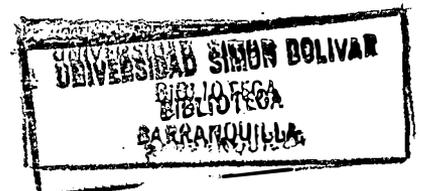


EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN NUESTRA LEGISLACION

NORMA ZENITH MARQUEZ PEREA

BARRANQUILLA
CORPORACION EDUCATIVA MAYOR DEL DESARROLLO
"SIMON BOLIVAR"
FACULTAD DE DERECHO
1987



034335

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR
BIBLIOTECA
BARRANQUILLA

DR #0792



UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR
BIBLIOTECA
BARRANQUILLA

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR
BIBLIOTECA
BARRANQUILLA

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR
BIBLIOTECA

■ MIRANQUILLA
C. = 4034335

No. INVENTARIO 253

PRECIO

FECHA

GANJE

21 FEB 2000

DONACION

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN NUESTRA LEGISLACION

NORMA ZENITH MARQUEZ PEREA

Trabajo de grado presentado como requisito parcial para optar al título de Abogado.

Director: Dr. JUAN PABLO ARRIETA

BARRANQUILLA
CORPORACION EDUCATIVA MAYOR DEL DESARROLLO
"SIMON BOLIVAR"
FACULTAD DE DERECHO
1987



T
346.043 46
M.357

Nota de Aceptacion:

Presidente del Jurado

Jurado

Jurado

Barranquilla, Noviembre de 1987

Juan Pablo Arrieta Guerra

ABOGADO

Calle 39 No. 41-72 - Oficina 3-B

Tels.: Of. 311-440 - Res. 355-925

Barranquilla-Colombia

Gloria Arroyo de Arrieta

ABOGADA

Barranquilla, noviembre 25 de 1.987

DOCTOR

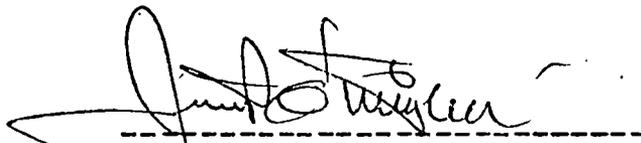
CARLOS LLANOS SANCHEZ

DECANO DE LA FACULTAD DE DERECHO UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR

La ciudad.-

En mi calidad de Director de Tesis del trabajo de investigación - dirigida denominado "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN NUESTRA LEGISLACION COLOMBIANA", realizado por la egresada NORMA ZENITH MARQUEZ PEREA, identificada con cédula de ciudadanía No. 32.618.601 de Barranquilla, con la finalidad de obtener el título de ABOGADA, me permito emitir concepto favorable en todas sus partes ya que en términos generales esta tesis cumple los requisitos exigidos por la Universidad mirando el aspecto metodológico y de contenido teórico debidamente analizado en los diferentes temas tratados.-

Atte.,



JUAN PABLO ARRIETA GUERRA

C.C. No. 6.573.982 Montería.

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR
BIBLIOTECA
BARRANQUILLA

CUERPO DIRECTIVO

Rector : Dr. JOSE CONSUEGRA H.
Decano : Dr. CARLOS DANIEL LLANOS SANCHEZ
Director : Dr. JUAN PABLO ARRIETA

BARRANQUILLA

CORPORACION EDUCATIVA MAYOR DEL DESARROLLO

"SIMON BOLIVAR"

FACULTAD DE DERECHO

1987

AGRADECIMIENTOS

La Autora expresa sus agradecimientos:

A 1a UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR

A 1a FACULTAD DE DERECHO

A 1 Dr. CARLOS DANIEL LLANOS SANCHEZ. Por su invaluable colaboracion.

A1. Dr. JUAN PABLO ARRIETA. Quien me dio asesoria mas confianza eficaz.

A todo el cuerpo de PROFESORES

A todos mis AMIGOS y COMPAÑEROS

A Todas aquellas personas que de una u otra forma colaboraron en la realizacion del presente trabajo.

DEDICATORIA

A mi MADRE:

" Quien con su abnegacion y sacrificio fueron artifice de mi graduacion, triunfo por tal motivo, le pido a Dios que la premie por haberme dejado como herencia la EDUCACIONi

A mis HERMANOS:

"Porque todos me ayudaron con los medios que tenian a su alcance y dan dome fuerza para poder lograr mi objetivo".

A mi HIJO:

"porque el fue un motivo mas para alcanzar la meta que un dia me habia fijado".

A mis FAMILIARES:

" Que siempre me han expresado su voto de confianza"

.....Norma Zenith.....

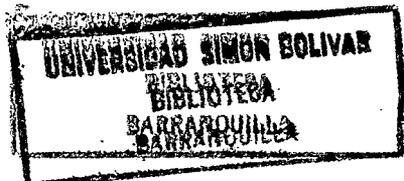
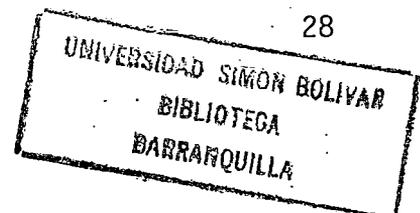
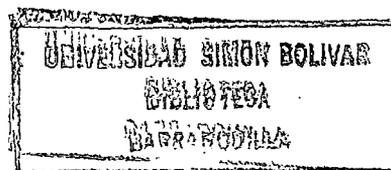


TABLA DE CONTENIDO

	pág
INTRODUCCION	12
1. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	14
1.1. ASPECTO HISTORICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN NUESTRA LEGISLACION	14
1.2. GENERALIDADES DE ESTE CONTRATO	19
1.3. DEFINICION DE ARRENDAMIENTO	21
1.4. DEL ARRIENDO DE COSAS	22
2. CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN NUESTRA LEGISLACION COLOMBIANA	24
2.1. BILATERAL	24
2.2. CONSENSUAL	25
2.3. ONEROSO	25
2.4. PRINCIPAL	25
2.5. ES DE EJECUCION SUCESIVA	26
2.6. NOMINADO	26
2.7. CONMUTATIVO	27
2.8. IMPLICA ACTO DE ADMINISTRACION	28
3. REQUISITOS PARA CONTRATAR	28
3.1. CAPACIDAD	28

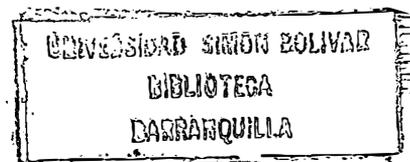


	pág
3.2. CONSENTIMIENTO	29
3.3. EL OBJETO	31
3.4. CAUSA ILICITA	32
4. QUE COSAS PUEDEN ARRENDARSE	33
4.1. REQUISITOS DE LA COSA ARRENDADA	33
4.2. COSAS CORPORALES E INCORPORALES	33
4.3. QUE LA COSA NO ESTE PROHIBIDA POR LA LEY PARA SER ARRENDADA	34
4.4. ARRENDAMIENTO DE COSA AJENA	35
4.5. ARRENDAMIENTO DE COSA PROPIA	37
5. CANON DE ARRENDAMIENTO O PRECIO	38
6. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR	40
6.1. GENERALIDADES	40
6.2. OBLIGACIONES DE ENTREGAR LA COSA ARRENDADA	41
6.3. MOMENTO DE LA ENTREGA DE LA COSA ARRENDADA	41
6.4. ENTREGA DE LA COSA CUANDO SE HA ARRENDADO A VA RIAS PERSONAS	42
6.5. ESTADO EN QUE SE DEBE ENTREGAR LA COSA DADA EN ARRENDAMIENTO	43
6.6. INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDADOR	44
6.7. EFECTOS	44
7. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO	45
7.1. GENERALIDADES	45
7.2. OBLIGACION DE USAR Y GOZAR DE LA COSA ARREN DADA	46



	pág
7.3. OBLIGACION DE PAGAR CANON O RENTA	47
7.4. A QUIEN DEBE HACERSE EL PAGO	48
7.5. PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO FUERA DEL TERMINO	49
7.6. OBLIGACION DE RESTITUIR LA COSA ARRENDADA	50
7.7. REQUERIMIENTOS PARA LA RESTITUCION DE COSA ARRENDADA	51
7.8. EFECTOS DE LA MORA EN RESTITUIR LA COSA ARRENDADA	52
8. EXPIRACION DEL ARRENDAMIENTO	53
8.1. POR LA DESTRUCCION TOTAL DE LA COSA	53
8.2. EXPIRACION DEL TIEMPO ESTIPULADO POR LAS PARTES O POR DESHAUCIO	55
8.3. POR EXPROPIACION	58=
8.4. POR LA EXTINCION DEL DERECHO DEL ARRENDADOR	59
8.5. POR SENTENCIA DEL JUEZ	61
8.6. EMBARGO DE LA COSA ARRENDADA	61
8.7. PACTO DE NO ENAJENACION DE LA COSA ARRENDADA	62
8.8. NECESIDAD DEL ARRENDADOR DE LA COSA ARRENDADA	62
9. SUB-ARRIENDO	63
9.1. CESION	64
10. REPARACIONES	66
10.1. REPARACIONES REALIZADAS POR EL ARRENDAMIENTO	66
10.2. MEJORAS UTILES REALIZADAS POR EL ARRENDAMIENTO	67

	pág
10.3. MEJORAS VOLUPTUARIAS REALIZADAS POR EL ARREN DATARIO	68
11. APLICACION DEL DECRETO 1070 de 1.956	69
11.1. CANONES CONGELADOS	71
11.2. CANON DE INMUEBLE NO CONGELADO	71
11.3. REGIMEN LEGAL DE LOS ARRENDAMIENTOS DE INMUE BLES	72
11.4. COMENTARIO SOBRE DECRETOS DE CONGELACION 063 de 1978	72
11.5. COMENTARIO SOBRE DECRETO DE CONGELACION 2813, 2923 de 1978; DECRETO 3209 de 1979 y SIGUIENTES	75
12. ARRENDAMIENTO EN MATERIA COMERCIAL	78
12.1. RENOVACION DE LOS CONTRATOS	79
12.2. PLAZOS DE RENOVACION	80
12.3. DIFERENCIA AL MOMENTO DE LA RENOVACION	81
12.4. PREFERENCIA AL ARRENDATARIO	82
12.5. PERJUICIOS INDEMNIZABLES	83
12.6. DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE	83
12.7. SUB-ARRIENDO EN MATERIA COMERCIAL	84
13. COMENTARIOS SOBRE LOS ULTIMOS DECRETOS DE ARREN DAMIENTO	87
CONCLUSIONES	93
BIBLIOGRAFIA	95



INTRODUCCION

Mi tema escogido para desarrollar la tesis y optar al título de ABOGADO, es el contrato de arrendamiento en nuestra legislación colombiana por considerar que es un tema interesante, actual e importante.

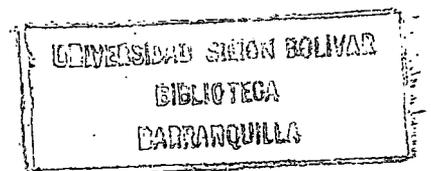
Al estudiar el contrato de arrendamiento en nuestra legislación colombiana nos damos cuenta que es un tema con gran contenido social, debido a la escasez de vivienda y lo costoso de ellas en los grandes centros urbanos por lo tanto es uno de los grandes problemas que ataca a la sociedad en la actualidad.

En nuestro país aumenta día a día el déficit de viviendas el Gobierno no presenta una solución satisfactoria, la política adoptada por él, no ha acertado en esta materia, no tiene en cuenta esta necesidad social.

En Colombia existen entidades de carácter privado, en las cuales prima el ánimo de lucro, lo que tiene como resultado viviendas con cuotas iniciales elevadas por lo tanto inalcan

zable en un 90% para la sociedad colombiana no teniendo otra alternativa, que recurrir al arrendamiento.

El Instituto de Crédito Territorial, entidad perteneciente al Gobierno encargada de construir viviendas populares no poseen los medios necesarios para realizar planes de viviendas para favorecer a las masas menos desposeídas. Es por eso que el Estado ha intervenido por medio de decretos con carácter de orden público, es decir un reglamento obligatorio para las partes con el fin de que se sometan a un lineamiento.



1. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1.1. ASPECTO HISTORICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN NUESTRA LEGISLACION

Estudiando el aspecto histórico del Contrato de Arrendamiento encontramos sus orígenes en el antiguo Derecho Romano, donde se denominó *Locatio Conductio*. Este era un contrato simplemente consensual, sinalagmático perfecto, oneroso y de buena fé, por medio del cual una personas se obligaba a conceder a otra el disfrute temporal de una cosa, o a prestarle un servicio determinado o a ejecutarle una obra material mediante una remuneración convenida en dinero y denominadas merces.

La persona que concedía el disfrute de la cosa se llamaba *Locator* y aquella cuyo favor se concedía, *Conductor*. La operación jurídica que realizaba el *Locator* se llamaba *Locatio* y la que realizaba el *Conductor* se llamaba *Conductio*. De ahí el el nombre de *Locatio Conductio* con que se conoce este contrato en el Derecho Romano.



Según esta definición se conocieron en el derecho romano tres clases de locatio conductio: Locatio rerum o arrendamiento de cosas; locatio operarum o arrendamiento de servicios; locatio operis faciendi o sea el contrato para la confección de una obra material.

En la locatio rerum, fuera de los elementos esenciales de todos los contratos entraba en su composición como elemento constitutivo las cosas objeto del arrendamiento todas las cosas susceptibles de usarse y disfrutarse, sin que fueran consumidas con el primer uso. Se exceptúan pues las cosas que se consumieran al usarlas.

Es decir las cosas fungibles, a menos que se le quitara accidentalmente ese carácter y se diera en arrendamiento para otros fines impropios de ellos y en los cuales no se consumirían por el uso. También podían darse en arrendamiento una cosa ajena, ya que este contrato no estaba destinado a transferir el conductor el dominio, ni la posesión, sino la simple tenencia.

El precio del alquiler debe representar los mismos que el precio de venta debe ser pues serio y cierto; debe consistir en dinero, ser determinado o determinable y con existencia real y objetiva.

El contrato de arrendamiento generaba desde su perfección obligaciones recíprocas a cargo del locator y conductor. Estas obligaciones se hacían efectivas por medio de las acciones locat y conducti respectivamente.

El locator debía procurar al conductor el uso goce y disfrute temporal de la cosa arrendada su reducción se reduce en esta fórmula praestari conductori fruicere. Si por culpa del locator el conductor no podía usar, gozar, o disfrutar de la cosa arrendada de conformidad con el contrato, el locator infringía sus obligaciones y debía indemnizar al conductor. De ahí se desprende que al igual que en el contrato de compraventa el locator, debía garantizar al conductor contra la avicción de la cosa arrendada y también por razón de los defectos ocultos que disminuyeran la utilidad de la cosa arrendada, en términos que el adquirente privara de ella al conductor como consecuencia de la adquisición. El arrendador es responsable no solamente de su dolo, sino también de toda falta pues está interesado en el contrato, ya que siendo el arrendamiento un contrato, reportaba de él una utilidad. El locator respondía de su culpa levis in abstracto, pero no respondía cuando de caso fortuito se trataba.

La primera obligación del conductor era la de pagar el precio convenido, merces; pero la merces no consistía en un pre

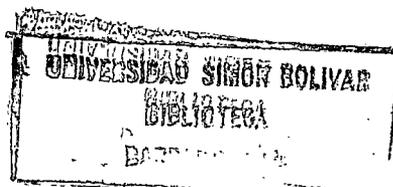
cio único, pagadero una sola la vez para toda la duración del arriendo, se descomponía en una serie de prestaciones periódicas, cada una de ellas llamadas pensio, sólo es exigible en el plazo convenido muy frecuentemente a fin de cada año.

El arrendatario está además, obligado a restituir la cosa arrendada al expirar el arriendo. Es responsable por todo deterioro sobrevenido por dolo o culpa suya, pues debe usar la cosa como un diligente padre de familia.

El arrendamiento solo está destinado a suministrar al arrendatario el disfrute temporal de la cosa arrendada. Es contra o tiene por tanto una duración limitada.

Las principales causas que pone fin al arrendamiento son:

1. La expiración del tiempo convenido
2. La pérdida de la cosa arrendada
3. El mutuo disentimiento, es decir el acuerdo de las partes para resolver el contrato.
4. La anulación obtenida por el arrendador



Este tiene derecho a hacer cesar el arriendo, cuando el arrendatario abusa del disfrute o queda dos años sin pagar las merces, y cuando quiere recuperar la cosa arrendada para habitarla él mismo.

En el arrendamiento de servicio se distinguen la locatio operarum cuando el locator, en lugar de otorgar el disfrute al conductor de una cosa por la que le debe las merces, le presta servicios determinados.

Mas no todos los servicios podían ser indistintamente objeto del arrendamiento. Hay que excluir lo que es difícil de evaluar en dinero. De esta clase son los operae liberales o servicios prestados por las personas que ejercen profesiones liberales como los gramáticos, médicos, abogados, etc. Se admite sin embargo que estas personas recibieran una remuneración llamada honorarium.

Hay locatio Operis cuando el que presta sus servicios recibe de la otra parte tradición de una cosa sobre la que tiene que realizar su trabajo.

Llaman Locator al que entrega la cosa, qui locat opus faciendum y conductor al que debe ejecutar el trabajo. Resulta de ello que es el locator quien paga las merces y el conductor

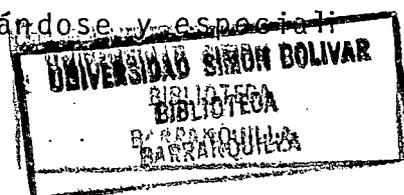
quien la recibe.

En la Locatio Operis Faciendi, el precio no se debía sino una vez terminada la obra, aprobada por el locator y recibida por este. Si la cosa perecía en poder del artifice antes de su terminación y aprobación el locator no tenía obligación de pagar el precio a menos que éste hubiere sobrevenido por fuerza mayor o caso fortuito. Pero si la obra perecía después de terminada, aprobada y recibida por el locator, aún cuando fuera por caso fortuito o fuerza mayor, era él quien debía soportar la pérdida, puesto que era dueño de la obra y de consiguiente, subsistía la obligación de pagar el precio de ella.

1.2. GENERALIDADES DE ESTE CONTRATO

El contrato de arrendamiento, como la gran mayoría de los contratos, se originó en el derecho romano de donde tomó sus características, que con algunas modificaciones conserva aún.

Así como las necesidades sociales va creando el derecho, para irlo adaptando a dichas necesidades era lógico que al evolucionar la sociedad, tenían que hacerlo también las diferentes instituciones jurídicas y el contrato de arrendamiento por tener un alto grado social, fue modificándose y especiali-

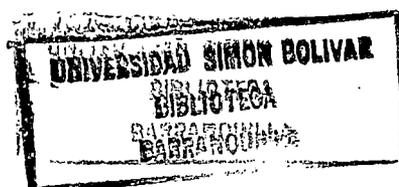


zándose con el fin de recoger en su institución, lo que realmente se considera hoy en día por la doctrina moderna como un contrato de arrendamiento.

La clasificación tripartidista que estableció el Decreto romano, la acogió nuestro Código Civil, que es una copia del Código de Napoleón, el cual está influido por el derecho romano. Aquí es donde hay que destacar el papel tan importante desarrollado por la doctrina y la legislación, para ir modificando los artículos del Código Civil y tratar de ponerlo a tomo, en lo posible a las nuevas teorías modernas sobre el contrato de arrendamiento.

Así vemos como el arrendamiento de servicios (locatio operarum) ha sido separado totalmente de la legislación civil, para ser reglamentado por disposiciones de orden público, como es la legislación social del trabajo. El código Civil sólo rige un aspecto del arrendamiento de servicios o sea donde predomina la inteligencia sobre la obra de mano, sin carácter permanente de servicio y sin subordinación. Igualmente la ejecución de obra material que se aparta, en su aplicación, del contrato de arrendamiento para imponerle casi una propia calificación para imponerle casi una propia calificación : Contrato de obra.

La reglamentación sobre el contrato de transporte de que ha



bla el Código Civil ha perdido vigencia, en virtud de la regulación especial que hace el código de comercio.

La práctica actual de los negocios emplea la palabra arrendamiento para indicar sólo los servicios que se procuran a otro por intermedio de las cosas. Es decir, que las legislaciones modernas se han apartado definitivamente de los conceptos romanos para regular por separado lo que nuestro código pretende regular en una sola institución.

1.3. DEFINICION DE ARRENDAMIENTO

Según el artículo 1973 del Código Civil, "El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra, o prestar un servicio y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio de terminado". El código Civil da al contrato de arrendamiento el mismo alcance que le dieron los romanos, quienes lo entendieron como toda locatio conductio, ya que una cosa (locatio rei), ya de un servicio (locatio operarum), ya de una obra (locatio operis).

La orientación científica más moderna exige que todas estas relaciones se distingan netamente, rompiendo aquella unidad conceptual que sólo era concebible en un estado menos pro

gresivo de las relaciones económico-sociales.

1.4. DEL ARRIENDO DE COSAS

El artículo 1974 define el arriendo de cosas así : son susceptibles de arrendamientos todas las cosas corporales e incorporales que puedan usarse sin consumirse, excepto aquellas que la Ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.

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

El déficit de vivienda en nuestra sociedad cada día aumenta debido al crecimiento progresivo de la población y las dificultades para adquirir vivienda propia, lo que ocasiona que un gran número de persona se vea en la necesidad de recurrir al arriendo para establecer su residencia junto con sus familiares o su lugar de trabajo.

A simple vista se observa la importancia de este contrato por sus repercusiones sociales, lo cual hizo necesario que los diferentes sistemas políticos legislaran al respecto, para que de esta manera darle cabida al interés social sobre

el particular.

Debido al carácter eminentemente social de este contrato, las disposiciones que lo regulan son de orden público y no pueden ser modificadas por las partes. En Colombia se comienza a legislar en defensa y protección de los arrendatarios de inmuebles a partir del Decreto 1070 de 1956.



2. CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN NUESTRA LEGISLACION COLOMBIANA

El contrato de arrendamiento, como todos los contratos, tiene sus características que le son inherentes dándole la calidad propia que lo distingue de los demás, estas son:

2.1. BILATERAL

Pués de él necesariamente surgen obligaciones recíprocas, que se sirven mutuamente de fundamento. Las del arrendador consisten en entregar al arrendatario la cosa arrendada y procurarle el uso de la misma.

Las del arrendatario, en conservar la cosa en el estado que las recibió., pagar el precio del arrendamiento al vencimiento del contrato.

2.2. CONSENSUAL

El contrato de arrendamiento se perfecciona por el simple acuerdo de las partes sobre la cosa y sobre el precio. No

se requiere que la declaración de voluntad esté revestida de alguna solemnidad especial para que se repute perfecto el contrato.

Sobre los extremos: cosa y precio debe girar la declaración de convertirse en el uso y el goce.

2.3. ONEROSO

Tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose recíprocamente; el uno con la renta o precio permitiendo el uso y el goce; el otro con el disfrute de la cosa, atendiendo la renta o precio.

2.4. PRINCIPAL

Porque subsiste sin necesidad de otra convención.

2.5. ES DE EJECUCION SUCESIVA

Las obligaciones nacidas del arriendo no pueden cumplirse en un momento único, como ocurre con la compraventa, ya que por definición el arriendo supone cierta duración; y la obligación del arrendador consiste en permitir durante ese tiempo que el arrendatario use y disfrute la cosa.

Además las obligaciones del arrendatario generalmente no se mide por el tiempo total del contrato, sino por períodos cortos como meses, años, etc.

Esta característica es de gran importancia, por cuanto indica que la utilidad del arriendo sólo puede producirse efectos hacia el futuro, sin retrotraerse en la fecha del contrato por ser ello imposible. Igual cosa sucede respecto a la resolución, la cuál tratándose de arrendamiento toma el nombre especial de resiliación. Por lo tanto la nulidad o resolución no produce sino estos efectos: cesación de perjuicio por medio de la cesación del contrato para el futuro y reparación del perjuicio que pudo causarse a una de las partes.

2.6. NOMINADO

El Código Civil se encarga de calificarlo y desarrollarlo

2.7. CONMUTATIVO

Pués la obligación de una de las partes se equilibra con la obligación de la otra.

2.8. IMPLICA ACTOS DE ADMINISTRACION

Indiscutiblemente, el contrato de arrendamiento conlleva sólo los actos de administración, por cuanto la parte que arrienda, no sustrae de su patrimonio la cosa objeto del uso y goce. Subsiste por tanto, en cabeza del propietario el carácter de dueño. Se confiere tan sólo, la tenencia de la cosa. No hay, por parte del arrendador, la intención, la intención de traspasar el derecho de dominio. Concede o permite el disfrute temporal del bien. No se puede por tal motivo, pensar que el arrendamiento encierra actos de disposición. Es la tenencia lo que protege el contrato.

3. REQUISITOS PARA CONTRATAR

Los elementos del contrato de arrendamiento son los mismos de todo contrato: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita. Además requiere del precio o renta, porque si éste falta degenera el uso y goce en otro negocio jurídico.

3.1. CAPACIDAD

En el contrato de arrendamiento, la capacidad para celebrar lo es más amplia que la que se exige en los negocios de disposición. Ante todo no existe incapacidades especiales para arrendar como es la venta. El marido puede tomar en arrendamiento una cosa mueble o inmueble de su mujer y vice versa.

El padre o madre de familia pueden celebrar contratos de arrendamiento con sus hijos habilitados de edad.

Desde otro punto de vista, los representantes legales (Tutores, curadores, padres de familia) pueden arrendar libremente las cosas de los incapaces, sin necesidad de autori

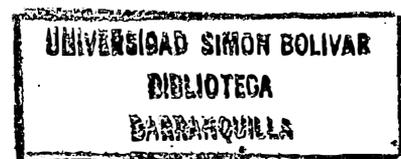
zación judicial . Pero les está prohibido tomar para así en arrendamiento las cosas que son objeto de administración. Tampoco podrá arrendar a su conyuge, ni a sus ascendientes o descendientes legítimos o naturales, padre adoptante o hijo adoptivo la prohibición tiene por finalidad evitar posibles fraudes a los intereses del dueño de los bienes o sea el pupilo.

La prohibición no reza con los padres de familia, en razón de que estos son titulares del usufructo de los bienes del hijo y por lo tanto no existe la posibilidad del fraude en la administración.

La libertad de un representante legal arrendar a terceros los inmuebles del incapaz, no es total. El código prohíbe a los guardadores dar en arriendo los predios rústicos del pupilo por más de ocho años y los urbanos por más de cinco, ni por más números de años que falten al pupilo para llegar a la mayoría de edad. Carece de validez el contrato en lo que excediere de los límites indicados, esta limitación rige también para el padre o madre de familia.

3.2. CONSENTIMIENTO

El arrendamiento es un contrato consensual, lo cual indica



que se perfecciona por simple acuerdo de voluntades. Pero la renta o precio del arriendo superiores a quinientos pesos debe constar por escrito, a fin de poder probar el contrato ante la justicia. En la práctica casi todos los contratos de arriendo se celebran por escrito (documentos privados) para hacer fácil la prueba de la existencia de las obligaciones de las partes.

El arrendamiento de inmuebles celebrado por escritura pública, debidamente registrado, produce efectos más importantes que el contrato no solemnizado en esa forma, pues el arrendatario obtiene una situación jurídica oponible a todo el mundo, inclusive frente a los adquirientes de derechos reales, constituidos con posterioridad al contrato.

Según el artículo 1979 del Código Civil, si se pactase que el arrendatario no se repute perfecto mientras no se firme escritura, podrá cualquiera de las partes arrepentirse hasta que así se haga o hasta que se haya procedido a la entrega de las cosas arrendadas; es decir, aplicando las mismas reglas del contrato de compraventa.

El contrato de arrendamiento puede estar precedido de una promesa unilateral u opción en que sólo se obligue al arrendador a dar una cosa en arrendamiento, en caso de que el

arrendatario se resuelva contratar.

Una promesa bilateral de arrendamiento no se justifica en razón de que el sólo consentimiento sobre los elementos del contrato es ya en sí el contrato. Pero podría darse la celebración de un contrato sometido a una condición suspensiva o resolutoria; o de un arrendamiento sometido a un plazo, por ejemplo, cuando se termine de construir una cosa, o cuando se venza un contrato celebrado entre el arrendador y un tercero.

3.3. EL OBJETO

Se confunde con la cosa arrendada. Sin cosa no se puede hablar de arrendamiento ya que constituye un elemento esencial del contrato.

El artículo 1974 del Código Civil consagra: son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales e incorporales que puedan usarse sin consumirse; excepto aquellas que la Ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales como los de habitación y uso.

3.4. CAUSA LICITA

No puede haber obligación sin una causa real y lícita pero no es necesaria expresarla. Se entiende por causa lícita el motivo que induce al acto o contrato, siempre que no esté prohibido por la Ley y no sea contraria a las buenas costumbres y al orden público.

4. QUE COSAS PUEDEN ARRENDARSE

La regla general es que son susceptibles de arrendamiento las cosas corporales y aún el mismo derecho personal de arrendamiento a través del fenómeno del sub-arriendo. También las patentes, marcas de fábricas, good will, los derechos del autor. En general puede ser objeto de arrendamiento todas las cosas que lo son de la compraventa y aún las cosas que no pueden ser objetos de compraventa como las cosas embargadas o en litigio sobre las cuales no hay disposición legal que prohibía arrendarlas.

El inciso segundo del artículo 1974 del Código Civil expresa que puede arrendarse aún las cosas ajenas naturalmente sin perjuicios de los derechos del verdadero dueño. Igualmente puede arrendarse los bienes de uso público, como una plaza, ciertas partes de una calle pública, etc.

4.1. REQUISITOS DE LA COSA ARRENDADA

Debe reunir la cosa materia del contrato de arrendamiento los requisitos generales de toda declaración de voluntad:

Ser lícito, determinando y existir o esperarse que exista.

Dada la naturaleza especial del contrato de arrendamiento la cosa arrendada no debe ser consumible.

Además requiere del precio o renta, porque si éste falta, degenera el uso y goce de la cosa materia del contrato, en otro negocio jurídico, pero en ningún caso sería un contrato de arrendamiento.

4.2. QUE LA COSA SEA CORPORAL E INCORPORAL

Pueden arrendarse las cosas corporales o incorporales, excluyendo las consumibles, por cuanto se oponen a la naturaleza del contrato. Sabido es que con el arrendamiento se procura un goce o uso de la cosa, obligándose el arrendatario a conservarla en las mismas condiciones que la recibe. Pero si con el uso y el goce de la cosa, esta se consume, desaparece el objeto y por consiguiente pierde vigencia el contrato.

4.3. QUE LA COSA NO ESTE PROHIBIDA POR LA LEY PARA SER ARRENDADA

El principio general es que todas las cosas se puedan arren

dar a excepción de las expresamente prohibidas por la Ley,

No pueden arrendarse:

1. Las cosas consumibles, las que se destruyen por su uso normal.
2. El derecho de servidumbre, que no se concibe separado del predio a que activa o pasivamente se vincula.
3. Como en la compraventa, las cosas comunes es decir los bienes de uso público, el patrimonio comunal, ese carácter público hace imposible el derecho exclusivo de favor de uno solo.
4. El derecho del alimentario
5. Los derechos estrictamente personales, como el de uso y habitación.

4.4. ARRENDAMIENTO DE COSA AJENA

Según el párrafo 2o. del artículo 1974 puede arrendarse aún la cosa ajena y el arrendatario de buena fé, tendrá acción de saneamiento contra el arrendador en caso de evicción.

La validez del arrendamiento de cosa ajena la mira con más amplitud la doctrina y la legislación que tratándose de la venta de cosa ajena esta clase de arrendamiento le son aplicables las reglas sobre la venta de cosa ajena, con algunas limitaciones.

Mientras el arrendamiento no sea turbado en el goce y en uso de la cosa, no podrán interponer la acción de saneamiento ni pedir la terminación del contrato. Para que el saneamiento logre vigencia requiere que se declare evicta la cosa.

Igualmente proporcionándose el goce normal de la cosa, el contrato produce plenos efectos. El conocimiento que tenga el arrendatario de que la cosa es ajena, no modifica ni la validez, ni el nexo contractual hasta tanto no sea molestado en el uso del bien.

Además el arrendamiento de cosa ajena, ratificado después por el dueño o titular de la posesión, confiere al arrendatario los derechos de tal desde la fecha del contrato; pero podrán obviamente demandar también la restitución y es ahí precisamente donde surge el verdadero saneamiento por evicción.

4.5. ARRENDAMIENTO DE COSA PROPIA

En el caso del contrato de compraventa vemos que la norma establece que: la compra de cosa propia no vale esta norma no se puede imponer con todo rigor en el arrendamiento, se puede dar el caso que el dueño de la cosa al mismo tiempo el carácter de arrendamiento. Esto ocurrirá cuando la posesión material está en cabeza de otra persona o se ha convertido en núcleo propietario como en el caso del usufructo, es decir que el usufructuario dé en arriendo la cosa al propietario durante el término del usufructo.



- 5. CANON DE ARRENDAMIENTO O PRECIO

El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal, pero en ningún caso podrá exceder el uno por ciento del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se de en arriendo.

Esto es otro de los elementos esenciales del arrendamiento, sin precio no se puede hablar de arrendamiento, si este falta se convierte el acto jurídico en comodato, si la intención es liberal por parte de quien permite el uso y goce de la cosa o en cualquier otro contrato pero no en arrendamiento.

Ordinariamente el precio del arrendamiento consiste en una suma de dinero y esto es muy frecuente en los arrendamientos de locales habitacionales, etc, en los centros urbanos.

Más no es esencial, según el Código Civil, que todo precio deba consistir en dinero, como se exigía en antiguas legislaciones como en el derecho romano.

Pués tratándose de arrendamientos de predios rústicos, el precio puede consistir en frutos naturales de la cosa arrendada, el canon o precio tiene como requisito según la doctrina los siguientes:

a. Que consista en dinero o en frutos naturales de la cosa arrendada. Que el precio o canon sea determinable o determinado, ser real, o serio.

Para que el precio o canon sea determinado o determinable, comunmente arrendador y arrendatario, unen sus voluntades sobre la cosa y el precio, sin embargo puede someterse a la fijación de un tercero quien proceda como mandatario de los contratantes, la determinación que haga el tercero obliga a las partes.

El predio es real: El precio que debe pagar el arrendatario debe ser ciertamente real no puede ser ficticio o inexistente.

6. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Las obligaciones del arrendador las enuncia en forma clara el artículo 1982 del Código Civil así:

1. Entregar al arrendatario la cosa arrendada
2. Mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.
3. Librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

6.1. GENERALIDADES

Como se expresó anteriormente el arrendamiento genera obligaciones para el arrendador y para el arrendatario por el carácter bilateral que encierra. Unas y otras se encaminan a que las relaciones contractuales se coloquen en un pie de igualdad jurídica. Mientras el Código Civil se encarga de señalar las obligaciones del arrendador, las del arrendatario las consagra sin sistema y organización.

6.2. OBLIGACION DE ENTREGAR LA COSA ARRENDADA

La principal obligación del arrendador es la de entregar la cosa arrendada. La entrega material que de la cosa debe ser el arrendador tiene sentido diferente de la que corresponde hacer el vendedor, pues este debe tener la intención de trasladar el dominio y la posesión de la cosa vendida mientras que el arrendador sólo proporciona al arrendatario la tenencia, el uso y goce de la cosa materia del arrendamiento.

En cuanto al hecho de poner al arrendatario en contacto material de la cosa, la entrega debe hacerse en la misma forma en que corresponde hacerla al vendedor, pero, para el contrato de arrendamiento sobre inmueble, celebrado por escritura pública, no es suficiente la inscripción del documento contentivo del contrato en la oficina de Registros de instrumentos públicos y privados del lugar donde se encuentra el bien, sino que, además se requiere poner al arrendatario en la tenencia de la cosa para que de esa manera pueda el arrendador cumplir con la primera obligación o sea la de entregar la cosa arrendada.

6.3. MOMENTO DE LA ENTREGA DE LA COSA ARRENDADA: Momento

El Código Civil nada dice sobre en que momento y en que lugar se debe hacer entrega de la cosa arrendada. Para lograr

señalar esos dos eventos tenemos que llenar el vacío por la vía de la analogía, con las reglas que consagra nuestro estatuto legal para la compraventa.

La entrega debe hacerse inmediatamente después de celebrado el contrato salvo estipulación especial de las partes.

Lugar:

El lugar de la entrega es el que convengan las partes y a falta de estipulación, donde se encuentra la cosa al momento de celebrarse el contrato o en el lugar donde se debe hacer el pago.

6.4 ENTREGA DE LA COSA CUANDO SE HA ARRENDADO A VARIAS PERSONAS

El código civil da un tratamiento similar para el arrendamiento, cuando se trata de la entrega de una misma cosa a varias personas, que el que señala para la compraventa. Es así como el artículo 1980 establece "si se ha arrendado separadamente una misma cosa a dos personas, el arrendatario a quien se haya entregado la cosa será preferido; si se ha entregado a los dos la entrega posterior no valdrá; si a ninguno, el título anterior prevalecerá".

En el contrato de arrendamiento, aún cuando se trate de una finca raíz y se ha hecho constar por escritura pública, el registro de ésta no produce el efecto marcado en el artículo 756 del código civil, por tanto cuando se arrienda separadamente una misma cosa a dos o más personas es preferido el arrendatario, a quien se le haya entregado primero la finca, sin tener en cuenta el registro del documento, porque en el arrendamiento no hay traslación de dominio.

6.5 ESTADO EN QUE SE DEBE ENTREGAR LA COSA ARRENDADA

No dice nada el código civil sobre el estado en que el arrendador debe entregar la cosa arrendada. Pero la obligación del arrendador es la de hacer la entrega la cosa arrendada. Pero la obligación del arrendador es la de hacer la entrega en buen estado, que permita al arrendatario obtener un uso y goce normales. De ahí que el arrendador, antes de entregar la cosa arrendada, deba realizarse antes de entregar la cosa las mejoras indispensables para que el arrendatario pueda aprovechar convenientemente el bien arrendado; en caso de que el arrendatario conozca el mal estado de la cosa y venga o convenga en celebrar el contrato, no podrá posteriormente pedir el saneamiento. Esto se establece en virtud de que el contrato es una ley para las par

tés y el buen o mal estado de la cosa aceptado por las partes no tiene el carácter de exigencia de orden público.

6.6 INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDADOR

Pueden presentarse las siguientes situaciones:

- a. Incumplimiento por imposibilidad de entregar la cosa;
- b. Inexistencia de la cosa;
- c. La mora del arrendador de entregar la cosa arrendada.

6.7 EFECTOS

Los efectos a que pueda dar lugar el incumplimiento por parte del arrendador de entregar la cosa arrendada son:

-Pedir la terminación del contrato por parte del arrendatario y solicitar la indemnización de perjuicios.

7. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Podemos reducirlas a las siguientes:

1o. Gozar de la cosa, según los términos o espíritu del contrato.

2o. Velar por la conservación de la cosa arrendada.

3o. Pagar el precio o canon convenido.

4o. Restituír la cosa

7.1 GENERALIDADES

Nuestro código civil no sistematiza las obligaciones del arrendatario, como lo hace con las obligaciones del arrendados. En consecuencia, las obligaciones del arrendatario se puede extraer tanto de la naturaleza del contrato mismo como de las normas diseminadas en el código civil.



7.2 OBLIGACION DE USAR LA COSA Y GOZARLA LA COSA ARRENDADA

Es cierto que el arrendador puede usar y gozar de la cosa dada en arriendo, sin que para ello sea obligación, pero lo que si quiere la ley es que el arrendatario disfrute de la cosa de acuerdo a lo convenido entre las partes o a falta de estipulación con los criterios del artículo 1996 del código civil.

El arrendatario está obligado a usar y gozar de la cosa:

a. De acuerdo a lo que expresamente hubieren pactado en el contrato o resulte del espíritu mismo.

La voluntad expresada en el contrato, determina el uso y goce de la cosa y a la que el arrendatario debe someterse. Pero puede suceder, que dentro del mismo artículo 1996 del código civil señala que se haga de acuerdo con el espíritu del contrato o sea aquella circunstancia que se presenta en torno al contrato.

b. Por la naturaleza de la cosa arrendada.

Si no se ha estipulado la manera de hacer el uso y goce ni el espíritu del contrato lo permite deducir, tenemos

que acudir a la naturaleza de la cosa arrendada.

Ejemplo:

Quien recibió en arriendo un caballo de carrera, no se entenderá que es para utilizarlo para carga, ya que la naturaleza del animal nos orienta a precisar que se arrendó para carreras.

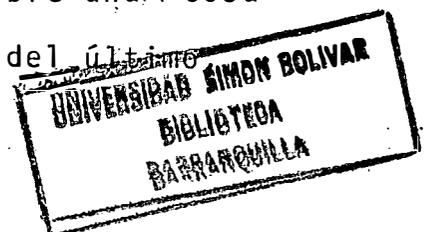
c. A falta de estipulación expresa, o por no poderse deducir de la naturaleza de la cosa, por la costumbre del lugar donde celebramos el contrato.

Resumiendo:

El arrendatario no puede usar la cosa, sino bajo los fines señalados en el contrato o de acuerdo a los criterios puntualizados anteriormente; si viola esos principios, se coloca frente a un caso de incumplimiento del contrato.

7.3 OBLIGACION DE PAGAR EL CANON O RENTA

La obligación que sirve de contrapartida al uso y goce que el arrendador otorga al arrendatario sobre una cosa es la de pagar el canon o renta, por parte del último



Sin el pago del canon no se puede hablar de arrendamiento.

El canon debe ser cubierto por el arrendatario en el término convenido con el arrendador y en la forma estipulada. De ahí que sea procedente de acuerdo de las partes sobre pago anticipado. Si las partes no han estipulado la forma de pago, se hará conforme a la costumbre del lugar. Si no hay estipulación, ni costumbre, hay que distinguir entre predio urbano y rural. Por último si se entenderá que el arrendatario deba cubrir el precio convenido a la terminación del arriendo.

7.4 A QUIEN DEBE HACERSE EL PAGO

Nuestro código civil no fija ninguna norma expresa sobre el particular, presumiendo que debe hacerse directamente en la persona contratante o a la persona que esté designe, contractual o extracontractualmente, siguiendo lo establecido en el artículo 1634 del código civil.

Puede suceder que el arrendador no quiera recibir los canones respectivos. El decreto 1943 de 1956, y el decreto 2813 de 1978, autorizan al arrendatario a efectuar el pago mediante consignación en el Banco Popular del lu

gar de ubicación del inmueble. En los lugares donde no existe Banco Popular, la consignación se efectuará en la Caja de Crédito Agraria o en cualquiera de los Bancos Comerciales del lugar de la ubicación del inmueble.

Según el artículo 6o del Decreto 2813 de 1978, para que esta consignación tenga plena validez es necesario que el arrendatario dé aviso de la consignación efectuada al arrendador o a su representante legal, según cada caso mediante comunicación postal o telegráfica debidamente certificada, dentro de un término no mayor de cinco (5) días, contados a partir de la fecha de la consignación.

7.5 PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO FUERA DEL TERMINO

La obligación del arrendatario es la de pagar la renta o precio del término que se acuerde en el contrato o a falta de estipulación, según las reglas del artículo 2.002 del código civil. Pero puede suceder que el arrendatario cumpla sus obligaciones fuera del término establecido en el contrato y por su parte el arrendador reciba el precio. Se podrá decir que hay incumplimiento del contrato y por ende se podrá demandar la restitución judicial de la cosa arrendada.

Si un principio se dá la mora, con la conducta del arrendador al recibir las rentas atrasadas, libera al arrendatario de la mora en que se había colocado.

7.6 OBLIGACION DE RESTITUIR LA COSA ARRENDADA

Como el contrato de arrendamiento la cosa que se entrega es por un título de simple tenencia al terminar dicho contrato el arrendamiento está obligado a restituir el inmueble. Así mismo, la cosa debe ser restituida en el mismo estado que le fué entregada, teniendo en cuenta los deterioros por el uso y goce legítimo. El artículo 2005 establece una presunción en el caso de que no consta el estado en que se entrega la cosa, diciendo que se entenderá haberla recibido en regular estado de servicio a menos de prueba en contrario. Cuando la restitución se refiere a un bien raíz, se debe hacer entrega al arrendador o a la persona que este designe, una vez desocupado a satisfacción dicha restitución.

La parte final del artículo 2.005 expresa una presunción en el caso de que no oonste el estado en que se entregó la cosa, esto es una presunción de culpa de carácter legal, relacionados con los daños o perdidas sobrevenidos a la oosa arrendada estableciendo que son a cargo del

arrendatario, quien para eximirse de responsabilidades debera demostrar que no se originaron por su culpa, o por culpa de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios, de acuerdo a la responsabilidad que le incumbe de gozar de la cosa como un buen padre de familia.

El arrendatario es responsable de los daños causados a la cosa de su deterioro o destruccion segun las reglas generales; pero queda libre de responsabilidades si se acredita la existencia de fuerza mayor o en razon de vicios de la cosa.

7.7 REQUERIMIENTO PARA LA RESTITUCION DE LA COSA ARRENDADA

El artículo 2007 del código civil exige que el arrendador requiera al arrendatario a pesar de haberse pactado anticipadamente la terminacion del contrato, ya que este es uno de los casos que de acuerdo con el artículo 1608 para que se constituya en mora al deudor-arrendatario es necesario constituirlo como tal mediante el requerimiento correspondientes si a pesar de ser requerido el arrendatario no restituye la cosa arrendada debera resarcir los perjuicios al arrendador, por la mora y por todos los demás que se produzcan por injusta detención. El requerimiento que exige el artículo 2007 no es indispensable que sea judicial se puede hacer extrajudicial sea con la noti

ficacion del arrendador de exigirle la entrega de la cosa arrendada al arrendatario.

7.8 EFECTOS DE LA MORA DE RESTITUIR LA COSA ARRENDADA

Si el arrendatario se constituye en mora, el arrendador podrá exigir el pago de los perjuicios provenientes de la mora. Ante la mora de restituir la cosa arrendada el arrendador goza de dos acciones.

La personal con el fin de pedir la terminacion del contrato y obtener por esa via la restitucion de la cosa y la de dominio o la de reivindicacion en el supuesto caso de que el arrendatario desconociendo el contrato, pretendia alegando el dominio o posesion de la cosa; y como ha dicho la corte "ambas acciones se enderezan al mismo tiempo o fin de tutelar el derecho del arrendador respecto del contrato".

La personal se puede promover mediante la accion de tenencia y con el fin de obtener la desocupacion y entrega de la cosa arrendada. La real tiende a hacer prevalecer el caracter del arrendador de dueño, frente a posibles pretensiones del arrendatario como poseedor.

8. EXPIRACION DEL ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento expira por las mismas causales que todos los contratos, establecidas en el artículo 1625 que sean compatibles con la naturaleza de este acto jurídico. Pero además el arrendamiento se extingue especialmente por las siguientes causas:

- a- Destrucción total de la cosa.
- b- Por expiración del tiempo estipulado por las partes o por desahucio.
- c- Por la extinción del derecho del arrendador.
- d- Por sentencia del juez o de prefecto en los casos previstos por la ley.

8.1 POR DESTRUCCION TOTAL DE LA COSA

El arrendamiento de cosas mira siempre al uso y goce de ella y ese goce es lo que constituye para el arrendatario el objeto

to del contrato. De ahí que se imponga necesariamente la existencia de la cosa, pues si ella no existe, automáticamente el contrato desaparece. Esta causal de extinción produce sus efectos de pleno derecho. En cualquier momento por consiguiente, se extingue las relaciones sucesivas entre el arrendador y el arrendatario.

Para que el efecto de extinción del contrato se produzca, es necesario, en general, que la destrucción sea total, si la destrucción es parcial, el juez tendrá entonces en consideración la magnitud de esa destrucción, el objeto que se destinaba a la cosa y demás circunstancias para reducir el precio o para extinguir el contrato.

Puede suceder que la destrucción no se identifique con la pérdida de la materialidad para que sin embargo se produzca la extinción del contrato.

Así, por ejemplo, si por orden de la autoridad sanitaria se llaman las puertas de la casa arrendada, hay aquí destrucción aunque no material, si imposibilidad de goce.

Igualmente para el efecto del contrato por esta primera causa, de lo mismo que esta causa sea fortuita o que sea culpable. En el primer caso, la pérdida será sufrida por el arren

dador que es el dueño, sin lugar a indemnización. En el segundo caso, por hecho o culpa de las partes, se extingue el contrato al mismo tiempo que se acarrea la correspondiente indemnización por culpa contractual, para cuya calificación se tendrá en cuenta el principio general de la responsabilidad de los deudores: a falta de prueba que corresponde al arrendatario la ley presume la responsabilidad sobre el deudor, o sea el arrendatario, a este, pues corresponde probar la ocurrencia del caso fortuito o fuerza mayor.

8.2 EXPIRACION DEL TIEMPO ESTIPULADO POR LAS PARTES O DESAHUCIO

Cuando las partes han estipulado la época en que habrá de expirar el contrato, o cuando la época de esta expiración se deduce por la realización del servicio especial a que debe destinarse la cosa arrendada o conforme a la costumbre se dice que es un contrato de duración determinada; pero prueba o puede darse el caso en que las partes no hayan estipulado expresamente el tiempo de duración del contrato, siendo entonces un contrato de duración indeterminada.

Si la duración del contrato es determinada, la terminación del contrato opera de pleno derecho pero si nos encontramos ante un contrato de duración determinada, se debe precisar el momento de expiración del arriendo. Esto se consigue

mediante la figura conocida como deshaucio, que consiste en el aviso o notificación que una de las partes debe dar a la otra anticipadamente por el periodo o medidas de tiempo que regula los pagos, de la cesación del contrato.

El deshaucio:

Puede provenir tanto del arrendador como del arrendatario. De ahí que se habla de partes.

El deshaucio produce un efecto importante:

Determinación del tiempo de duración del arriendo, ante las circunstancias especiales de su indeterminación contractual. Es decir, es un vacío que la ley llena para fijar el momento de su expiración del arriendo.

El deshaucio puede hacerse judicial o extrajudicialmente. No se exige necesariamente el deshaucio judicial. Bien se puede deshauciar por carta verbalmente, etc. Produciendo los mismos efectos que deshaucio judicial.

Claro está que el deshaucio judicial constituye una prueba irrefutable. A pesar de que el deshaucio es un acto unilateral proveniente de la parte que lo provoca; una vez se da noticia

de la cesacion, sin el consentimiento de la otra parte, no puede ser revocada articulo 2010 del C.C. Durante el tiempo que corre el deshaucio, siguen normalmente las relaciones entre las partes. Establecen el art. 2013 del C.c. "Cuando el arrendamiento deba cesar en virtud del deshaucio de cualquiera de las partes o por haberse fijado su duracion en el contrato, el arrendatario sera obligado a pagar la renta de todos los dias que faltan para que cesen aunque voluntariamente restituya la cosa antes del ultimo dia. A pesar de esta disposicion todas las obligaciones se mantienen validamente durante el tiempo del deshaucio ya que la relacion contractual rija hasta el momento de la restitucion de la cosa arrendada.

8.3 POR EXPROPIACION

El articulo 2018 del codigo civil no consagra otra cosa que el principio de que el interes publico prevalece sobre el interes privado o particular. De ahi que se establezcan en los casos de expropiacion por motivos de utilidad publica las siguientes reglas:

10. Se dara al arrendatario el tiempo preciso para realizar las labores principales y coger los frutos pendientes.

2o. Si la causa de la expropiacion fuere muy urgente que no de lugar a ello, o si el arrendamiento se hubiere estipulado por tiempo determinado aun no vencido y asi constare por escritura publica tendra entonces derecho a la indemnizacion de perjuicios.

3o. Siendo la expropiacion solo sobre una parte y pudiendo presumirse que sin esa parte pierde justificacion el contrato, entonces el arrendatario conforme al inciso 3o. del artículo 1988 del codigo civil tendra derecho a exigir que cese el contrato.

8.4 POR LA EXTINCION DEL DERECHO DEL ARRENDADOR

El artículo 2008 del codigo civil en su numeral 3o. establece, que el arriendo termina por la extincion del derecho del arrendador, bien por culpa de este. Como cuando vende la cosa arrendada, otra por una causa independientemente de la voluntad del arrendador, como cuando es usufructuario y llega el dia en que cesa el usufructo. De tal manera, sea cual fuere la causa de extincion del derecho del arrendador, trae como consecuencia la terminacion del contrato.

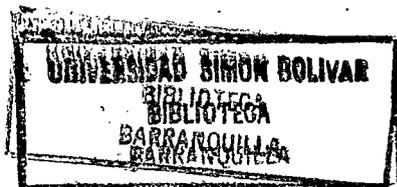
a. Extincion del derecho del arrendador por culpa de este:

Cuando se extingue el derecho del arrendador por una causa directa de su voluntad el contrato de arrendamiento termina antes del vencimiento del plazo estipulado como cuando vende la cosa arrendada de que es propietario o pierde la propiedad por no haber pagado el precio de la venta, ya que el nuevo adquirente no esta obligado, salvo las excepciones señaladas en el articulo 2020 a respetar el arriendo.

Cuando en esas circunstancias se extingue el derecho surge para el arrendador la obligacion de: Restituir las rentas pagadas anticipadamente y el pago de los perjuicios que le cause el arrendatario.

b. Extincion del derecho del arrendador por causa de su voluntad:

En este caso el arrendador pierde el derecho por motivos ajenos a su voluntad. En este caso se debe distinguir entre la buena o mala fe con que haya precedido el arrendador. En ambos casos expira el arriendo. El arrendatario puede solicitar indemnizacion cuando se tiene el arrendador como contratante de mala fe.



8.5. POR SENTENCIA DEL JUEZ

Un contrato de arrendamiento puede expirar cuando el juez bien por incumplimiento de las obligaciones de cualquiera de las partes o por alguna causal de nulidad, se pide declarar la terminación del contrato que es la misma resolución del contrato pero que en el arrendamiento no se denomina así de ahí que el arrendamiento que ha comenzado a ejecutarse no se resuelva, sino termina; terminación que es declarada por el juez competente, mediante los trámites del juicio correspondiente.

Los franceses en estos casos hablan de resiliation.

8.6 EMBARGO DE LA COSA ARRENDADA

El hecho de sacarse del comercio la cosa arrendada por medio del embargo o del secuestro, no constituye motivo para hacer cesar el arrendamiento; este subsistirá operándose solamente, una sustitución legal de los derechos y obligaciones del arrendador. Si llegare a adjudicarse la cosa al acreedor o acreedores, tendrá lugar lo dispuesto en el artículo 2020 (obligación de respetar el arriendo).

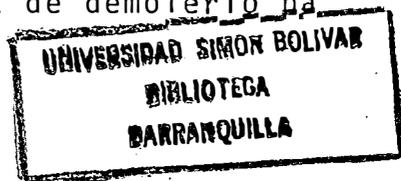
8.7 PACTO DE LA NO ENAJENACIÓN DE LA COSA ARRENDADA

si el arrendador y el arrendatario, pactan en una cláusula de la no enajenación de la cosa arrendada, mientras dure el plazo para el uso y goce no concede otra prerrogativa distinta a la de permanecer en el arriendo hasta la terminación natural. En otras palabras no pierde el arrendador la facultad de disposición que las leyes le otorgan.

Simplemente se deberá respetar el arriendo durante el tiempo o convenio. Así lo establece el artículo 2022 del código civil cuando dice: "El pacto de no enajenar la cosa arrendada, aunque tenga la cláusula de nulidad de la enajenación, no da derecho al arrendatario sino para permanecer en el arriendo hasta su terminación natural".

8.9 NECESIDAD DEL ARRENDADOR DE LA COSA ARRENDADA

El artículo 2025 del código civil dice: "El arrendador no podrá en caso alguno, al menos de estipulación contraria, hacer cesar el arrendamiento a pretexto de necesitar la cosa arrendada para sí. Pero el decreto 1070 de 1956 a manera de excepción determinó que el dueño del inmueble puede requerir la desocupación del mismo en los casos en que haya de ocuparlo para su propia habitación o haya de demolerlo pa



ra efectuar una nueva construccion, previo los tramites de
caracter administrativo..

9. EL SUBARRIENDO

Consiste en que el arrendatario parcial o totalmente da el uso y goce de la cosa arrendada a otra persona con las condiciones a el concedidas con las circunstancias especiales que convenga con el subarrendamiento pero manteniendo en firme las relaciones contractuales con el arrendador. Es decir que se origina un segundo contrato de arrendamiento.

El subarriendo puede ser total o parcial o totalmente da el uso y goce de la cosa arrendada a otra persona con las condiciones a el concedidas con las circunstancias especiales que convenga con el subarrendamiento, pero manteniendo en firme las relaciones contractuales con el arrendador. Es decir que se origina un segundo contrato de arrendamiento.

El subarriendo puede ser total o parcial. Es parcial cuando el arrendatario tan solo permite parte del uso y goce de la cosa arrendada.

Es total, cuando el arrendatario entrega todo el bien

arrendado pero manteniendo sus relaciones contractuales con el primitivo arrendador y por su parte vinculandose directamente con el subarrendatario. El arrendador inicial es ajeno por completo a ese segundo acto con relacion a la cosa.

Tanto el subarrendamiento total como parcial, produce un incumplimiento del contrato cuando no ha sido autorizado expresamente por el arrendador y por lo tanto, causal para pedir la terminacion del contrato y el resarcimiento de los perjuicios.

9.1 CESION

En esta situacion desaparece el primitivo arrendatario. Nuestro codigo civil no identifica los conceptos de subarriendo y cesion, como puede comprobarse en el articulo 2.004 el arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar, a menos que se le haya expresamente concedido; pero en este caso no podra el cesionario o el subarrendatario usar o gozar de la cosa en otros terminos que los estipulados con el arrendatario directo.

En cuanto al hecho que el arrendatario no pueda ceder el contrato sin autorizacion del arrendador, es logico, pues la cesion del arriendo implica cesion de creditos y deu

das y tambien la extincion de las garantias del arrendata
rio cedente.

10. REPARACIONES

El arrendador esta obligado a mantener la cosa arrendada durante el tiempo que dure el contrato, en el mismo estado que la entrego. Esto indica que durante el contrato, el arriendo el arrendador debe hacer todas las reparaciones necesarias a excepcion de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario.

Las reparaciones o mejoras en inmuebles admiten una clasificacion tripartita y asi se divide en necesarias, utiles y voluntarias.

10.1 REPARACIONES NECESARIAS REALIZADAS POR EL ARRENDATARIO

Deben serles indemnizadas en todos los casos por el arrendador. Por lo general, los contratantes no se pronuncian sobre esas mejoras, ya que ellas suelen surgir en forma imprevistas durante el arrendamiento, como en las reparaciones de un muro que amenaza ruina, en las reparaciones de construcciones que se vienen a tierra, etc.

Sin embargo para que el arrendatario puede exigir el reembolso del costo de las reparaciones necesarias, al arrendador, es necesario según el artículo 1993.:

a- Que las reparaciones no se hayan hecho necesarias por culpa del arrendatario.

b- Que las haya hecho saber oportunamente al arrendador o no habiendo sido posible darle noticia.

c- Que a pesar de haberle dado noticias al arrendador, o no habiendo sido posible darse en tiempo, no fueran hechas por este.

d- Que sea probada por el arrendatario las necesidades de las reparaciones.

10.2 MEJORAS UTILES REALIZADAS POR EL ARRENDATARIO

Son aquellas que no persiguen como objetivo inmediato la conservación de la cosa, sino aumentar el valor venal de la misma.

Las mejoras útiles como la instalación de agua, o luz eléctrica en predios urbanos, las construcción de servicio sani

tario y en general aquellas que aumentan el valor comercial de las cosas arrendadas, en ningun caso deben mirarse como equivalentes a las dominadas locativas que son de cargo del arrendatario ya que tienen por finalidad hacer habitables y dar mayor comodidad a una vivienda.

Ordinariamente el arrendador no sera obligado a hacer estas mejoras en el cumplimiento de su obligacion de conservar la cosa arrendada para el uso a que fue destinada, por cuanto el arrendatario que tomo una habitacion sin agua, etc, se presume que la acepto en dicho estado; pero si hiciere mejoras de esa naturaleza, indudablemente el arrendador tendra obligacion de indemnizarlo, a fin de evitar un enriquecimiento indebido.

10.3 MEJORAS VOLUPTUARIAS REALIZADAS POR EL ARRENDATARIO

Segun el articulo 967 del codigo civil: son aquellas que solo consisten en objetos de lujo y recreo como jardines, miradores, fuentes, cascadas, artificiales y generalmente las que no aumentan el valor venal de la cosa o solo aumentan en proporcion insignificante. Como nada dice el codigo sobre esta clase de mejoras puestas por el arrendatario, se da una aplicacion similar a las mejoras utiles tratadas en el articulo 1994 del codigo civil.

- 11. APLICACION DEL DECRETO 1070 DE 1956

Comprenden unicamente las ciudades capitales del Departamento y ciudades de mas de 50.000 habitantes.

En los demas centros urbanos pueden imponer el precio del arriendo. El decreto 1070 de 1956, declaro congelado los precios de los arrendamientos de las fincas urbanas en las ciudades mencionadas, "el precio que tales arrendamientos tuvieran el 31 de Diciembre de 1955.

En consecuencia ningun arrendador podra cobrar superior al que devengaba por la misma propiedad en la fecha indicada.

Desde se presenta el problema de todas las viviendas, locales y departamentos se presenta el problema de todas las viviendas construidos entre el 31 de Diciembre de 1955, y el momento actual como el de inmuebles que no se encontraba arrendados en la fecha indicada. Se ha estimado por la costumbre que tales inmuebles pueden libremente ser arrendados por el arrendador.

Por otra parte en relacion con toda clase de inmuebles se ha estimado que la congelacion tiene caracter personal en forma que cuando el arrendatario entrega al dueño el inmueble este adquiere libertad para fijar un precio superior en la cual queda congelada mientras dicho inquilino ocupe el inmueble si lo entrega el propietario puede pactar un precio distinto aunque esta practica se deduzca del decreto.

Quizas el principal efecto de la congelacion ha sido la prohibicion para los arrendadores para exigir la entrega de la finca, ni aun el caso del vencimiento del contrato de arrendamiento, si el arrendatario hubiere cubierto los respectivos canones de arrendamiento en su oportunidad. Se exceptuan los casos en que el propietario haya aceptado arrendado, o haya de demolerlo para efectuar una nueva construccion.

La regla de que los arrendadores no podran exigir la entrega de la finca ni aun el caso de vencimiento del contrato de arrendamiento, si oportunamente cumple la obligacion principal de pagar los precios, no parece que pretenda exonerar a los arrendatarios del cumplimiento de sus restantes obligaciones.

11.1 CANONES CONGELADOS

Se discute:

a- Si la congelacion de que trata el decreto 1070 recae sobre los contratos vigentes al 31 de Diciembre de 1955.

b- Si la congelacion comprende todos los contratos de arrendamientos vigentes o no al 31 de Diciembre de 1955.

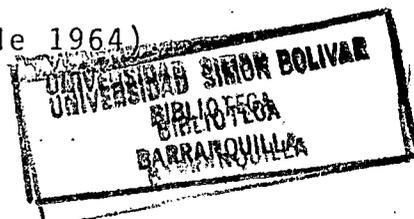
c- Si la congelacion hace relacion a los precios de los inmuebles arrendados en 31 de Diciembre de 1955.

Sobre estos tres (3) aspectos se debate, en un verdadero caso, la doctrina, y la jurisprudencia.

11.2 CANONES DE INMUEBLES NO CONGELADOS

Hay inmuebles que no obstante haber quedado incluidos formalmente dentro de los regimientos del decreto 1070, no se encuentran congelados los precios en virtud de disposiciones especiales a saber:

a- Inmuebles arrendados por entidades de beneficencias, caridad y asistencia social. (decreto 1148 de 1964)



-b Las propiedades que en Diciembre de 1955 se hallaban administradas por entidades de credito (decreto 1849 de - 1956).

Igualmente no estan congelados los locales comerciales que se encuentran en las condiciones previstas en el articulo 518 del codigo de comercio, es decir, cuando el arrendatario ha ocupado el inmueble por mas de dos (2) años consecutivos con un mismo establecimiento de comercio tal como lo ordena el art. 90 del decreto 063.

11.3 REGIMEN LEGAL DE LOS ARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES

De acuerdo a los anteriormente mencionados, encontrados que el actualmente los contratos de arrendamientos estan reglamentados de una manera diferente. Los sometidos a la congelacion por el decreto 1070 de 1956, 063 de 1957 y siguientes. - Los exentos de congelacion por el codigo civil y amparados en el regimen comercial de arrendamiento.

11.4 COMENTARIO SOBRE DECRETO DE CONGELACION no. 063 DE 1977

El decreto 2770 dejo grandes vacios en el tratamiento al regimen de congelacion de ahi que se hubiere dictado el decreto 063 de 1977, para desarrollar aquel y es asi como

a través de 25 artículos, incorpora un estatuto de arrendamiento no solamente para tratar el aspecto concreto de la congelación sino para fijar reglas alusivas al control de las agencias arrendadoras a las entidades a quienes les exigen registro (art.3o), los requisitos para la inscripción de estas entidades art. 4o), los términos para el registro (art5o) las condiciones para anunciarse como arrendador (art. 6o) y la suspensión del registro art. (7o).

