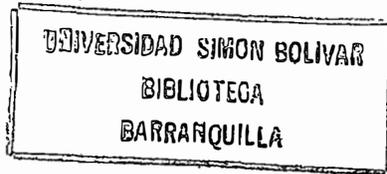


T  
346.022 861  
@346



UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR  
FACULTAD DE DERECHO

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
EN LA LEGISLACION COLOMBIANA

FARIDE JUDITH CASTAÑEDA MENDOZA

TRABAJO DE GRADO PARA OPTAR AL TITULO  
DE ABOGADA

Director: Dr. CARLOS J. IGUARAN

BARRANQUILLA

JULIO 1983

4034614

DR  
#1076

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR  
BIBLIOTECA  
BARRANQUILLA

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR	
BIBLIOTECA	
BARRANQUILLA	
No INVENTARIO	4034617
PRECIO	
FECHA	29 FEB. 2008

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR  
BIBLIOTECA  
BARRANQUILLA

A mis padres y hermanos.

A mi esposo y a los frutos  
de nuestra unión.

## INDICE GENERAL

### CAPITULO I: ASPECTO HISTORICO

Introducción

1.1. Generalidades

1.2. Derecho Romano

1.3. Derecho Germánico

1.4. Derecho Francés

1.5. Derecho Español

### CAPITULO II: CLASES DE ARRENDAMIENTO

2.1. Arrendamiento de cosas

2.2. Arrendamiento de casas, almacenes y otros edificios

2.3. Arrendamiento de predios rústicos

2.4. Arrendamiento de criados domésticos

2.5. Contrato para la confección de una obra material

2.6. Arrendamiento de servicios inmateriales

2.7. Arrendamiento de transporte

### CAPITULO III: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

3.1. Naturaleza jurídica del derecho de arrendatario en Co  
lombia

3.2. Definición legal

3.3. Características del contrato

3.3.1. Bilateral

3.3.2. Oneroso

3.3.3. De tracto sucesivo

3.3.4. Consensual

3.3.5. Principal

3.3.6. Típico o nominado

3.3.7. De libre discusión

3.3.8. Conmutativo

3.4. Negocio de administración

3.5. Requisitos del Contrato de arrendamiento

3.5.1. Capacidad

3.5.2. Consentimiento

3.5.3. Vicios del consentimiento

3.5.4. Error

3.5.5. Fuerza

3.5.6. Dolo

3.5.7. Lesión enorme

3.6. Objeto

3.6.1. Cosas objeto de arriendo

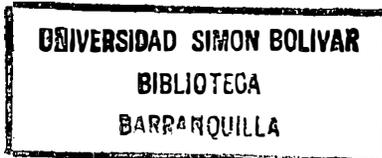
3.6.2. Cosas que no se pueden arrendar

3.6.3. Requisitos de la cosa arrendada

3.6.4. Que la cosa sea corporal o incorporal

3.6.5. que la cosa exista en el momento de perfeccionarse el contrato o se espere que llegue a existir

3.6.6. que la cosa no esté prohibida por la ley para ser arrendada



### 3.7. Precio

#### 3.7.1. Características del precio

### 3.8. Causa

### 3.9. Elementos del contrato de arrendamiento

#### 3.9.1. Esenciales

#### 3.9.2. Naturales

#### 3.9.3. Accidentales

## CAPITULO IV: OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

### 4.1. Derechos y obligaciones del arrendatario

#### 4.1.1. Pagar por el goce de la cosa un precio o cánon

#### 4.1.2. Usar y gozar la cosa según los términos del con trato

#### 4.1.3. Conservar la cosa con el cuidado de un buen pa dre de familia. Realizar las reparaciones locativa vas

#### 4.1.4. Restituir la cosa al finalizar el contrato

#### 4.1.5. Darle noticia al arrendador de la turbación de derecho que reciba de terceros

#### 4.1.6. Derecho de retención del arrendatario

#### 4.1.7. Derecho de pedir el secuestro de los bienes del arrendatario

#### 4.1.8. Dar por terminado el arriendo

#### 4.1.9. Permanecer en el arriendo

4.1.10. Separar y llevarse mejoras

4.1.11. Obtener indemnización por daño emergente y lucro cesante

4.2. Subarriendo y cesión

4.3. Derechos y obligaciones del arrendador

4.3.1. Entregar la cosa arrendada

4.3.2. Mantenerla en buen estado para el fin que ha sido arrendada

4.3.3. Librar al arrendatario de toda turbación en el goce de la cosa arrendada

4.3.4. Hacer cesar el arrendamiento

4.3.5. Exigir la restitución de la cosa arrendada

4.3.6. Dar por concluido

4.3.7. Expeler al inquilino

#### CAPITULO V: CAUSALES DE TERMINACION DEL CONTRATO

5.1. Por destrucción total de la cosa arrendada

5.2. Por expiración del tiempo estipulado

5.3. Por extinción del derecho del arrendador

5.3.1. Por causa ajena a su voluntad

5.3.2. Por un hecho o culpa suya

5.4. Por sentencia judicial

5.4.1. Por la condición resolutoria

5.4.2. Por imposibilidad o mora en la entrega

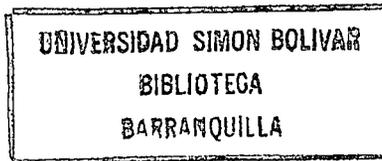
5.4.3. Uso indebido de la cosa

- 5.4.4. Mora en el pago
- 5.4.5. Mal estado o calidad de la cosa
- 5.4.6. Grave o culpable deterioro
- 5.4.7. Por turbación de terceros
- 5.4.8. Por grandes reparaciones de la cosa
- 5.4.9. Arriendos realizados por tutores, curadores, y representantes legales
- 5.4.10. Por insolvencia del arrendatario
- 5.5. Desahucio
  - 5.5.1. Origen
  - 5.5.2. Elementos
- 5.6. Causales para exigir la entrega del inmueble

## CAPITULO VI: NORMAS SOBRE ARRENDAMIENTOS DE FINCAS URBANAS

### DICTADAS POR EL GOBIERNO DESDE 1956 HASTA 1982

- 6.1. Decreto No. 453 de marzo 9 de 1956
- 6.2. Resolución No. 226 de junio 15 de 1956
- 6.3. Decreto 1070 de mayo 9 de 1956
- 6.4. Resolución No. 245 de julio 2 de 1956
- 6.5. Decreto No. 1616 de julio 12 de 1956
- 6.6. Decreto No. 1849 de agosto 10 de 1956
- 6.7. Decreto No. 1943 de agosto 17 de 1956
- 6.8. Decreto No. 699 de abril 9 de 1957
- 6.9. Decreto No. 210 de junio 9 de 1958



6.10.Ley 141 de dic.16 de 1961

6.11.Decreto No.1148 de marzo 16 de 1964

6.12.Decreto No.344 de febrero 19 de 1965

6.13.Decreto No.2770 de dic.27 de 1976

6.14.Decreto 063 de enero 14 de 1977

6.15.Decreto No.489 de marzo 7 de 1977

6.16.Resolución No.166 de enero 25 de 1977

6.17.Resolución No.010 de enero 18 de 1977

6.18.Decreto No.2923 de diciembre 20 de 1977

6.19.Decreto No.3209 de diciembre 28 de 1979

6.20.Decreto No.2813 de diciembre 22 de 1978

6.21.Decreto No.3450 de diciembre 22 de 1980

6.22.Decreto No.237 de febrero 2 de 1981

6.23.Decreto No.3745 de diciembre 29 de 1981

6.24.Decreto No.3817 de diciembre 30 de 1982

Barranquilla, junio 27 de 1983.

Señor

DOCTOR ERNESTO ARIZA  
Decano Facultad de Derecho  
Corporación Educativa Mayor  
del Desarrollo Simón Bolívar.  
U. S. B.  
Presente.-----

Señor Decano,

De manera cordial me dirijo a su persona con el fin de manifestarle que en cumplimiento del nombramiento que usted, se dignó hacerme como presidente de la Monografía que debe presentar la estudiante, señorita FARIDE CASTAÑEDA MENDOZA, como requisito para obtener el título de abogada, permítame en forma comedida rendirle el concepto correspondiente después de haber leído el enjuiciado trabajo.

El trabajo que la señorita FARIDE CASTAÑEDA MENDOZA, me ha presentado comprende una investigación profunda acerca del contrato de arrendamiento, abarcando la historia desde los comienzos de la legislación romana hasta nuestros días. La investigación se encuentra orientada con una muy buena bibliografía y con la firme convicción de lograr objetivos propios y comprensión absoluta sobre la legislación civil, acerca de éste contrato de tanta trascendencia en nuestra legislación colombiana, desde los puntos de vista social y económico.

