



5.5 RECOMENDACIÓN EN LOS CONTRATOS DE OBRA

Se recomienda tener en cuenta por los estructuradores de los procesos de contratación, la guía de Colombia Compra eficiente denominada “Guía para Procesos de Contratación de obra pública”.

5.6 RECOMENDACIÓN EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Actualmente se encuentra vigente la Circular 042 de 2020, por la cual se emiten lineamientos en los contratos de arrendamiento. Por tal razón, y hasta tanto la misma no se actualizada o modificada, se recomienda hacer uso del referido documento.

5.7 RECOMENDACIONES RESPECTO DEL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO

La teoría del equilibrio económico surge cuando, durante la ejecución del negocio, se alteran las condiciones existentes al momento de la celebración del acuerdo, en perjuicio de alguna de las partes.

Tiene como finalidad que las condiciones contractuales inicialmente pactadas se conserven a lo largo de la ejecución del Contrato, evitando que factores externos a las partes puedan alterar las mismas. En palabras del Consejo de Estado, la teoría del equilibrio económico busca que la *“correlación existente al tiempo de su celebración entre las prestaciones que están a cargo de cada una de las partes del contrato, permanezca durante toda su vigencia, de manera que si se rompe el equilibrio por causas sobrevinientes, imprevisibles y no imputables a quien resulte afectado, las partes adoptaran las medidas necesarias para su Restablecimiento”*.

La teoría del equilibrio económico está conformada por dos figuras: la teoría de la imprevisión y el hecho del príncipe.

5.7.1 TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN

La teoría de la imprevisión hace parte del *álea* económica de la naturaleza en función a los factores que pueden alterar la ecuación financiera inicial. Para que se configure es necesario que se reúnan todos y cada uno de los siguientes elementos:

- 3) Evento externo: ninguna de las partes puede tener injerencia en la causa que genera el desequilibrio. Si así fuera, se hablaría de responsabilidad contractual.
- 4) Imprevisibilidad: que el evento no haya sido razonablemente previsible por las partes.
- 5) Extraordinario: que el suceso que afecta el equilibrio económico del contrato supere la curva de lo estadístico.
- 6) Grave: que la consecuencia económica producida por la afectación del equilibrio económico del contrato genere una pérdida para el Contratista y no una simple disminución de la utilidad.
- 7) Temporal: que los efectos del evento sean transitorios.
- 8) Posterior a la presentación de la oferta o a la celebración del Contrato: las partes no debían haber conocido el suceso desequilibrante con anterioridad.
- 9) No puede pactarse la suspensión del Contrato: en la medida que la compensación que se otorga al contratista como consecuencia de la materialización de la teoría de la imprevisión busca permitir que este continúe con la ejecución del objeto contratado.

Cuando se materializa la teoría de la imprevisión el contratista tiene derecho a que la entidad lo lleve a un punto de no pérdida, sin que haya lugar al reconocimiento y pago de una utilidad³⁵.

³⁵ Numeral 1 del Art. 5 de la Ley 80 de 1993:

