqueadero "El Porvenir" antes de celebrar el contrato de arrendamiento con Bayer Villamil S. en C.), se confirma que el plazo de ejecución del mismo era de 90 días contados a partir del 02 de enero de 2014. En consecuencia, al finalizar el contrato mencionado, indefectiblemente, la Fiscalía General de la Nación hubiera tenido que asumir el costo del traslado de los vehículos del antiguo patio al

---

Procederá cuando hayan sido expedidos con infracción de las normas en que deberían fundarse, o sin competencia, o en forma irregular, o con desconocimiento del derecho de audiencia y defensa, o mediante falsa motivación, o con desviación de las atribuciones propias de quien los profirió.
También puede pedirse que se declare la nulidad de las circulares de servicio y de los actos de certificación y registro.
Excepcionalmente podrá pedirse la nulidad de actos administrativos de contenido particular en los siguientes casos:
1. Cuando con la demanda no se persiga o de la sentencia de nulidad que se produjere no se genere el restablecimiento automático de un derecho subjetivo a favor del demandante o de un tercero.
2. Cuando se trate de recuperar bienes de uso público.
3. Cuando los efectos nocivos del acto administrativo afecten en materia grave el orden público, político, económico, social o ecológico.
4. Cuando la ley lo consagre expresamente.
Parágrafo. Si de la demanda se desprendiere que se persigue el restablecimiento automático de un derecho, se tramitará conforme a las reglas del artículo siguiente.

predio propiedad de Bayer Villamil S. en C. (al inicio de la ejecución del contrato suscrito el 20 de enero de 2014) o cualquier otro que la Fiscalía hubiere previsto.

En cuanto al ítem No. 3, afirma la sociedad Bayer Villamil S. en C. que el "mayor valor" pagado a título de canon de arrendamiento mes de marzo no puede válidamente estimarse como perjuicio. Lo anterior debido a que: (1) El contrato de arrendamiento No. 12 inició su ejecución el 01 de marzo de 2014, (2) La prórroga 01 al contrato de arrendamiento No. 011 celebrado anteriormente con Parqueaderos "El Porvenir" se efectuó el 31 de marzo de 2014 por el término de 3 meses contados a partir del 3 de abril de 2014, (3) La Fiscalía no puede efectuar cargo alguno para períodos anteriores al 31 de marzo de 2014, (4) Entre el periodo de 1 de marzo a 31 de marzo de 2014 no efectuó la Fiscalía pago alguno a la sociedad Bayer Villamil S. en C. ni a tercero alguno por concepto de arrendamiento.

En cuanto a los ítems Nos. 4 y 5, expone la parte demandante que la Fiscalía General de la Nación no puede imputarle a la sociedad Bayer Villamil S. en C. el costo del contrato que esta primera suscribió con Parqueaderos "El Porvenir" debido a que la sociedad Bayer Villamil S. en C. no tiene injerencia alguna respecto de la negociación que entre Parqueaderos "El Porvenir" y la Fiscalía General de la Nación se hubiere realizado.

En este punto del análisis, es claro para el Tribunal que hubo un incumplimiento del contrato de arrendamiento No. 012 de 20 de enero de 2014 *(fls. 119 a 122 del cuaderno de Pruebas No. 1)* por parte de la arrendadora, sociedad Bayer Villamil S. en C. y así será reconocido en la parte resolutiva del presente laudo. Este incumplimiento conllevó a la expedición de unos actos administrativos proferidos por la Fiscalía General de la Nación y que aquí se cuestionan. Como ya se ha venido reiterando, la competencia de la jurisdicción arbitral frente a estos actos administrativos es parcial y como tal, este Tribunal no se pronunciará sobre la legalidad y contenido de los mismos.

6. La distribución y asunción del riesgo en materia contractual administrativa / El hecho del príncipe / *Aforismo Nemo Auditur Propriam Turpitudinem Allegans*

La parte demandante afirma que la Fiscalía olvidó la política de asignación, tipificación, asignación y distribución de riesgos previsibles al interior de la contratación a que se refieren el artículo 4 y 20 de la Ley 1150 de 2007. Adicionalmente, aduce que la Fiscalía General de la Nación, sin distingo de si ésta efectuó o no su análisis de riesgo, pone de presente que, las circunstancias constitutivas de "hechos del príncipe", son situaciones generadoras de riesgo que debe asumir la entidad estatal contratante. Lo anterior de conformidad con el Documento Conpes 3714 de 2011 "Del riesgo previsible en el marco de la política de contratación pública".

Para el Tribunal, correspondía a la propietaria del parqueadero, en este caso, la sociedad Bayer Villamil S. en C. realizar las adecuaciones necesarias y obtener las licencias y permisos requeridos para poder permitirle a la Fiscalía General de la Nación el uso y goce del inmueble arrendado, salvo que de manera expresa se hubiese establecido otra cosa.

Es claro para el Tribunal que, en virtud del numeral 2 del artículo 1982 del Código Civil[20], hace parte de las obligaciones del arrendador, en este caso, la sociedad Bayer Villamil S. en C., además de entregar al arrendatario la cosa arrendada, la de mantenerla en estado de servir para el fin al que ha sido arrendada. En consecuencia, no recae en cabeza distinta a la de la sociedad Bayer Villamil S. en C., la de otorgar las condiciones necesarias para que la Fiscalía General de la Nación pudiera hacer uso del bien arrendado.

3. Interpretación de la Contestación de la Demanda

Por su parte, el apoderado de la convocada en su escrito de contestación de la demanda *(fls. 108 a 191 del cuaderno principal No.1)*, da por ciertos algunos hechos en cuanto a la suscripción del Contrato de Arrendamiento objeto de discusión. No obstante, el apoderado de la parte convocada da por no cierto que ésta pusiera en conocimiento de la Fiscalía General de la Nación que no contaba con las licencias y permisos requeridos para hacer las adecuaciones al predio objeto de arrendamiento para que la Fiscalía General de la Nación pudiera usarlo. Adicionalmente señala, que la Fiscalía General de la Nación manifestó al representante legal de la sociedad Bayer Villamil S. en C. sobre los requerimientos de adecuación del predio, previa suscripción del contrato objeto de controversia *(fls. 33 a 34 del cuaderno de pruebas No. 1)*.

La parte convocada señala además, que la parte demandante solicita en el escrito de demanda la nulidad de los siguientes Actos Administrativos proferidos por la Fiscalía General de la Nación:

1. Resolución 1656 de 28 de julio de 2014 "Por medio de la cual se define un incumplimiento contractual",
2. Resolución No. 1873 de 22 de agosto de 2014 "Por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición" y
3. Resolución No. 2279 de 01 de octubre de 2014 "Por medio de la cual se liquida unilateralmente el Contrato de Arrendamiento No. 012 de 2014 celebrado entre la Fiscalía General de la Nación –Subdirección Seccional de Apoyo a la Gestión de Bogotá y Bayer Villamil S. en C."

Sin embargo, señala la Fiscalía General de la Nación que en la demanda, la sociedad Bayer Villamil S. en C. no señala, de conformidad con lo previsto en los artículos 141 y 164 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, las disposiciones que violan los actos administrativos anteriormente mencionados proferidos por la Fiscalía General de la Nación. Así las cosas, expresa la parte convocada, se configura el vicio insaneable de inepta demanda.

Respecto de este punto, el Tribunal reitera, como lo manifestó atrás, que no es de su competencia pronunciarse respecto de la legalidad de los actos administrativos. Lo anterior debido a que:

---

[20] Código Civil Colombiano. Artículo 1982. Obligaciones del arrendador. El arrendador es obligado:
1. A entregar al arrendatario la cosa arrendada.
2. A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.
3. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

"(...) en ningún caso la investidura de árbitros (...) otorga competencia para fallar sobre la legalidad de actos administrativos como los que declaran la caducidad de un contrato estatal, o su terminación unilateral, su modificación unilateral o la interpretación unilateral, pues, en todas estas hipótesis, el Estado actúa en ejercicio de una función pública, en defensa del interés general que, por ser de orden público, no puede ser objeto de disponibilidad sino que, en caso de controversia, ella ha de ser definida por la jurisdicción contencioso administrativa, que, como se sabe, es el juez natural de la legalidad de los actos de la administración, conforme a lo dispuesto por los artículos 236, 237 y 238 de la Constitución Política"[21].