La mencionada obra titulada "EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN LA LEGISLACION COLOMBIANA, comprende:

La introducción al tema que abarca desde la antigüedad en el derecho romano, el aspecto histórico relacionado con el tratamiento que al mismo contrato le dan otras legislaciones como la germánica, la española, la francesa y de allí el régimen chileno para luego llegar a nuestro estatuto positivo.

El capítulo II detalla las clases de arrendamiento comprendidas en nuestro Código Civil y de acuerdo con los adelantos de esta materia, las clasificaciones del mismo contrato estudiando algunos arrendamientos que hoy en día no se hayan en nuestro Código Civil sino en otros como por ejemplo, el contrato de transporte, el contrato de trabajo.

El capítulo III estudia el contrato de arrendamiento en su naturaleza jurídica en Colombia, con el concepto de tratadistas de reconocida trayectoria como lo es el doctor Arturo Valencia Zea, se estudia las clases de contrato, sus características, requisitos y capacidad de las partes que en él intervienen, la definición legal y los vicios que pueden en un momento determinado invalidarlo, se exponen los elementos del contrato como son el precio en toda su comprensión, dando las características del mismo y como puede ser, el objeto del mismo tanto para el arrendador como para el arrendatario.

El capítulo IV señala las obligaciones que nacen para las partes en éste contrato y como es propio se se paran las que corresponden a los arrendadores y las que deben cumplir los arrendatarios, obligaciones que deben ser cumplidas por quienes en éste contrato adquieren la calidad de parte, para poder sostener su validez en el nacimiento, desarrollo y terminación del mismo.

En el capítulo V nos trae la autora las causales de terminación del contrato donde se observa que después de la voluntad de los contratantes otras causas de orden le

gal pueden darlo por terminado; el análisis hecho es exhaustivo y detallado en forma clara y precisa para la comprensión de quienes le lean.

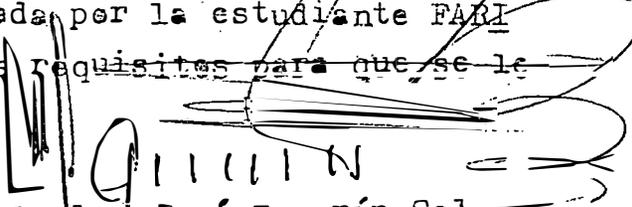
Por último el capítulo VI nos trae una recopilación ordenada de las normas que sobre fincas urbanas ha dictado el gobierno nacional desde el año 1956 hasta 1982.

En las conclusiones la estudiante egresada y autora de ésta monografía hace un análisis detallado de la situación de orden social que se genera como consecuencia por una parte de la escasez de vivienda y por otra de la imposibilidad de muchas familias de llegar a adquirir un lugar en el cual habitar por lo menos medianamente. El Estado en su afán de lograr una mayor justicia social ha creado planes de vivienda de fácil acceso para la capacidad de ingreso de las mayorías de las familias colombianas. Cada uno de estos temas son concluidos por la expositora y sus conclusiones son acertadas.

Para la realización de éste trabajo se consultaron entre otros los siguientes libros: Los Principales contratos Civiles y su paralelo con los comerciales de Bonivento Fernández, Teoría General de la Prueba de Devis Echandía, El contrato de Arrendamiento de José Felix Castro, derecho Civil Obligaciones de A. Valencia Zea, Derecho Civil contratos de A. Valencia Zea, el Código Civil Colombiano, el Código Civil de la República de Chile y otros de igual importancia.

Me parece muy acertada la forma en que discurre la autora acerca del contrato de arrendamiento de tantas formas necesarias en nuestra cotidiana existencia y sus opiniones se consultan en forma por demás precisa acerca del criterio de los tratadistas.

Por lo anteriormente expuesto, señor Decano concepción, que la monografía presentada por la estudiante FABI DE CASTAÑEDA MENDOZA, reúne los requisitos para que se le apruebe su título de abogada.

  
Carlos José Iguarán Salas  
C.O.N. 8.19.086.920 Bogotá  
Director de tesis.



## INTRODUCCION:

El presente trabajo tiene como finalidad cumplir con uno de los requisitos exigidos por las facultades de Derecho para optar al título de ABOGADO y a la vez ampliar los conocimientos obtenidos en las aulas universitarias por medio de la investigación ordenada de tan importante tema de nuestro derecho Civil como es, EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Este no es un trabajo original, sino el fruto de los conocimientos adquiridos en las aulas universitarias, de la investigación ordenada y del ejercicio de la profesión, pero en cuanto a su presentación y el tratamiento de algunos temas la autora ofrece un pequeño aporte.

Este estudio trata en forma seria de abarcar los temas más importantes acerca del contrato de arrendamiento en nuestra legislación, hace un análisis de su aspecto histórico, clasifica el contrato tal como lo hace nuestro Código Civil, especificando los que actualmente pertenecen a otras ramas del derecho, analiza las características requisitos y elementos del contrato, así como las obligaciones y derechos de las partes, las causales para dar por terminado el contrato y para exigir la entrega del inmueble.

por último en el capítulo VI se hace una recopilación de

las normas que ha dictado el Gobierno Nacional sobre fincas urbanas desde el año 1956 hasta 1982.

Escogí éste tema para mi memoria de grado por considerarlo de gran actualidad e importancia, teniendo en cuenta que interesa no sólo a los estudiosos del derecho sino a todas las familias colombianas, porque hoy por hoy la gran mayoría de los colombianos viven en casas de alquiler y los pocos que tienen un techo donde guarecerse, lo utilizan en su gran mayoría arrendando parte de estas, una pieza, el garaje, media casa, etc.,. Y otra pequeña minoría a quienes también interesa éste tema viven del lucrativo negocio de construir apartamentos que luego arriendan por grandes sumas de dinero.

#### LIMITACIONES:

Un factor limitante en la realización de éste trabajo lo constituye, el poco material que sobre temas de Derecho encontramos en las librerías especializadas en textos universitarios, el difícil acceso a las bibliotecas de las distintas universidades de ésta ciudad y el alto costo de los pocos libros que se encuentran.

ASPECTO HISTORICO

1.1.GENERALIDADES:

En el antiguo derecho romano el arrendamiento se confundía con la compra-venta. Posteriormente factores múltiples entre ellos el factor social, comercial y económico lo convirtieron en un contrato con características propias.

En el derecho romano el arrendamiento se designaba por medio de las palabras LOCATIO CONDUCTIO.

La acción LOCATI correspondía al arrendador contra el arrendatario y la del arrendatario contra el arrendador se llamaba CONDUCTIO.

Existían tres clases de arrendamiento: LOCATIO REI o arrendamiento de cosas, LOCATIO OPERIS FACIENDI o arrendamiento de obra y la LOCATIO OPERARUM o arrendamiento de servicios.

Los franceses copiaron del derecho romano todas las reglas sobre arrendamiento de bienes muebles. En cuanto a los inmuebles tomó normas del derecho público y las incorporó al derecho privado.

El Código Civil Chileno siguió de cerca la clasificación del derecho romano y nuestro Código Civil copió del Código Civil Chileno todo sobre arrendamiento, hasta el punto que nuestro Código Civil aún contempla la misma clasificación de arrendamiento de los romanos y por consiguiente

de los chilenos.

Con el transcurso del tiempo se han ido separando cada una de estas figuras, formando figuras jurídicas propias. El arrendamiento de transporte lo regula el Código de Comercio.

La prestación de servicios, forma parte de la legislación laboral.

La ejecución de obra material se encuadra en el contrato de obra, que se aparta completamente del contrato de arrendamiento.

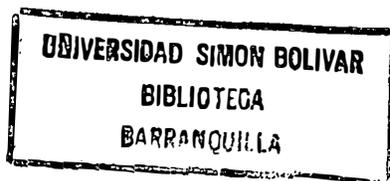
Actualmente y en la práctica el arrendamiento se limita al arrendamiento de cosas.

## 1.2. DERECHO ROMANO:

El arrendamiento de cosas se conoce desde la Ley de las do ce tablas .

Este contrato se desarrolló en ~~Roma~~ con las conquistas, el comercio, la emancipación de los esclavos y con la afluencia de extranjeros; la gente pobre carecía de dinero para adquirir su casa, por éste motivo se veían obligadas a asilarse en las INSULAE, que consistían en casas de alquiler construidas por los romanos de mayores recursos.