El alcance de la congelación, tenía por mandato del art.24 del mencionado decreto 063 vigencia hasta Diciembre de 1977.

Con el decreto 063 de 1977, el precio del arrendamiento de los bienes raíces urbanos quedó congelado así: "una congelación absoluta que recae directamente sobre el inmueble asignándolo con el precio congelado, que no podrá variar a pesar de que termina el contrato de arrendamiento celebrado sobre dicho inmueble (inciso 1o. del art. 1o decreto 063) y una congelación relativa que recae sobre la vigencia de los contratos y no sobre el inmueble, opera sobre los bienes raíces urbanos arrendados para locales comerciales en general. La congelación de arrendamientos sobre locales comerciales, opera dentro de la vigencia de los contratos respectivos, que antes los locales que han sido ocupados por más de dos (2) años continuos por el mismo empresario con

el mismo negocio, como si sobre ellos no se han cumplido dicha ocupación en las mencionadas circunstancias de tiempo y móvil. Debe hacerse las siguientes distinción en el caso de la ocupación de local por más de dos (2) años continuos, se registra íntegramente por el código de comercio.

En los casos de ocupación por lo menos de dos (2) años si al término del contrato se celebra uno nuevo, este puede tener un precio superior al anterior, porque el precio solo se congela dentro de la vigencia del contrato, para los locales comerciales. A manera de excepción de la congelación podemos observar que produce un reajuste en el precio de arrendatario cuando el valor de los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado estuvieron a cargo del arrendador, las tarifas de ellos se reajustaren: el precio del arrendamiento se probará en una suma equivalente y proporcional al reajuste y como base se tendrá el promedio de consumo o valor en los últimos seis meses. Tratándose de vivienda familiares o conjuntos locales u oficina, el reajuste se distribuirá en forma proporcional al número de arrendatario y el precio o renta según pague cada uno de ellos.

11.5 COMENTARIOS SOBRE EL DECRETO 2923 DE 1978, 3209 DE 1979 Y SIGUIENTES

Los anales de la congelación del decreto 063 tenían vigencia hasta Diciembre de 1977. Sin embargo en forma sucesivas se ha venido prorrogando de año en año.

El decreto 2813 de 1977 el artículo 20. Amplio los casos que permiten la elevación del precio de arrendamiento congelado en cuantía igual a los aumentos que deben pagar los propietarios en Diciembre de 1978 por concepto de impuestos predial y complementario en la fijación del ajuste mensual del arrendamiento el mayor valor debiera dividirse en doce (12) cuotas o partes iguales como el decreto únicamente mencionada los aumentos en los impuestos prediales de 1978 y se prorrogó por un año más tal como lo consagra el decreto 2813 de 1978, que no se hizo alusión a este punto se considera que mientras subsista el régimen de congelación impuesto a partir del decreto 2770, se regirán teniendo en cuenta los incrementos impositivos de los años posteriores para aplicarlos a la regla de excepción de elevar a los precios.

También incluye el decreto 2923 de 1977, en el artículo 50, una modificación del precio del arrendamiento por mutuo -

acuerdo entre las partes hasta por suma equivalente en el valor mensual de reposición de inversiones efectuadas por el propietario del inmueble respectivo, siempre que esta se estimen como obras indispensables.

El decreto 2813 de 1978 en el artículo 20 dispone que a partir de 1979 las licencias administrativas previstas en los decretos 063 y 2923 serán concebidas, en primera instancia por los alcaldes municipales, y alcaldes menores del distrito especial de Bogotá de acuerdo con jurisdicción correspondiente a la ubicación del inmueble por otra parte el decreto 2813 regula como ha de efectuarse el pago por consignación por su validez.

Con el decreto 3209 en Diciembre del 28 de 1979 los arrendamientos de viviendas por \$5.000.00 y el 20% para locales y oficinas cuyos cánones de arrendamientos fuera superior a \$2.500 mensuales igualmente este decreto se pronuncia en el subarriendo como causal para dar por terminado el contrato de arrendamiento.

Como el decreto no.3450 de 1980 y su aclarativo el número 237 de febrero de 1981, estableció un aumento del 10% en los cánones de arrendamientos, autorizado por el decreto 3450 de 1980.

Durante la vigencia del presente decreto a partir de la fecha del vencimiento del plazo pactado en canon reajustara en un 10%.

El ministerio de desarrollo, Andres Restrepo Londoño aplico que este reajuste solo podria ser efectivo por una vez durante la vigencia del decreto y dicho incremento sera automatico a la fecha del vencimiento del caso pactado de la prórroga.

Igualmente señalo aquellos contratos celebrados a termino in definidos, de acuerdo con normas vigentes se presume que su vencimiento se producen por periodos anuales, el decreto - 3745 de 1981. Prorroga la congelacion de los arrendamientos y autoriza de los canones del arrendamiento de un 10% sobre el canon actual.

12. ARRENDAMIENTO EN MATERIA COMERCIAL

Mientras el código comercial desarrolla otros contratos de manera prolija y amplia, el arrendamiento lo somete a una restricción literal, absurda e inadmisibles.

Inclusive no le destina una reglamentación separada, sino que dentro del título "del establecimiento de comercio"; trata sobre el arriendo. Y lo más particular es solamente regular el arrendamiento de inmuebles ocupados para establecimiento de comercio. Deja grandes vacíos normativos que deben ser llenados con las normas generales del código civil en atención a lo dispuesto en el artículo 20.

Del código de comercio que dice: "En las cuestiones comerciales que no pudieren regularse conforme a la regla anterior se aplicaran las disposiciones de la legislación civil.

La prueba sobre establecimiento de comercio se debe regir en primer lugar, por las reglas generales consignadas en el código del comercio. Mas si en el contrato de arrendamiento,

se hace ostensible la actividad económica organizada para los fines señalados en el art. 25, consideramos que es una prueba idónea para revestir el carácter de establecimiento de comercio sin necesidad de otro medio probatorio.

12.1 RENOVACION DE LOS CONTRATOS

El artículo 518 del código de comercio establece: el empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble, con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

1. Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato.
2. Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para su establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviese el arrendatario.
3. Cuando el inmueble debe ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no pueden ejecutarse sin la entrega o desocupación o demolido por su estado de rutina o para la construcción de una obra nueva: "encierra esta norma la

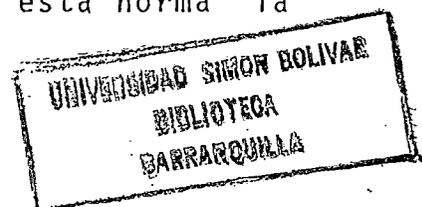


figura de la renovacion legal de los contratos de arrendamiento si se cumplen los requisitos alli enunciados.

a- Ocupacion de inmueble por un termino no inferior a dos años y de manera consecutiva

b- El uso y goce del bien para fines de empresa, esto es un establecimiento de comercio; no ofrecerse ninguno de los tres (3) casos de excepcion consagrados en dicho articulo.

Para que el arrendamiento se constituya en mora de restituir el inmueble destinado a un establecimiento de comercio, se requiere si se trata de los casos señalados en los numerales 2 y 3 citados, que el arrendador de avisos al arrendatario con un plazo no menor de seis (6) meses a la fecha de terminacion del contrato, so pena que se entienda renovado en las mismas condiciones y por el mismo termino del contrato inicial.

12.2 PLAZO DE RENOVACION

Nó dice expresamente la ley mercantil al termino de vigencia del contrato renovado, sin embargo, hay que tener en cuenta que la prorroga es por identico periodo al inicial

mente pactado, porque la falta de destinacion hace imperiosa una conclusion en ese sentido al resultar de dificil aceptacion renovaciones superiores o inferiores al termino del contrato inicial. Ademas, el articulo 520 consigna el espiritu de la ley sobre este aspecto al decir: " en los casos previstos en los ordinales 2 y 3 del articulo 518, el propietario deshauciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipacion a la fecha de terminacion del contrato sopena de que este se considera renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el termino del contrato inicial. Se exceptuan de lo dispuesto en este articulo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente.

12.3 DIFERENCIA AL MOMENTO DE LA RENOVACION

Consagrando una tacita reconduccion del arrendamiento el articulo 519, somete a la diferencia que surjan entre las partes de la decision por el procedimiento verbal de que trata el articulo 462 del codigo de procedimiento civil, con intervencion de peritos, entonces no es plena la renovacion desde el instante mismo que permite la intervencion del juez para dirigir la diferencia, y sobre todo lograr por medio de peritos la fijacion exacta de la renta o precio a regir durante el termino prorrogado lo que hace tam

bien que la ampliacion o continuidad en el disfrute del inmueble no es necesariamente bajo las mismas condiciones contractuales iniciales. La controversia entre las partes solamente podra ser resuelta por el juez, cuando se nueva el aparato jurisdiccional del estado.

12.4 PREFERENCIA AL ARRENDATARIO

El arrendatario tendra derecho a que se le prefiera en iguales circunstancias a cualquier persona en el arrendamiento de los locales reparados reconstruidos o de nueva edificacion sin obligacion de pagar prima o valores especiales distintos del canon de arrendamiento, que se fijara por peritos en caso de desacuerdos.

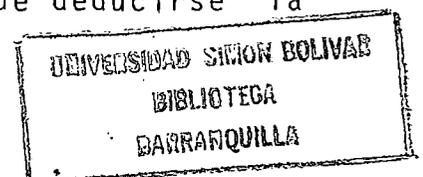
Para los efectos de este articulo el propietario debera informar al comerciante por lo menos con sesenta dias de anticipacion, la fecha en que pueda entregar los locales y este debera dar aviso a aquel con no menos de treinta dias (30) de anterioridad a dicha fecha, si ejercita o no el derecho de preferencia para el arrendamiento.

12.5 PERJUICIOS INDEMNIZABLES

El artículo 522 del código de comercio establece en favor del arrendatario del local comercial que ha perdido su derecho a la renovación del contrato que consagra el artículo 518 y que además se ha visto obligado a restituirlo a su arrendador, el derecho de ser indemnizado de los perjuicios que haya sufrido con ese motivo, si el propietario del citado local no le da el destino indicado en el deshaucio o no acomete las obras que se proponía realizar dentro de los tres meses siguientes a la entrega. Dentro de la renovación y valorización de los perjuicios se incluirá además del lucro cesante, sufrido por el comerciante los gastos indispensables para la nueva instalación, las indemnizaciones de los trabajadores despedidos con ocasión de la cláusula o traslado del establecimiento y el valor actual de las mejoras necesarias y útiles que hubiere hecho en los locales entregados.