La Contestación de la Demanda manifiesta entonces, que la sociedad Bayer Villamil S. en C.:

1. Ofreció para la celebración del Contrato de Arrendamiento objeto de controversia, un inmueble que no contaba con la correspondiente licencia debidamente expedida por la autoridad competente, necesaria para que el predio pudiera ser usado por la Fiscalía General de la Nación.

2. El inmueble sobre el cual se realizó el contrato de arrendamiento objeto de discusión no pudo ser usado por la Fiscalía General de la Nación con ocasión del sellamiento que el Municipio de Tenjo hizo respecto del predio mediante Resolución No. 033 de 04 de marzo de 2014 debido a la carencia de la licencia necesaria para adelantar las actividades pretendidas en el Contrato No. 012 de 2014 objeto de *litis*. Orden que se hizo efectiva a partir del 05 de marzo de 2014.

3. El representante legal de la sociedad Bayer Villamil S. en C. no realizó el trámite de permisos y licencias correspondientes de conformidad con lo ordenado mediante la Resolución No. 033 de 04 de marzo de 2014, proferida por el Municipio de Tenjo.

Respecto del **cargo sobre la responsabilidad por la realización de los estudios previos y el análisis de riesgos contractuales**, se pronuncia el Tribunal en el sentido de indicar que coincide con lo señalado por la parte convocada, toda vez que la Fiscalía General de la Nación previa suscripción del contrato objeto de la *litis,* realizó los estudios previos y el análisis de riesgos contractuales como lo demuestra la certificación proferida por la Directora del Departamento Administrativo de Planeación de Tenjo de 06 de marzo de 2012 *(fl. 32 del cuaderno de pruebas No. 1).*

En cuanto al **cargo sobre el principio de confianza legítima y la presunción de legalidad del concepto de uso del suelo / fuerza mayor / Indebida sustentación de los actos administrativos**, coincide el Tribunal con la parte convocada cuando esta última señala que la sociedad Bayer Villamil S. en C. no puede desconocer que previa suscripción del contrato y, con conocimiento de los requerimientos de la Fiscalía General de la Nación, fue aportada la mencionada certificación proferida por la Directora del Departamento Administrativo de Planeación de Tenjo el 06 de marzo de 2012 *(fl. 32 del cuaderno de pruebas No. 1)*, en la que se señala que el predio de propiedad de la parte convocante, puede dársele el uso de parqueadero público. Lo anterior demuestra

[21] Sentencia de la Corte Constitucional C-1436 de 25 de octubre de 2000. M.P.: Dr. Alfredo Beltrán Sierra.

entonces, que no hubo por parte de la Administración en la etapa precontractual y contractual, un cambio en tales requerimientos. Ajeno a lo anterior, encuentra el Tribunal, es que la sociedad Bayer Villamil S. en C. no hubiese solicitado las licencias de construcción y permisos correspondientes para terminar de realizar las adecuaciones al predio para el uso de la Fiscalía General de la Nación en virtud del contrato de arrendamiento suscrito.

En cuanto al **cargo sobre el régimen de responsabilidad en el derecho sancionador / Proscripción de la responsabilidad objetiva / La justificación de la conducta / Análisis del factor subjetivo del particular contratista**, concuerda el Tribunal con lo manifestado en este punto por la Fiscalía General de la Nación, en cuanto a que los actos administrativos proferidos por esta última, Resolución No. 1656 de 28 de julio de 2014 *"Por medio de la cual se define un incumplimiento contractual"*, la Resolución No. 1873 de 22 de agosto de 2014 *"Por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición"* y la Resolución No. 2279 de 01 de octubre de 2014 *"Por medio de la cual se liquida unilateralmente el Contrato de Arrendamiento No. 012 de 2014 celebrado entre la Fiscalía General de la Nación –Subdirección Seccional de Apoyo a la Gestión de Bogotá y Bayer Villamil S. en C."*, se encuentran debidamente motivados *(fls. 255 a 288, fls. 296 a 316 y fls. 328 a 331 del cuaderno de pruebas No. 1).*

De igual forma, coincide el Tribunal con la Fiscalía General de la Nación en considerar que la orden de sellamiento del parqueadero por parte de la Administración Municipal de Tenjo *(fls. 143 a 145 del cuaderno de pruebas No. 1)*, se hace en calidad de un tercero interviniente en los hechos que nos ocupan, y que la Fiscalía General de la Nación de ninguna forma podía desacatar.

Adicionalmente, bajo observación del artículo 1988 del Código Civil[22], estima el Tribunal que la sociedad Bayer Villamil S. en C. incumplió lo estipulado en el contrato de arrendamiento.

Sobre el **cargo de la desproporción en las medidas adoptadas / *Última Ratio* / Desviación de Poder**, en este punto, para el Tribunal es claro que, de conformidad con el acervo probatorio y los hechos, la Fiscalía General de la Nación profirió actos administrativos dentro del marco de la legalidad y, como consecuencia del no trámite de permisos y licencias urbanísticas que correspondía realizar a la sociedad Bayer Villamil S. en C., el contrato de arrendamiento suscrito no pudo ejecutarse en debida forma.

Adicionalmente, no encuentra el Tribunal como lo manifestó anteriormente, que las actuaciones de la Fiscalía General de la Nación, se encuentren viciadas de desviación de poder como también lo encuentra la parte convocada. Lo anterior si se atiende lo

[22] Perturbación por terceros. Si el arrendatario es turbado en su goce por vías de hecho de terceros, que no pretenden derecho a la cosa arrendada, el arrendatario a su propio nombre perseguirá la reparación del daño.
Y si es turbado o molestado en su goce por terceros que justifiquen algún derecho sobre la cosa arrendada, y la causa de este derecho hubiere sido anterior al contrato, podrá el arrendatario exigir una disminución proporcionada en el precio o renta del arriendo para el tiempo restante.
Y si el arrendatario, por consecuencia de los derechos que ha justificado un tercero, se hallare privado de tanta parte de la cosa arrendada, que sea de presumir que sin esa parte no habría contratado, podrá exigir que cese el arrendamiento.
Además, podrá exigir indemnización de todo perjuicio, si la causa del derecho justificado por el tercero fue o debió ser conocida del arrendador al tiempo del contrato, pero no lo fue del arrendatario, o siendo conocida de éste, intervino estipulación especial de saneamiento con respecto a ella.
Pero si la causa del referido derecho no era ni debía ser conocida del arrendador al tiempo del contrato, no será obligado el arrendador a abonar el lucro cesante.

previsto por el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo en el artículo 137[23] como se mencionó atrás.

Respecto del **cargo sobre la indebida tasación del perjuicio**, manifiesta la parte convocada que la tasación de perjuicios realizada, se fundamenta en los artículo 52 de la Ley 80 de 1993[24] y 16 de la Ley 446 de 1998[25]. No obstante, sobre la tasación de perjuicios, el Tribunal no se pronunciará en razón a los argumentos atrás expuestos.

Por último, respecto del **cargo sobre la distribución y asunción del riesgo en materia contractual administrativa / El hecho del príncipe / Aforismo *nemo auditur propiam turpitudinem allegan***, para el Tribunal, y en este punto coincide con la Fiscalía General de la Nación, correspondía a la propietaria del parqueadero, en este caso, la sociedad Bayer Villamil S. en C. realizar las adecuaciones necesarias y obtener las licencias y permisos requeridos para poder permitirle a la Fiscalía General de la Nación el uso y goce del inmueble arrendado.