Entre los romanos se conoció éste contrato con el nombre de LOCATIO ET CONDUCTIO. La acción conductio correspondía al arrendamiento



gador que colocaba en manos ajenas bienes de su propiedad y la acción conductio, para el arrendatario que recibía bienes ajenos para su uso y gobierno.

Este contrato es bastante antiguo, lo encontramos reglamentado en las INSTITUTAS, en el DIGESTO y demás reglamentaciones que existían en esa época.

El contrato privado de arrendamiento tomó en gran parte las características de los contratos de arrendamiento celebrado por el Estado a través de sus pretores y Magistrados.

a.-El contrato se celebraba por un período de cinco años. lapso que permanecían los pretores y Magistrados en el desempeño de sus funciones.

b.-La fijación de merces o precio en dinero, que sólo se permitía para las deudas o créditos del Estado. Fué a partir de Justiniano cuando se empezó a cobrar el dinero en el contrato privado de arriendo.

c.-Se adopta el principio mediante el cual, en caso de riesgos, el arrendatario no debía el precio.

En un comienzo el arrendamiento, sólo existió para las cosas muebles incluyendo los esclavos empleados en la recolección de cosechas, ya que los esclavos eran considerados aperiros o cosas que hablaban, pero no existía como contrato de arrendamiento propiamente dicho, sino más bien un comodato.

Durante el siglo II antes de Cristo, es cuando aparece para los bienes inmuebles. Cosas, tierras.

Bajo el gobierno de Justiniano y las nueve reglas el contrato de arrendamiento se confundió con la compraventa.

Se consideraba como una venta por un tiempo determinado.

Entre los romanos se distinguían tres clases de arrendamiento:

a. -LOCATIO REI: o arrendamiento de cosas

b. -LOCATIO OPERIS FACIENDI: o arrendamiento de obras

c. -LOCATIO OPERARUM: o arrendamiento de servicios

"El arrendamiento era un contrato consensual por medio del cual una persona llamada arrendador se obligaba para con otra denominada arrendatario a entregarle una cosa, comprometiéndose a asegurarle el goce de ella; o a ejecutar una obra, o a prestar una serie de servicios, mediante el pago de una remuneración" .... I

a. -LOCATIO REI:

Acerca de la existencia del contrato de arrendamiento de cosas, entre los romanos, no hay pruebas. Sin embargo en Pompeya y Roma fueron encontrados algunos anuncios de arrendamientos de departamentos en los almacenes generales del Emperador, muy semejante a los de hoy.

Por medio de la LOCATIO REI el locator se obligaba a pro

1. Riveros Julio Conferencias de derecho español pag 54

curar al conductor el uso y disfrute de la cosa mientras duraba el arrendamiento, y éste a su vez se comprometía a pagar el precio convenido. Se cancelaba por períodos llamados PENSIO, al final de cada año, en caso de incumplimiento la parte no se veía afectada ya que no quedaban desprotegidos porque existían acciones propiamente dichas que podían ejercerse en contra de quien había fallado a su obligación. La LOCATI o EX LOCATO en favor del locator y la CONDUCTIO o EX CONDUCTIO en favor del conductor. Cuando había sustracción de la cosa por parte de un tercero, el locator debía indemnizar al conductor por los perjuicios causados con la privación de la cosa.

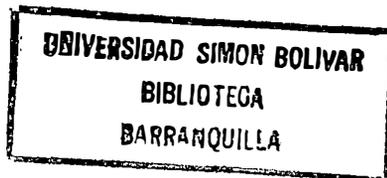
Este contrato se perfeccionaba por el solo consentimiento de las partes y tenía tres elementos esenciales que son:

- a.-El consentimiento de los contratantes
- b.-El precio
- c.-La cosa

El objeto del arrendamiento eran las cosas corporales muebles e inmuebles.

El arrendamiento se terminaba por:

- a.-Llegada del plazo fijado para su fin, pero si al finalizar el inquilino seguía gozando de la cosa, se prolongaba por un año en forma tácita.



- b.-Por la destrucción de la cosa
- c.-En caso de resolución pedida por el conductor, es decir el arrendatario
- d.-Por mutuo disentimiento
- e.-Por anulación del contrato cuando el arrendatario abusaba del disfrute o dejaba de pagar el precio por un período de dos años.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

- a.-Entregar la cosa
- b.-Responder por la evicción y los vicios ocultos.
- c.-Garantizar la posibilidad del goce.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

- a.-Pagar las merces o precio
- b.-Gozar y cuidar de la cosa como un buen padre de familia
- c.-Restituir la cosa al final del arrendamiento

LOCATIO OPERIS:

Como prueba de ésta forma de contrato, existe un ejemplar en una tabla de mármol, escrita en tres columnas. Fue hallada en Puccioli, pertenece al año 649.

Consistía en que el conductor realizaba un trabajo, en favor del locator, quien lo recibía y a cambio debía dar un precio o reditus.

En ésta forma de contrato el locator es quien ejecuta la

obra, mientras que en el locatio rei, figura vista anteriormente, el locator era quien entregaba la cosa. Hay inversión de nombres en cuanto a las partes que intervienen en el contrato.

Tenemos como ejemplo de la locatio operis, el transportar mercancías, limpiar un vestido, arreglar una joya.

Para los romanos la operación realizada por la persona era la cosa arrendada.

Las merces o precio eran debidas después de que la obra hubiere sido terminada y aprobada por el locator. En caso de que la obra pereciera antes de su aprobación el conductor operis no podía reclamar su salario y soportaba los riesgos, a menos que la cosa pereciera por un hecho involuntario, caso fortuito o fuerza mayor. Si la cosa perecía después de aprobado el trabajo los riesgos eran para el locator y debía pagar las merces.

#### LOCATIO OPERARUM:

Como prueba de ésta clase de contrato, se encontraron en Transilvania unas pequeñas tablas, relativas a los trabajos desempeñados en las minas de oro ubicadas en Dacia.

Datan de los años 163 y 164 antes de Cristo, consistían en que el locator le prestaba determinado servicio al conductor.

La remuneración recibida por el desempeño de estos trabajos

jos se denominaban HONORARIUM.

El cumplimiento de ésta prestación podía exigirse, cuando no se pagaba voluntariamente mediante la COGNITIO EXTRAORDINARIA: Esta relación contractual en estos casos se regía por las normas del mandato.

#### ENFITEUSIS:

Este es otro contrato que se conoció en el derecho romano por su gran importancia pasaremos a estudiarlo.

Origen etimológico: Procede del vocablo o griego EMPHYTEDSE, que significa plantar, sembrar.

Probablemente desde el siglo III los emperadores alquilaban sus tierras incultas por un largo término o a perpetuidad a los colonos, con la obligación por parte de estos de cultivarlas y sembrarlas.

Costumbre que fué extendiéndose a los municipios y mas tarde a los grandes propietarios.

Existía la duda de no saber clasificar éste contrato, si como venta; la cual traería como consecuencia que los riesgos serían para el comprador; o como arrendamiento en cuyo caso los riesgos serían para el arrendador.

Fué el emperador Zenor, quien durante el bajo imperio decidió que fuese considerada como un contrato especial, viniéndose a resolver en ésta forma la duda.

1.3. DERECHO GERMANICO:

En el derecho germánico en la edad media, la localización sufrió un notable cambio estructural. El término se aplica a través de rígidos formalismos. De expresiones corporales. Tomar con las manos una cantidad de tierra etc. El nacimiento del feudo implica que el señor se reserva el dominio absoluto del suelo, sólo le da a los siervos y colonos la tierra para que la cultiven con la condición de dividir frutos y productos agrícolas (colonia parcelaria), luego lo hace por una anualidad de dinero o a cambio de la prestación militar y personal.

En el derecho germánico se confundía éste contrato con los derechos reales y con el contrato enfiteusis.

El incumplimiento de las obligaciones nacidas de estos contratos era castigado severamente con penas públicas y a la persona incumplida se le consideraba como reo o delincuente.

Distinguían la prestación de servicios prestada por los siervos, de la prestada por los esclavos. Los siervos eran obligados a prestarlos al señor a cambio de protección y los esclavos prestaban sus servicios, esto debido a su situación jurídica, eran considerados objetos de propiedad del amo, por lo que carecían de los más elementales derechos.

#### 1.4. DERECHO FRANCES:

Los franceses copiaron del derecho romano, todas las reglas sobre contrato de arrendamiento de bienes muebles.

En cuanto a los bienes inmuebles tomó normas del derecho público y las apropió al derecho privado.

Fue en el siglo XII donde se desarrolló una forma de arrendamiento que creaba relaciones temporales practicadas por los grandes monasterios. La posesión de la tierra era para conseguir provecho con los alquileres y rentas. Alquilaban las tierras a los campesinos quienes por sus escasos recursos se veían obligados a tomarla en arriendo por lo que las locaciones perpétuas adquirieron un gran auge.