12.6 DAÑO ENERGENTE Y LUCRO CESANTE

El daño emergente abarca la pérdida misma de elementos patrimoniales de los desembolsos que hayan sido menester o que el fruto sean necesario y el advenimiento de pasivo, causados por los hechos de los cuales trata de deducirse la



responsabilidad, en tanto que el lucro cesante, cual lo indica la expresion esta constituido por todas las ganancias ciertas que han dejado de percibirse o que se recibirán luego con el mismo fundamento de hecho. Y la pretencion indemnizatoria ha de conformarse a esta clasificacion y ubicar adecuadamente los vacios capitulos de la lesion.

La existencia de un perjuicio cierto es indispensable para su reconocimiento en juicios de responsabilidad. La imposibilidad de empleo de un bien util, con el que se ha venido satisfaciendo ciertas necesidades permite, conjeturar la presencia de un daño, que se establecera probando, ademas, de ese antecedente, la suspension de ganancias por la suspension o por la merma de la actividad productiva o el desembolso que hubo de hacerse para procurar un medio sustitutivo del perdido temporal o indefinidamente. En el primer caso se trata de lucro cesante, mientras que en el segundo de daño emergente.

12.7 SUBARRIENDO EN MATERIA COMERCIAL

El articulo 523 del codigo de comercio establece que el arrendatario no podra, sin la autorizacion expresa o tacita

dél arrendador, subarrendador totalmente los locales o inmuebles, ni darles en forma que lesione los derechos del arrendador, una destinacion distinta a la prevista en el contrato.

Por tanto: Para que el arrendatario pueda subarrendar totalmente el local o inmueble requiere de una autorizacion que bien puede ser expresa o tacita la primera tendra ocurrencia, cuando directamente conviene el arrendador en el subarriendo y en tal sentido se lo manifiesta al arrendatario. Sera tacita cuando, convenga en el uso y goce de un tercero de la cosa arrendada sin expresar su voluntad en sentido contrario.

En cuanto a la autorizacion tacita, constituye un aspecto que difiere de la reglamentacion civil, por cuanto esta exige autorizacion expresa art. 2004 del código civil). Al establecer que tacitamente se puede convenir en el subarriendo esta ampliando sustancialmente la posibilidad del disfrute de la cosa por un tercero.

El articulo 523 del código de comercio permite el subarriendo parcial: el arrendatario podra subarrendar hasta la mitad los inmuebles con la misma limitacion. Puede en consecuencia

el arrendatario permitir el uso hasta la mitad del inmueble arrendado sin necesidad de obtener autorización expresa o tacita del arrendador por mandato de la ley.

La cesión, por su parte para que sea valida requiere de la autorización del arrendador o sea consecuencia del respectivo establecimiento de comercio.

13. COMENTARIOS SOBRE LOS ULTIMOS DECRETOS DE ARRENDAMIENTO

El gobierno ha tratado de intervenir, no solo a partir del actual mandato sino que como podremos observar mas adelante la regulacion de los arriendos viene desde el año de 1943 durante la presidencia del Doctor Alfonso Lopez Pumarejo.

A traves de todo esto se ha tratado de buscar un equilibrio entre las relaciones de arrendador y arrendatario, desafortunadamente los intentos o de lograr reglas claras y equitativas en las relaciones que vinculen arrendador y arrendatario hasta la fecha no han conseguido plenamente sus objetivos.

No ha habido una legislacion adecuada sobre este particular, es un hecho evidente que aun subsisten enormes vacios, por falta de una legislacion acorde y realista que impida el desmoramiento del proceso urbano.

Los decretos y leyes relacionados con la congelacion de arrendamientos nos han demostrado a todo lo largo de su vigencia

que hasta la presente no ha habido una política clara, justa y equitativa y que en ocasiones ha generado problemas aun mayores.

El control de arrendamiento se inicio en Colombia en el año de 1943 durante el gobierno de Alfonso Lopez Pumarejo, mediante la ley 7a de 1943 con base en la misma facultades - otorga por esta ley el Doctor Alberto Lleras Camargo expedio el decreto 888 de marzo de 1946 en donde establecio una regulacion de rentas segun el avaluo catastral, similar a la que establece el decreto 3817 de 1982, mas tarde durante el gobierno de Mariano Ospina-Perez se dicto el decreto 2768 en el cual se regula la renta con base en el avaluo catastral y se establecio una junta de control de Arrendamientos.

Despues hubo un periodo de receso hata que durante el gobierno del General Gustavo Rojas Pinilla haciendo uso de las facultades otorgadas por el Estado de Sitio dicto el decreto 453 de 1956 en el cual se prohibia exigir deposito o cualquier otra clase de caucion real en los contratos de arrendamientos e inmuebles urbanos.

Con el decreto 1070 de 1956 se congelaron los arrendamientos de inmuebles urbanos en las capitales de departamentos y en las ciudades de mas de 500.000 habitantes. Este decreto prohibio exigir la entrega del inmueble aun en caso de vencimiento del contrato, si el inquilino estaba al dia en el pago de la renta. Excepto en caso de que el dueño fuera a ocuparlo o en caso de que el inmueble fuera demolido. Despues de este decreto se guardo un largo silencio en relacion con la legislacion sobre arrendamiento.

A partir del año de 1976 (20 años mas tarde) con el decreto 2770 dictado durante el gobierno de Alfonso Lopez Michelsen comienza una nueva epoca del contrato de arrendamiento. Mediante este decreto se congelo el precio de los arrendamientos incluyendo viviendas y locales comerciales que estuvieran arrendados en ese momento. Tambien congelo el precio de los arriendos en los contratos que se celebran posteriormente.

Para llenar los vacios mas notables de este decreto fue dictado el decreto no.63 de 1977, cuya disposicion mas importante fue poner limite en este tiempo a la congelacion hasta diciembre 31 de 1977.

Cuando estaba a punto de vencer el termino de la congelacion

se dicto el decreto 2923 de 1977 que extendio la congelacion hasta Diciembre de 1978, e introdujo algunas reformas autorizando aumento en casode que el propietario o arrendador hubiere hecho inversiones en el inmueble. Nuevamente cuando se ibaa vencer el termino de la congelacion el gobierno dicto el decreto 2813 de 1978, por el cual prorroga la congelacion hasta diciembre de 1979.

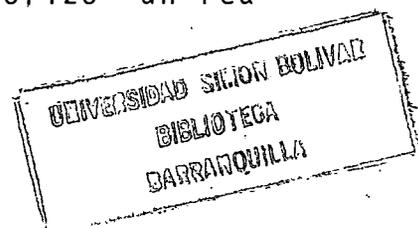
El diciembre de 1979 se dicto el decreto 3209, el cual introdujo las siguientes novedades:

a . Aumento del 10% para las viviendas con arrendamientos superior a \$500000

b . Aumento del 20% para otros inmuebles con arrendamiento superior a \$2500 pero este decreto tuvo el inconveniente de no mencionar siquiera los arrendamientos que estaban por debajo de los precios mencionados que estaban congelados desde 1956.

Mediante el decreto 3450 de 1980 se introdujo modificaciones importantes tales como:

1. Excluyo expresamente de congelacion a los inmuebles destinados a establecimientos de comercio y autorizo un rea



juste del 10% en las rentas.

Por medio del decreto 327 de 1981 se hizo una aclaración al decreto 3450 del 81 relacionada con el aumento del 10%.

Con el decreto 3745 de 1981 se prorrogó una vez más la congelación hasta Diciembre de 1982.

Con el decreto 3817 de 1982 el presidente Belisario Betancourt, regresó a utilizar el sistema de regulación que había sido utilizado en 1946 y se vuelve a implantar el avalúo catastral como base para el precio de los arrendamientos.

De esta manera y mediante este decreto el Gobierno desmontó la congelación quedando los arriendos en proporción con los avalúos catastrales en dichos inmuebles.

Al hacer esto esto obligaba a los propietarios a situar el avalúo de sus inmuebles lo más cerca posible del avalúo comercial.

El principio general contenido en este decreto 3817 de 1982 es el de la regulación y no congelación de arrendamientos.

Con el decreto 2221 de 1983 modifica el decreto 3817 de 1982

1o. En cuanto al porcentaje del avaluo catastral de inmueble.

2o. Modifica el procedimiento que debe seguir el propietario para obtener la desocupación.

Ley 56 de 1985, los objetos de esta ley en principio de la equidad reconociendo el derecho a la vivienda para la familia colombiana como una obligación del Estado es necesario para la vida y el desarrollo económico de la comunidad y ante la necesidad de armonizar el ejercicio del derecho a la propiedad y su utilización con el interés social, esta ley tiene por objetivo fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamientos de los inmuebles urbanos destinados a vivienda y para determinar el valor del canon respectivo y sus ajustes.

CONCLUSIONES

Al finalizar la tesis el contrato de arrendamiento en nuestra legislación colombiana, he tratado de cubrir el tema hasta donde ha sido posible con la ayuda de conceptos de tratadistas, jurisprudencia, y los decretos leyes dictados por el Gobierno relacionados con este contrato.

La importancia del contrato de arrendamiento como regulador de muchos actos en la vida social impone la obligación de expedir normas claras y amplias y precisas que constituyen un verdadero estatuto del arrendamiento de casos los intentos del Gobierno por lograr reglas del juego claras y equitativas o equilibradas en las relaciones que vinculan al arrendador y arrendatario o no han conseguido plenamente sus objetivos.

Siendo como parece razonable que haya cierta inclinación a proteger los intereses de los supuestamente más débiles, o del sector económicamente menos favorecido, es un hecho evidente que subsisten enormes vacíos por falta

de una legislación adecuada concertada y realista que impida el desmoramiento del proceso urbano.

En efecto, la congelación mostró al término de varios años de vigencia que no era equitativa y generara problemas de mayor envergadura.

La liberación de precios para los nuevos contratos de viviendas estableció privilegios. Desanimó a los sectores interesados en penetrar al mercado inmobiliario.

Para ofrecer bienes en arrendamiento y al fin de cuenta no conseguir los propósitos que el legislador había previsto.

He tratado que la brevedad no implique sacrificar la claridad y precisión de mis conceptos y espero que en el futuro pueda sentir la satisfacción de que las carencias normativas sobre el arrendamiento que aquí concienzudamente he expresado encuentren solución justas y convenientes para el bien social.

BIBLIOGRAFIA

BONIVENTO, Jose Alejandro. Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales. Ed. Libreria Profesional IV,

HURTADO GARCIA, Javier. Contrato de Arrendamiento. Juridicas Colom, 1981.

LOPEZ MORALES, Jairo. El contrato de Arrendamiento. Lex, 2a Ed.

MEDELLIN, J. Carlos. Lecciones elementales de derecho romano. Temis, 5a ed.

ORTEGA TORRES, Jorge.Codigo Civil Comentado.

_____Codigo de Comercio.

PETIT, Eugene. Tratado elemental de Derecho Romano

LEY 56 DE 1985.

SALAMANCA, Hernan. Derecho Civil Curso Iv. Contratos Externados de Colombia, 5a ed.

VALENCIA ZEA, Arturo. Derecho Civil Contratos. Temis, Cuarta Ed.

UNIVERSIDAD SIMÓN BOLÍVAR
BIBLIOTECA
D I R R I N Q U I L L A