Es claro para el Tribunal que, tal y como lo mencionó atrás, en virtud del numeral 2 del artículo 1982 del Código Civil[26], hace parte de las obligaciones del arrendador, en este caso, la sociedad Bayer Villamil S. en C., además de entregar al arrendatario la cosa arrendada, la de mantenerla en estado de servir para el fin al que ha sido arrendada. En consecuencia, no recaía en cabeza distinta a la de la sociedad Bayer Villamil S. en C., la de otorgar las condiciones necesarias para que la Fiscalía General de la Nación pudiese haber hecho uso del bien arrendado.

4. Interpretación de los Alegatos de Conclusión respecto de la Contestación de la Demanda

La parte convocante, manifiesta en su escrito de alegatos de conclusión *(fls. 303 a 307 del cuaderno principal No. 1)* respecto de la contestación a la demanda, lo ya expuesto en la demanda inicial además de citar el testimonio del señor Álvaro Mauricio

---

[23] Nulidad. Toda persona podrá solicitar por sí, o por medio de representante, que se declare la nulidad de los actos administrativos de carácter general.
Procederá cuando hayan sido expedidos con infracción de las normas en que deberían fundarse, o sin competencia, o en forma irregular, o con desconocimiento del derecho de audiencia y defensa, o mediante falsa motivación, o con desviación de las atribuciones propias de quien los profirió.
También puede pedirse que se declare la nulidad de las circulares de servicio y de los actos de certificación y registro.
Excepcionalmente podrá pedirse la nulidad de actos administrativos de contenido particular en los siguientes casos:
1. Cuando con la demanda no se persiga o de la sentencia de nulidad que se produjere no se genere el restablecimiento automático de un derecho subjetivo a favor del demandante o de un tercero.
2. Cuando se trate de recuperar bienes de uso público.
3. Cuando los efectos nocivos del acto administrativo afecten en materia grave el orden público, político, económico, social o ecológico.
4. Cuando la ley lo consagre expresamente.
Parágrafo. Si de la demanda se desprendiere que se persigue el restablecimiento automático de un derecho, se tramitará conforme a las reglas del artículo siguiente.

[24] De la responsabilidad de los contratistas. Los contratistas responderán civil y penalmente por sus acciones y omisiones en la actuación contractual en los términos de la ley.

[25] Valoración de daños. Dentro de cualquier proceso que se surta ante la Administración de Justicia, la valoración de daños irrogados a las personas y a las cosas, atenderá los principios de reparación integral y equidad y observará los criterios técnicos actuariales.

[26] Código Civil Colombiano. Artículo 1982. Obligaciones del arrendador. El arrendador es obligado:
4. A entregar al arrendatario la cosa arrendada.
5. A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.
6. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

Gómez Alava para señalar que únicamente, efectuó la Fiscalía General de la Nación, un análisis técnico y de seguridad sobre el predio arrendado y no uno jurídico.

Considera el Tribunal que, contrario a lo manifestado por la parte convocante, el testimonio del señor Álvaro Mauricio Gómez Alava, ratifica que la Fiscalía General de la Nación efectuó los estudios correspondientes, previa suscripción del contrato, esto es, un análisis técnico y jurídico *(fls. 291 a 296 del cuaderno principal No. 1).* Lo anterior si se tiene en cuenta que, la certificación expedida por la Directora del Departamento Administrativo de Planeación de Tenjo de 06 de marzo de 2012 allegada a la Fiscalía General de la Nación, afirma la viabilidad de dar como uso al predio arrendado, el de un parqueadero público. En ese orden, el Tribunal no encuentra cómo es responsabilidad de la Fiscalía General de la Nación, el no haber realizado el trámite de las licencias urbanísticas y los permisos correspondientes para adecuar el predio arrendado a las necesidades manifestadas previa suscripción del contrato *(fls. 33 a 35 del cuaderno de pruebas No. 1).*

Adicionalmente, manifiesta la parte demandante en su escrito de alegatos de conclusión que a la fecha, pese al sellamiento que ordenó el Municipio de Tenjo sobre el predio arrendado, la Administración de Tenjo no ha adelantado ninguna actuación, respecto a la presunta infracción urbanística que dio lugar a los actos administrativos del presunto incumplimiento contractual. Para el Tribunal, ajena circunstancia es lo anterior porque el sellamiento no permitió que el predio arrendado hubiese podido ser utilizado para la finalidad requerida.