Hasta la revolución francesa subsistió ésta clase de arrendo. La perpetuidad del arrendamiento fue condenada por los revolucionarios franceses a través de las leyes 18 y 20 de 1790 donde se prohibieron por temor al retorno de las reglas feudales.

Durante el siglo XIX la construcción de casas para la vivienda constituyó una inversión inmobiliaria que se consideró segura. A raíz de las guerras se tomaron medidas temporales con el fin de garantizar la permanencia de los locatarios en los lugares arrendados.

### 1.5. DERECHO ESPAÑOL:

"Consistía el arrendamiento en un contrato en que convienen los contrayentes porque el uso de alguna cosa u obras de las personas o bestias se dé cierto precio en dinero contado".... 1

En el derecho español éste contrato se parecía al de compra y venta perfeccionándose por el solo consentimiento de las partes y debiendo ser el precio consistente en dinero efectivo.

Se diferenciaban en que el arrendamiento solo pasa al arrendatario el uso de la cosa, no el dominio, ni la verdadera posesión que queda en el que la concedió.

Podían arrendar tanto activa como pasivamente las mismas personas que podían comprar y vender a excepción de los caballeros y señores, de los soldados y oficiales de la Corte del rey que no podían ser arrendadores de campos ajenos.

En cuanto a las cosas podían arrendarse las cosas incorpóras o derechos cuyo uso pueda transferirse a otro por utilidad.

Por éste contrato estaba obligado el dueño de la cosa a conceder y facilitar el libre uso de ella al que la recibía. El arriendo para que pueda utilizarse, aprovechándose de sus frutos y en recompensa de ello pagar el pre

cio que han convenido.

Si al arrendador se le impedía el uso de la cosa por el mismo dueño u otro, tenía el dueño que satisfacer todos los daños y menoscabos que le vinieren por ésta razón. El arrendatario estaba obligado a cuidar bien de la cosa que se arrienda como si fuese propia y el arrendador a permitir el goce de la cosa.

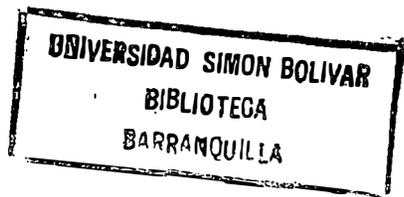
Cumplido el tiempo del arrendamiento debía ser tornada la cosa a su dueño pero también podía renovarse ya sea expresamente o tácitamente.

Si la cosa arrendada fuese tierra se entenderá renovado el arrendamiento por un año, si el arrendatario permanece en ella tres días. Para no entenderse renovado el arrendamiento, el dueño debe avisar al arrendador o éste al dueño al principio del año último.

Estaba prohibido subarrendar, traspasar toda o parte de la finca sin la aprobación del dueño; pero sí podía vender al precio que le pareciere los frutos y el pasto a no ser que en el contrato se estipulare otra cosa.

En el arrendamiento de casas y edificios urbanos, en la Corte como en los pueblos de la península e islas adyacentes en uso del legítimo derecho de propiedad, podían arrendar los libremente estableciendo con los arrendatarios las

1. Riveros Julio Conferencias de derecho español pg 55



Condiciones que les pareciere convenientes.

Era permitido al dueño vender la cosa arrendada, antes de concluir el tiempo del arriendo, debiendo el dueño restituir al arrendatario tanta parte del precio cuanto tiempo le quedaba a éste para aprovecharse de ella.

## C A P I T U L O   N o .   I I

Nuestro Código Civil contiene una clasificación de los diferentes arrendamientos a saber:

- a.- Arrendamiento de cosas
- b.- Arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios
- c.- Arrendamiento de predios rústicos
- d.- Arrendamiento de criados domésticos
- e.- Contrato para la confección de una obra material
- f.- Arrendamiento de servicios inmateriales
- g.- Arrendamiento de transporte

El Código hace la anterior clasificación teniendo en cuenta exclusivamente el objeto materia del contrato.

### 2.1. ARRENDAMIENTO DE COSAS:

El artículo 1974 del Código Civil estipula de manera general que son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales (muebles e inmuebles) e incorpóreas (créditos, servidumbres activas, meros derechos) siempre que puedan usarse sin consumirse, incluso es válido arrendar la cosa ajena; excepto aquellas cosas que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales como los de habitación y uso.

### 2.2. ARRENDAMIENTO DE CASAS, ALMACENES U OTROS EDIFICIOS:

A pesar de que ésta clase de arrendamiento cae dentro del arrendamiento de cosas, el legislador le señaló en forma

expresa algunas reglas particulares y específicas.

En cuanto al objeto: éste siempre es un bien inmueble, puede ser una casa, un almacén o un edificio.

En cuanto a las partes: El arrendatario está obligado a hacer las reparaciones locativas, a mantener el edificio en el estado en que lo recibió, no siendo responsable de los deterioros que provengan del tiempo, uso legítimo, caso fortuito o fuerza mayor o de la mala calidad del edificio. A conservar la integridad interior de las paredes, techos, pavimento, cañerías, realizar aquellos actos tendientes a conservar en buen estado la casa, como reponer cristales rotos, reparar cerraduras, puertas y a mantener aseada paredes, chimeneas etc.

La negligencia grave en el cumplimiento de estas obligaciones es causal de terminación de este contrato sin perjuicio de la indemnización por perjuicios ocasionados al arrendador.

Son además causales para la terminación de éste contrato el emplear la casa o edificio a un objeto ilícito o subarrendar no teniendo facultad para hacerlo, o hacerlo a personas de mala conducta, la mora de un período entero en el pago de la renta, después de haberse hecho las reconveniones, sin que se preste seguridad competente de que se ve

rificará el pago dentro de treinta días máximo.

### 2.3. ARRENDAMIENTO DE PREDIOS RUSTICOS:

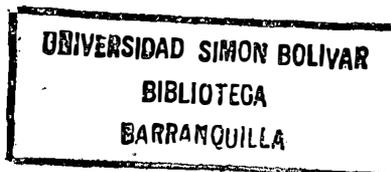
En el arrendamiento de predios rústicos se obliga al arrendador a entregar al arrendatario o colono un predio rústico y el colono o arrendatario es obligado a su vez a gozar del fundo como lo haría un buen padre de familia, el incumplimiento de ésta obligación da derecho al arrendador para hacer cesar el mal uso del predio o fundo, exigiendo fianza u otra seguridad.

Existen además otras obligaciones especiales para el colono como son: Conservar los arboles y bosques, también está facultado para sembrar arboles.

Le está prohibido al colono :Cortar arboles para la venta de madera o leña, derribarlos para aprovecharse del lugar donde están plantados, salvo que esté estipulado en el contrato.

Cuando se arriende un predio con ganado, pertenecerán al arrendatario o colono todas las utilidades que provengan de ellos y los propios animales, siempre que no se estipule lo contrario en el contrato.

Sin embargo es obligación del colono dejar en el predio al finalizar el contrato un número igual de reses con las características (edades, calidades) de las recibidas.



En caso de que al finalizar el arriendo no se encontraren la misma cantidad de reses con las mismas características, el arrendatario deberá pagar la diferencia en dinero.

El contrato podrá cesar inmediatamente cuando el colono no cumpla la obligación de gozar el fundo como un buen padre de familia.

Cuando no hubiere fecha fija para la terminación del contrato, requiere que se realice el desahucio con un año de anticipación.

Se procederá de la siguiente forma:

- a.- Se tomará como día inicial de todos los años sucesivos el día del año que se hizo la entrega del fundo al colono.
- b.- Y se comenzará a contar el año de anticipación desde el día inicial.

Las partes podrán apartarse de éste procedimiento.

#### 2.4. ARRENDAMIENTO DE CRIADOS DOMESTICOS:

Este contrato cayó en desuso a partir del día primero de enero de 1852, con la abolición de la esclavitud, durante el gobierno de José Hilario López (1849-1853), sin embargo nuestro Código Civil aún lo contempla.

En éste contrato una de las partes se compromete a prestar a otra persona un determinado servicio mediante un salario.

como bien podemos darnos cuenta hoy en día éste contrato se denomina contrato de trabajo; que constituye una rama autónoma: El derecho laboral o del trabajo.

por lo que considero que no es importante entrar a analizar las normas de éste contrato ya que no hace parte de nuestra materia.

#### 2.5. CONTRATO PARA LA CONFECCION DE UNA OBRA MATERIAL:

Este contrato puede ser de venta o de arrendamiento, siempre que se den algunas condiciones.

Si el artífice aporta la materia para la confección de la obra, el contrato es de venta; solo se perfecciona cuando la persona que ordenó la obra da su aprobación.

Si el que aporta la materia es la persona que ordenó la obra el contrato es de arrendamiento.

El precio del arrendamiento será el que las partes convengan, o el que se pague ordinariamente por esta clase de contrato, o el que consideren equitativos los peritos.

Habrá lugar a reclamar perjuicios cuando haya incumplimiento de lo pactado.

En caso de pérdida del material debe distinguirse: Si el hecho sucedió por culpa del artífice, debe éste pagar el material, cuando perece sin culpa del artífice, la pérdida la sufrirá el dueño de la obra y el encargado de relizarla

no podrá cobrar el precio del trabajo; salvo que el dueño haya dado su aprobación, o esté en mora de darla o que perezca por mala calidad del material suministrado, en este caso deberá cancelarle al artífice su salario.

2.6. ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS INMATERIALES:

En este clase de contrato lo que predomina es la inteligencia sobre la mano de obra.

para que este contrato no se confunda con el contrato de trabajo se requiere que exista una total independencia entre la persona que realiza la obra y quien la ordena. Son aplicables a este contrato las normas sobre mandato

2.7. ARRENDAMIENTO DE TRANSPORTE:

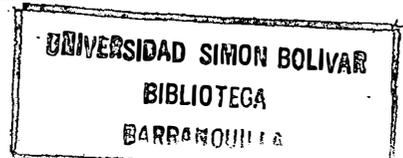
En este contrato al acarreador también se le llama arriero, barquero, naviero, carretero o transportador, se obliga mediante un precio o flete a transportar personas o cargas de un determinado lugar a otro.

Hoy este contrato se denomina CONTRATO DE TRANSPORTE y lo regula el código de Comercio en sus artículos 981 y siguientes.

El código de Comercio estipula que esta clase de contratos puede celebrarse verbalmente o por escrito, en cuanto al transporte de personas es verbal, se perfecciona con la compra del ticket y la presencia del pasajero en el lugar y

hora señalado en el tiquete.

Sin embargo para hacer cumplir éste contrato en el campo comercial, o para darlo por terminado, o para fijar responsabilidades en caso de incumplimiento se sigue el trámite del Procedimiento Civil. Excepto en caso de concordato preventivo, potestativo o quiebra.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO3.1. NATURALEZA JURIDICA DEL DERECHO DE ARRENDATARIO EN COLOMBIA.

Algunos autores, entre ellos el doctor Arturo Valencia Zea sostienen que el arrendamiento, es un verdadero derecho real, artículo 2020 del Código Civil, otros se oponen a ésta tesis, argumentando que el derecho del arrendatario es un derecho personal, puesto que el comprador o adquirente no está en la obligación de respetar el contrato.

Esta es la regla general, ya que excepcionalmente es obligado a respetarlo, esto es cuando se celebra por escritura pública.

Son partidarios de ésta teoría entre otros, González Valencia, Alberto Zuleta Ángel, Bonivento Fernández.

Inclusive nuestra jurisprudencia comparte ésta tesis y en casación del 25 de julio de 1945 dijo:

"El contrato de arrendamiento origina un derecho personal a favor del arrendatario. Nuestra legislación ha establecido, para evitar fraudes que el arrendatario pueda continuar en el goce de la cosa en desarrollo de su contrato, cuando el sucesor haya adquirido la cosa a título gratuito o cuan

do habiéndolo adquirido a título oneroso presenta el arrendatario una demostración auténtica del contrato que permita acreditar que su fecha es cierta y que no ha sido puesta en forma fraudulenta." Conforme lo estatute el artículo 20 del Código Civil.... 1

### 3.2. DEFINICION LEGAL:

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 y la otra a pagar por éste goce, obra o servicio un precio determinado" .... 2

El Código Civil incluye como contrato de arrendamiento la ejecución de una obra, y la prestación de un servicio. En este trabajo nos referiremos únicamente a la prestación de servicios por medio de las cosas.

El arrendamiento es un contrato por medio del cual dos personas se obligan, el arrendador, a proporcionarle al arrendatario el uso y goce de una cosa, durante un determinado tiempo y éste a pagar como contraprestación un precio o cánon determinado.

De la definición antes anotada podemos darnos cuenta de la diferencia que existe entre la compraventa y el arrendamiento. En el arrendamiento el arrendador no transfiere el domi

1. Ortega Torres. Código Civil. pag. 911

2. Ortega Torres. Código Civil. pag. 1973

nio al arrendatario,unicamente le confiere el uso y goce de la cosa.El arrendatario es un simple tenedor y mientras cancele los cánones de arrendamiento no podrá alegar posesión del bien,puesto que estará reconociendo la propiedad del arrendador.

### 3.3.CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

El contrato de arrendamiento es:

#### 3.3.1.BILATERAL:

Ya que ambas partes se obligan reciprocamente ,la una (arrendador),a proporcionar el uso y goce de una cosa y la otra,(arrendatario),a pagar el precio o cánon determinado.Además el arrendatario tiene la obligación de usar la cosa según lo estipulado en el contrato y devolver la cosa al término del contrato,el arrendador a mantenerla en buen estado,de tal forma que sirva para el fin que ha sido arrendada y a librar al arrendatario de toda turbación o embargo en el goce de la cosa arrendada.

#### 3.3.2.ONEROSO:

Porque tanto el arrendador como el arrendatario persiguen utilidades,gravándose recíprocamente.Por parte del arrendatario existe en su contrato un gravamen ,el pago del precio o cánon mensualmente;y a la

vez tiene el beneficio de gozar y usar la cosa arrendada. El arrendador tiene un gravámen en su contra, entregar el bien al arrendatario y tiene el beneficio de percibir el precio o cánon.

### 3.3.3. DE TRACTO SUCESIVO:

Su cumplimiento se realiza periódicamente y por consiguiente las obligaciones se cumplen sucesivamente y pesan durante todo el transcurso del arrendamiento. Esta característica es muy importante ya que la nulidad del arriendo solo produce efectos para el futuro y una vez que han empezado a cumplirse las obligaciones que correspondan a cada uno de los contratantes no se puede hablar de resolución (que en ésta clase de contratos se llama RESILIACION), sino de terminación.

### 3.3.4. CONSENSUAL:

Porque se perfecciona por el acuerdo de las partes. Sobre la cosa y el precio.

### 3.3.5. PRINCIPAL:

Porque tiene existencia propia; no requiere de otro negocio para adquirir forma contractual, es decir para que nazca a la vida jurídica.

### 3.3.6. TIPICO O NOMINADO:

Porque el Código Civil se encarga de calificarlo y

desarrollarlo. Señala cuales son sus elementos.

### 3.3.7. DE LIBRE DISCUSION:

Ya que las partes pueden ponerse de acuerdo sobre los elementos esenciales del contrato.

Pero en la practica se ha convertido en un contrato de ADHESION, ya que es el dueño o las casas arrendadoras de bienes raices las que presentan al posible arrendatario un formato de contrato, donde estan establecidas con anterioridad las condiciones y cláusulas quedando éste en libertad de aceptar tales condiciones o abstenerse de hacerlo.

### 3.3.8. CONMUTATIVO:

Cuando el precio o cánon que cancela el arrendatario se tiene como equivalente del goce de la cosa.

### 3.4. NEGOCIO DE ADMINISTRACION:

El arrendamiento es negocio de administración, ya que el bien no sale del patrimonio de su propietario, unicamente se le concede al arrendatario el uso y el goce del mismo, por ello como acto de administración que es, la persona para realizarlo no necesita de ninguna capacidad especial. Así tenemos que los tutores y curadores pueden arrendar los bienes de sus pupilos sin requerir licencia judicial, igual ocurre con los padres de familia con respecto a los

bienes de sus hijos menores, ya que a ellos les pertenece el derecho de usufructo, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 291 del Código Civil.

Sin embargo, todos los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos por más de cinco años y los rústicos por más de ocho años, representan negocio jurídico de disposición, así lo exige el artículo 496 del Código Civil que prohíbe a los tutores y curadores dar en arriendo los predios urbanos por un tiempo superior a cinco años o los rústicos por más de ocho años.

Igual prohibición hace el Código respecto al padre de familia, que no podrá donar ninguno de los bienes del hijo ni arrendarlos por un término superior a cinco años, para los urbanos y ocho para los rústicos.