5. Interpretación de los Alegatos de Conclusión respecto de la Demanda

La parte convocada, manifestó verbalmente en la Audiencia de Alegatos de Conclusión *(fls. 303 a 307 del cuaderno principal No. 1)* respecto de la demanda, lo ya expuesto en la contestación de la demanda además de citar el testimonio del señor Álvaro Mauricio Gómez Alava para evidenciar el cumplimiento de los estudios previos a la suscripción del contrato de carácter técnico y de seguridad que realizó la Fiscalía General de la Nación.

Resaltó en su intervención la parte convocada que tal y como el Tribunal de Arbitramento lo manifestó al momento de asumir la competencia, éste no es competente para pronunciarse sobre la legalidad de los actos administrativos. Reiteró además la parte convocada que la imposibilidad de ejecutar el contrato objeto de controversia implicó para la Fiscalía General de la Nación que ésta no diera cumplimiento a la función que ésta tiene de depositar los vehículos que ella retiene legalmente como consecuencia de la posible comisión de delitos mediante su utilización.

Manifiesta además que no hay lugar a pago alguno por concepto del contrato de arrendamiento porque el tiempo que los vehículos, que bajo custodia de la Fiscalía General de la Nación permanecieron en el inmueble de propiedad Bayer Villamil S. en C. no se debió a que esta primera estuviese en la ejecución plena del contrato suscrito, sino, ante la imposibilidad de ingresar al parqueadero, esto debido a que el Municipio de Tenjo ordenó el sellamiento del inmueble *(fls. 143 a 145 del cuaderno de pruebas No. 1).*

Manifestó también que la sociedad Bayer Villamil S. en C. incumplió sus obligaciones como arrendador de conformidad con lo previsto en los artículos 1982 y 1983[27] del Código Civil y reiteró que, de conformidad con lo manifestado por el Tribunal al momento de asumir la competencia, éste se declaró incompetente para pronunciarse respecto de la legalidad de los actos proferidos por la Fiscalía General de la Nación.

Pese a que el Tribunal anteriormente, a lo largo de este escrito se ha pronunciado respecto de lo reiterado por la parte demandada en sus alegatos, de nuevo afirma que, en su criterio, el contrato objeto de controversia fue incumplido por parte de la sociedad Bayer Villamil S. en C.

6. Interpretación de los Alegatos de Conclusión presentados por el Ministerio Público

Manifiesta el Ministerio Público que la parte demandante carece de razón en sus pretensiones. Lo anterior debido a que, si bien, la Fiscalía General de la Nación tiene una evidente obligación precontractual de informarse de las condiciones contractuales, la principal obligación sobre la verificación de las posibilidades de uso del bien y de informarse sobre las condiciones jurídicas del mismo y sus posibles usos, así como de informar a su contratante sobre las condiciones, posibilidades y restricciones de uso recae en cabeza del arrendador, esto es, la sociedad Bayer Villamil S. en C., quien, como titular del bien, conoce, además de las condiciones físicas y posibilidades materiales de uso, las condiciones jurídicas del mismo.

Bajo criterio del Ministerio Público, reposa en el expediente suficiente prueba que indica que la Fiscalía cumplió a cabalidad su deber de informarse e indagó hasta donde le era posible, sobre las posibilidades de uso del inmueble. Así, se observa que las restricciones de uso del inmueble surgieron durante la ejecución del contrato. En consecuencia, no puede endilgarse a la Fiscalía General de la Nación, responsabilidad por ello.