~~se consideran negocios de disposición los arrendamientos de muebles e inmuebles donde se otorgan facultades amplias de goce y disfrute de la cosa.~~ En cuanto al arrendamiento de bienes muebles, constituye acto de disposición, debido a que con el uso la cosa se va deteriorando y por lo tanto sufre una depreciación.

### 3.5. REQUISITOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

El contrato de arrendamiento como todos los contratos requiere los siguientes requisitos: Capacidad, consentimiento

y objeto.

### 3.5.1. CAPACIDAD:

Hasta hace poco tiempo la capacidad era a los veintiun años, pudiendo los mayores de dieciocho años y menores de veintiuno, solicitar que se les habilitara la edad para realizar ciertos actos jurídicos. En el contrato de arrendamiento no se requiere una capacidad específica para su validez por ser éste un acto de administración y no de disposición.

### 3.5.2. DEL CONSENTIMIENTO:

Es la voluntad, el deseo de que el acto efectuado por los contratantes produzca todos los efectos jurídicos. Ese consentimiento debe estar exento de vicios, o sea que no haya ERROR, FUERZA, DOLO O LESION ENORME.

### 3.5.3. VICIOS DEL CONSENTIMIENTO:

Los vicios del consentimiento son: Error, dolo, la fuerza y la lesión enorme.

### 3.5.4. ERROR:

Es la equivocada apreciación que se tiene sobre una cosa.

a.- ERROR DE DERECHO: "El error sobre un punto de derecho no vicia el consentimiento".... 1. Lo que es tá de acuerdo con el principio de que "la ignorancia

1. Ortega Torres. Código Civil art. 9o.

de la ley no sirve de excusa".... 2

Sin embargo las doctrinas modernas sostienen que el error ya sea de hecho o de derecho, cuando es esencial vicia el consentimiento especialmente en los contratos a título gratuito.

b.- ERROR DE HECHO:

El error de hecho vicia el consentimiento cuando recae sobre la naturaleza misma del acto, sobre el objeto o sobre uno de los elementos personales del contrato.

Cuando el error recae sobre la naturaleza del acto, sobre el objeto o sobre uno de los elementos personales del contrato. Cuando el error recae sobre la naturaleza del acto, estaremos en presencia del ERROR IN NEGOTIO. Como si una de las partes entendiese que dona y la otra que compra.

Para que el error sobre el acto vicie el consentimiento es necesario la prueba de tres elementos, a través de los cuales el juzgador puede deducir que hubo ese error en el consentimiento de uno de los contratantes.

- 1.- Que se tuvo una determinada creencia
- 2.- Que esa creencia no correspondió a la realidad
- 3.- Que esa creencia fué determinante, es decir que si se hubiera descubierto no se hubiera una de las partes determinado a contratar".... 3

2. Ortega Torres. Código Civil pag. 400 art. 1509

3. Cas. Agust. 25/36 XLIV 425 Citado por Ortega Torres Código Civil Pags. 642-643. séptima edición .

En el arrendamiento no se puede pedir la nulidad del contrato cuando exista error en la persona, por tratarse de un contrato oneroso; Excepto cuando la consideración de esa persona es la causa principal del contrato.

### 3.5.5. LA FUERZA:

Es la coacción que se ejerce sobre una persona para obtener de ella su aquiescencia en un acto jurídico. Violencia que puede ser física o moral.

La fuerza vicia el consentimiento, cuando la persona se decide a contratar, más bien que a sufrir la violencia con que se intimida, sea por el contratante o por un tercero; pero esto solo en los casos de que los actos que constituyen la fuerza sean de tal gravedad que impliquen peligro de mal grave al violentado, a su consorte o descendientes y obliguen a la parte a obrar sin libertad, teniendo en cuenta su edad sexo y condición.

En la fuerza o violencia moral se deben distinguir dos elementos muy importantes que han sido señalados por la doctrina. Un elemento cualitativo y otro elemento cuantitativo.

El elemento cualitativo es la injusticia; la fuerza debe ser contraria a derecho, ejercida con el fin de

obtener un provecho ilícito de algo o mediante el ejercicio abusivo de un derecho.

El elemento cuantitativo se refiere a la intensidad de la fuerza; ya que tal como lo preceptúa el artículo 1513 del Código Civil, no es lo mismo ejercer violencia sobre la voluntad de una persona analfabeta que en otra con cierto grado de instrucción, en un menor que en una persona con suficiente capacidad de discernimiento para determinar cuáles son las condiciones favorables y las desfavorables en un negocio determinado.

para que la violencia moral pueda tener la fuerza suficiente de viciar el consentimiento debe existir una relación de causalidad entre la coacción y el consentimiento otorgado para la celebración del acto.

El temor reverencial; esto es el de desagradar a las personas a quienes se debe sumisión y respeto no basta para viciar el consentimiento.

### 3.5.6. DOLO:

Según Arturo Valencia Zea, es "toda clase de artificios o maniobras que cada uno de los negociantes emplea para inducir en error al otro negociante".... 1  
El dolo no se presume, sino que debe probarse por la parte que alega haberla sufrido.

1. Arturo Valencia Zea. Contratos. edición 1980.

Para que el dolo vicie el consentimiento es preciso que sea obra de una de las partes, en lo cual se diferencia de la violencia, que sí lo vicia, aunque haya sido obra de un tercero, además es preciso que aparezca claramente que sin él no se hubiera contratado y que sea contrario al orden social.

### 3.5.7. LA LESION ENORME:

Por el enriquecimiento exagerado de una de las partes al contratar, se puede afectar el consentimiento.

Este fenómeno jurídico es propio de la compraventa pero también puede presentarse en el contrato de arrendamiento, como en el caso en que el arrendador fija un cánon de arrendamiento tan elevado que de acuerdo con las costumbres del lugar, es superior a los fijados en otros inmuebles con iguales comodidades.

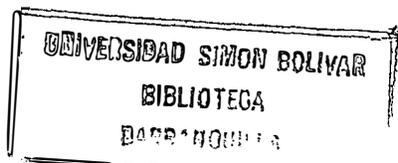
### 3.6. OBJETO:

El contrato de arrendamiento por ser bilateral, impone obligaciones a todas las partes que intervienen en él.

El objeto en el contrato de arrendamiento es doble; La COSA para el arrendador y el PRECIO para el arrendatario.

### COSAS SUSCEPTIBLES DE ARRIENDO:

Según la primera parte del artículo 1974 del Código Civil son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corpora



les e incorporales que puedan usarse sin consumirse, a excepción de las que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales, (uso y habitación).

Todas las cosas corporales muebles o inmuebles son susceptibles de arrendamiento.

Pueden arrendarse las cosas incorporales, los derechos patrimoniales, el derecho de uso de una marca, las ideas de un autor, el derecho de propiedad artística, literaria o industrial, el good will de un establecimiento comercial.

Puede arrendarse la cosa ajena, pero; su dueño puede interponer acción de indemnización de perjuicios contra el arrendatario por la ocupación de hecho que haga del bien y el arrendatario de buena fé tiene acción de saneamiento contra el arrendador en caso de evicción.

Dentro de la doctrina se aceptó el arrendamiento de bienes embargados sobre los cuales sigue pesando el gravámen, por ser el arriendo un acto de administración y no de disposición.

Puede el heredero constituir arriendo sobre los bienes que ha recibido del causante y cuya partición no se ha efectuado aún.

El arrendatario puede a su vez arrendar su derecho, siempre que no esté prohibido en él contrato. Este nuevo contra

to recibe el nombre de SUBARRIENDO.

### 3.6.1. COSAS OBJETO DE ARRIENDO:

Para que una cosa pueda ser objeto de arriendo re quiere de los siguientes requisitos:

- a.- Existir o esperar que exista al momento de ce lebrar el contrato
- b.- No ser consumible
- c.- que el goce de la cosa sea posible
- d.- que no esté prohibido por la ley su arriendo, es- decir, debe ser lícito.

#### a.- EXISTIR O ESPERAR QUE EXISTA AL MOMENTO DE CELEBRAR EL CONTRATO:

La cosa pertenece a los elementos esenciales del contrato y si ésta no existe ni hay posibilidad de que pueda existir no habrá contrato por falta de un requisito esencial, como es el OBJETO sobre el cual va a recaer la obligación.

#### b.- NO SER CONSUMIBLE:

El bien materia de éste contrato no debe ser con sumible o sea que con el primer uso que de él se haga desaparezca, porque contraría el sentido del contrato ya que es de los llamados contrato de tracto sucesivo.

Además lo que el dueño concede es el uso y disfrute temporal; conservando para sí el dominio y una vez finalizado el contrato, el arrendatario está en la obligación de restituir al arrendador, la misma cosa y no otra diferente.

c.-QUE EL GOCE DE LA COSA SEA POSIBLE:

Una de las obligaciones del arrendador es entregar la cosa para que sea usada y disfrutada, por parte del arrendatario y que pueda servir ésta para el fin que fué creada. Si el arrendatario no puede en ninguna forma gozar de ella, faltará el objeto de la obligación y por lo tanto el contrato será inexistente.

d.-QUE SEA LICITO:

Es decir, que no esté prohibido por la ley.

3.6.2. COSAS QUE NO SE PUEDEN ARRENDAR:

No pueden arrendarse:

- 1.-Las servidumbres separadas del predio en cuyo beneficio se han constituido.
- 2.-El artículo 496 del Código Civil prohíbe a los guardadores dar en arriendo los predios rústicos del pupilo por más de ocho años y los urbanos por mas de cinco. Esta limitación rige para los padres de familia .

3.-No son susceptibles de arriendo los derechos estrictamente personales como los de uso y habitación.

4.-Los bienes de uso público; o sea aquellos cuyo uso pertenece a todos los habitantes de un territorio. Ej: Plazas, rios caminos etc.

5.-Las cosas comunes a todos los hombres; como el aire la luz etc.

6.-Las cosas que pertenecen al culto divino, como catedrales iglesias etc.

7.-El derecho de alimentación.

### 3.7. EL PRECIO:

NOCION: Es la contraprestación que debe dar el arrendatario al arrendador al cambio del goce de una cosa o bien. Contraprestación que puede ser en dinero o en especie.

Normalmente el precio del arrendamiento consiste en una suma de dinero pero; es esencial que todo precio consista en dinero, ya que tratándose de arrendamiento de predios rústicos, el precio puede consistir en servicio o en obras.

Si el precio no se determina antes que el arrendatario entre en el goce de la cosa, no hay contrato, no así cuando las partes han iniciado la ejecución de su obligación, en éste caso será necesario determinar el precio por peritos.

El precio es un elemento esencial del contrato de arrendamiento

to, si no se fija degenera en comodato o préstamo de uso. En nuestro derecho el precio recibe diversos nombres de acuerdo con la cosa motivo del contrato. RENTA: En el arrendamiento de cosas, SALARIO: en la prestación de servicios que se rige por las normas del C/S/del T. y FLETE: cuando se trata de arrendamiento de transporte.

### 3.7.1. CARACTERISTICAS DEL PRECIO:

- a. -REAL: Es decir, que el precio exista y que el arrendatario lo pague efectivamente.
- b. -SERIO: Si el arrendatario paga una suma ínfima que no guarda relación con el disfrute, desmiente el carácter comutativo del contrato puesto que, el precio que entrega como equivalente de lo que recibe es una cantidad irrisoria que no compensa el beneficio recibido.
- c. -JUSTO: Característica que se deriva de la calidad de comutativo que tiene el contrato. La injusteza del precio podrá dar lugar a la terminación del contrato.
- d. -EL PRECIO DEBE SER DETERMINADO; O PODERSE DETERMINAR EN UN MOMENTO DADO; Porque la falta de fijación puede acarrear la inexistencia del contrato o su nulidad. La determinación del precio le corresponde hacerla a los contratantes de común acuerdo o pueden dejarlo en manos de un tercero, pero no podrá quedar al arbitrio

de una de las partes. Artículo 1865

En la práctica quiénes fijan el precio son las agencias de arrendamiento, quedando el arrendatario obligado a aceptar el precio fijado por las agencias.

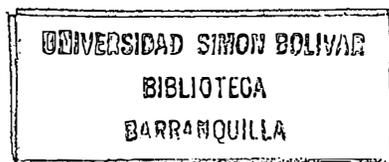
El Gobierno Nacional, mediante su intervencionismo estatal ha querido mediante el Decreto 3817 de 1982 que el precio de arrendamiento en los contratos que se celebren sobre inmuebles urbanos se fije de acuerdo al avalúo catastral del inmueble en mención. Ver Decreto 3817 de 1982 en el Capítulo VI.

### 3.8. CAUSA:

Dice el Código Civil que se entiende por causa "El motivo que induce al acto o contrato". Muchas son las teorías que existen para explicar en qué consiste la CAUSA en los contratos.

#### a.-TEORIA DE CAPITAN:

Plantea que toda persona que se obliga lo hace en consideración a un fin o resultado que desea alcanzar. Ese fin es lo que se denomina CAUSA; en los contratos sinalagmáticos es la voluntad de obtener la ejecución de la prestación que le promete la otra parte; en los contratos reales se encuentra en la conclusión misma del contrato; en las donaciones es el propósito de enriquecerse gratuitamente la per



sona a quien se promete.

b.-TEORIA DE DOMAT:

Según la cual, en los contratos sinalagmáticos, las obligaciones de los contratantes se sirvan mutuamente de causa. En los contratos gratuitos se confunde con la declaración de voluntad del donante; puesto que quien dona debe tener voluntad de hacerlo y en los contratos unilaterales solo una parte se obliga, la causa de la obligación es la ejecución de la prestación de la otra parte; la CAUSA se identifica con la fuente de la obligación.

c.-TEORIA DE LA CAUSA IMPULSIVA Y DETERMINANTE:

Esta teoría por ser la mas acertada ha sido acogida por la jurisprudencia Nacional.

Sostenida por Boncasse y Josserand, quienes dicen que en vez de existir una teoría existen dos: La causa de los clásicos o causa del Código Civil y la Causa Impulsiva y determinante; que son los motivos individuales que persigue cada uno de los que se obligan. Dichos motivos pueden carecer de eficacia jurídica; pero en determinado momento pueden llegar a ser parte integrante de la declaración de voluntad.

3.9.ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

3.9.1.ELEMENTOS ESENCIALES:

Son aquellos sin los cuales el contrato no produce efectos o degenera en otra figura jurídica diferente.

Estos no pueden ser desconocidos y las normas que lo regulan son de obligatorio cumplimiento para las partes. Estos elementos son: la cosa, el precio y el consentimiento.

### 3.9.2. ELEMENTOS NATURALES:

Son aquellos que le pertenecen al contrato así las partes no se refieren a ellos en el respectivo documento o acuerdo. Ej: las mejoras locativas, si nada se dice sobre ellas pertenecen generalmente al arrendatario. pudiéndose pactar a través de una cláusula que queden a cargo del arrendador.

### 3.9.3. ELEMENTOS ACCIDENTALES:

Son aquellos que en base al consentimiento y acuerdo de las partes, se determina hacerlas, pertenecen al contrato, insertándola mediante cláusulas especiales, como las arras.

ARRAS: Es un contrato especial accesorio, propio de la compraventa, pero que según el Código también puede pactarse en el arriendo.

## C A P I T U L O   N o .   4

### OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES:

El contrato de arrendamiento por ser un contrato bilate\_ ral, obliga a ambas partes.

#### 4.1. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

4.1.1. Pagar por el goce de la cosa un precio o cánon (art.2000)

4.1.2. Usar y gozar la cosa según los términos del contrato

4.1.3. Conservar la cosa con el cuidado de un buen padre de familia. Realizar las reparaciones locativas (art.1998)

4.1.4. Restituir la cosa al finalizar el contrato (art.2005)

4.1.5. Darle noticia de la turbación de derecho que reciba de terceros (art.1989)

4.1.6. Derecho de retención del arrendatario

4.1.7. Derecho de pedir el secuestro de los bienes del arren datario

4.1.8. Dar por terminado el arriendo

4.1.9. Permanecer en el arriendo

4.1.10. Separar y llevarse mejoras

4.1.11. Obtener indemnización por daño emergente y lucro ce sante.

#### 4.1.1. PAGAR POR EL GOCE DE LA COSA UN PRECIO O CANON:

Esta es la obligación principal del arrendatario, por ser el precio un elemento esencial del contrato. Si no existe el precio el arrendamiento degenera en

otro contrato.

El pago se hará en la forma estipulada en el contrato y convenida por las partes.

A falta de estipulación se hará de acuerdo a las costumbres del lugar.

El pago se hará dentro del término fijado en el contrato y a la persona del arrendador o a quien éste designe.

Si las partes no han señalado el lugar del pago se hará en el domicilio del deudor (arrendatario) art. 1546 inc 2o.

#### 4.1.2. USAR Y GOZAR LA COSA SEGUN LOS TERMINOS DEL CONTRATO:

Si nada se ha dicho acerca del uso en el contrato, se usará de acuerdo a la naturaleza misma del bien, o de acuerdo a las costumbres del lugar.