En ese orden, reitera el escrito del Ministerio Público que por parte de la sociedad Bayer Villamil S. en C. hubo incumplimiento de lo previsto en el artículo 1982 del Código Civil Colombiano y anteriormente citado en este laudo. Así, la falta de disposición del bien, o de su uso o goce libre para los fines del contrato, implican que el mismo haya perdido aptitud para seguir cumpliendo los fines para los cuales fue arrendado.

Bajo criterio del Tribunal, y como se ha expuesto anteriormente, se comparte la postura del Ministerio Público.

---

[27] Desistimiento del contrato por incumplimiento en la entrega. Si el arrendador, por hecho o culpa suya o de sus agentes o dependientes, se ha puesto en la imposibilidad de entregar la cosa, el arrendatario tendrá derecho para desistir del contrato, con indemnización de perjuicios.
Habrá lugar a esta indemnización aun cuando el arrendador haya creído erróneamente y de buena fe que podía arrendar la cosa; salvo que la imposibilidad haya sido conocida del arrendatario, o provenga de fuerza mayor o caso fortuito.

7. Análisis Probatorio

Estima el Tribunal que el acervo probatorio ha sido una herramienta eficaz para entender la dinámica del conflicto y la realidad de la controversia. Es así como para el Tribunal es claro que del mismo se deriva el litigio suscitado en virtud de la abrupta suspensión del contrato de arrendamiento celebrado 4 días después de su suscripción: En este caso, con ocasión de la no realización del trámite de permisos y licencias urbanísticas correspondientes por parte de la sociedad Bayer Villamil S. en C. Así, generó para la parte demandada la imposibilidad de hacer uso del bien inmueble arrendado para mantener allí los vehículos entregados en custodia a la Fiscalía General de la Nación, por lo que los testimonios recibidos y las pruebas recaudadas sirven de sustento para la resolución de la controversia.

CAPÍTULO VI
LAS COSTAS

En atención a que no se encuentran probadas costas algunas, no se condenará al pago de las mismas.

CAPÍTULO VII
PARTE RESOLUTIVA

En mérito de lo expuesto, el Tribunal de Arbitramento integrado para dirimir en derecho las diferencias entre Bayer Villamil S. en C. y la Fiscalía General de la Nación

RESUELVE

PRIMERO.- Declarar la indebida ejecución del contrato de arrendamiento, por el periodo de tiempo comprendido, entre el 01 de marzo de 2014 y el 10 de junio de 2014, al no haber sido usufructuado y ocupado permanentemente por parte de la Fiscalía General de la Nación, el predio de propiedad de la sociedad Bayer Villamil S. en C., por incumplimiento imputable a la sociedad Bayer Villamil S. en C.; por lo tanto no se declara la existencia de obligación pecuniaria de parte de la Fiscalía General de la Nación a favor del demandante.

SEGUNDO.- Declarar la existencia de incumplimiento, imputable al contratista.

TERCERO.- En atención a que se han despachado desfavorablemente las pretensiones declarativas principales contenidas en los literales a) y b) del escrito de integración de la demanda, el Tribunal no se pronunciará sobre las pretensiones declarativas subsidiarias.

CUARTO.- En atención a que el Tribunal carece de competencia para pronunciarse respecto de la legalidad de los actos administrativos proferidos por la Fiscalía General de la Nación y su contenido, el Tribunal omitirá pronunciarse respecto del resto de pretensiones declarativas subsidiarias y de las pretensiones de condena.

QUINTO.- No condenar en costas a la parte demandada por no encontrarse probadas en el trámite arbitral.

TERCERO.- Reconocer personería jurídica a la doctora Gina Mora Zafra como apoderada judicial de la sociedad Bayer Villamil S. en C. en los términos del poder especial allegado.

El presente laudo queda notificado en Audiencia y deberá cumplirse a partir de su ejecutoria.

ÁLVARO BARRERO BUITRAGO
Árbitro Único

MARIO POSADA GARCÍA-PEÑA
Secretario