Pero si se ha estipulado el uso que se le dará al bien el arrendatario no podrá variar dicho uso; ya que el incumplimiento de ésta obligación podrá dar lugar a la terminación del contrato con la respectiva indemnización de perjuicios. Esto quiere decir que si un inmueble ha sido arrendado para ser destinado a habitación de una persona y su familia, ésta no podrá posteriormente instalar allí un establecimiento comercial.

#### 4.1.3. CONSEVAR LA COSA CON EL CUIDADO DE UN BUEN PA

DRE DE FAMILIA. REALIZAR LAS REPARACIONES LOCATIVAS:

El arrendatario está obligado a conservar la cosa en el mismo estado en que la recibe, realizando para ello las reparaciones locativas para lograr tal objetivo.

Solamente no estará obligado a realizar las mejoras locativas que provengan por caso fortuito o por mala calidad de los materiales, debiendo probar estos hechos porque existe una presunción legal en su contra, acerca de la autoría de estos daños ya que se les atribuyen a él o a las personas que tiene a su cargo.

"Esta fué la expresión que usaron los romanos para significar que así como la naturaleza exige cuidado y esmero por los hijos también el derecho exige esmero por los derechos de los demás".... 1

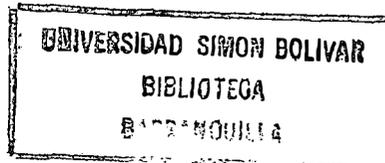
No solo responde por el dolo sino hasta por la culpa leve que "es la falta de aquella diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios"...2

Cuando el arrendatario incumple ésta obligación el arrendador tiene derecho a exigir indemnización de los perjuicios e incluso podrá poner fin al contrato cuando el deterioro ocasionado sea grave y culpable.

De ningún modo podrá ese grave y culpable deterioro equipararse al dolo, porque el arrendatario en la conservación de

1. Felix Castro El contrato de arrendamiento .pg 6

2. Ortega Torres. Código Civil. art. 63



la cosa debe observar una conducta semejante a la de un buen padre de familia en armonía con el artículo 63 del Código Civil. La responsabilidad sólo se limita a la culpa leve.

De todos modos corresponde al juez determinar la gravedad del deterioro y señalar, la terminación del arriendo con la indemnización, si hay lugar a ello. La indemnización comprenderá el daño emergente y el lucro cesante.

#### 4.1.4. RESTITUIR LA COSA AL FINALIZAR EL CONTRATO:

Una vez finalizado el contrato el arrendatario está en la obligación de restituir la cosa al arrendador en el mismo estado en que la recibió. Para facilitar ésta obligación del arrendatario es aconsejable hacer, en el momento de celebrar el contrato un inventario detallado de todas y cada una de las partes que componen la cosa arrendada, esto con el fin de evitar el hurto en que incurren algunos arrendatarios con respecto a los enseres o inmuebles por adherencia, que pertenezcan al arrendador y que forman parte del inmueble materia de arrendamiento.

La restitución se hará entregando la cosa. Si se trata de un inmueble desocupándolo y entregando las llaves al arrendador o a la persona que éste designe.

Habr  mora de restituir cuando el arrendatario haya incumplido la obligación de entregar. Pero el artículo 2007 del Código Civil señala como requisito indispensable para que se tipifique la mora que medie requerimiento por parte del arrendador. El requerimiento por parte del arrendador, El requerimiento es para todos los contratos, sean indefinidos o a término fijo. Salvo que exista una cláusula donde se renuncie a ellos, caso en el cual se compromete el arrendatario a entregar el bien una vez finalice el contrato.

Los requerimientos podrán hacerse judicial o extrajudicialmente. En los primeros existirá plena prueba y los segundos existirá una prueba sumaria. Cuyas firmas deberán ser reconocidas.

El artículo 2035 del Código Civil que regula lo relacionado con el arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios, habla de "dos reconvencciones" entre las cuales debe mediar por lo menos cuatro días para constituir en mora al arrendatario.

#### 4.1.5. DARLE NOTICIA DE LA TURBACION DE DERECHO QUE RECIBA DE TERCEROS/

Esta obligación es con el fin de darle la oportunidad al arrendador de defender su derecho.

La perturbación por parte del tercero puede ser en

todo el inmueble o sólo en parte de él. El arrendatario es tá obligado a informar la perturbación inmediatamente se perciba de ella al arrendador.

#### 4.1.6. DERECHO DE RETENCION DEL ARRENDATARIO:

El arrendador deberá pagar o garantizar el pago de lo que el arrendatario haya invertido en la realización de reparaciones, o mejoras indispensables y de las cuales tuvo conocimiento, puesto que el arrendatario le hizo saber de la necesidad de realizarla y a éste no se le podrá privar de la cosa arrendada hasta tanto no se le hayan pagado o garantizado el pago si no se le pagan le asiste el derecho de retener el bien objeto de arrendamiento.

Igualmente le asiste éste derecho, cuando existen cultivos o cosechas pendeientes. Este derecho solo le asiste al arrendatario en el término que tiene para contestar la demanda de lanzamiento, es decir, diez días contados a partir del día siguiente en que queda hecha la notificación personal o por aviso. Esto con el fin de permitirle al arrendador la oportunidad para pedir pruebas sobre los hechos en los cuales fundamenta si derecho el demandado. El tiempo para hacerlo es dentro de los cinco (5) días que el escrito

permanece en secretaría artículo 399 C de P.C., porque como se trata de una excepción de fondo solo se decidirá, acerca de su procedencia en la sentencia.

Si el arrendatario no invoca éste derecho en la contestación de la demanda, no podrá hacerlo posteriormente. Deberá en éste caso demostrar la realización de tales mejoras por medio de un proceso ordinario.

#### 4.1.7. DERECHO DE PEDIR EL SECUESTRO DE LOS BIENES DEL ARRENDATARIO.

El artículo 2000 del Código Civil consagra a favor del arrendador la facultad de retener los bienes del arrendatario y los frutos de la cosa arrendada. A pesar de que el artículo lo llama retención, no puede considerarse como tal, puesto que esos bienes o frutos nunca han estado en poder del arrendador y no existe obligación por parte del arrendatario de entregarlos.

El artículo 434 del C de P. C. considera la retención un derecho, puesto que sigue los lineamientos del Código Civil, lo trata como un depósito judicial: "El arrendador que ejercite en la demanda el derecho consagrado en el artículo 2000 del Código Civil, podrá pedir en ella o posteriormente el secuestro previo de los



bienes" (numeral 11)

Para éste secuestro no se requiere la prestación de caución por parte del arrendador, porque éste ha presentado junto con la demanda de lanzamiento prueba, por lo menos sumaria de la existencia de la deuda.

Esta medida solo surte efectos en el proceso ejecutivo para que sean cobrados los cánones que se adeudan. Proceso que deberá instaurarse dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de la sentencia de lanzamiento.

#### 4.1.8. DAR POR TERMINADO EL ARRIENDO:

El arrendatario tiene derecho a dar por terminado el contrato de arrendamiento y aún más a la rescisión del contrato, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato, y aún el haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario. Si el impedimento para el goce de la cosa es parcial o si la cosa se destruye en parte el juez según las circunstancias decidirá, si debe tener lugar la terminación del contrato o conceder se una rebaja del precio o renta.

#### 4.1.9. PERMANECER EN EL ARRIENDO:

El arrendatario tiene derecho para hacer uso del arriendo hasta su terminación natural. Aún en el evento de que el arrendador se haya comprometido con el arrendatario a no enagenar la cosa arrendada durante el término del arriendo o infringiere esta estipulación. Este derecho no sufre mengua aunque el arrendador se haya comprometido a no enagenar la cosa bajo cláusula de nulidad de la enajenación o incumpliese su promesa.

#### 4.1.10. SEPARAR Y LLEVARSE MEJORAS:

El arrendatario tiene derecho de separar y llevarse los materiales con que ha realizado mejoras útiles en la cosa arrendada, mejora sobre las cuales el arrendador no ha consentido con la expresa condición de abonarlas al arrendatario. El ejercicio de éste derecho se haya condicionado a que la cosa sobre la cual se hicieron las mejoras no sufra detrimento con la separación de los materiales utilizados para tal fin y además a que el arrendador no esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales, considerándolos separados del bien materia de arriendo.

#### 4.1.11. OBTENER INDEMNIZACION POR DAÑO EMERGENTE Y LUCRO

##### CESANTE.

El arrendatario tiene derecho a ser indemnizado por el daño emergente, si la cosa arrendada ha tenido un vicio con causa anterior al contrato siempre y cuando este vicio, mal estado o mala calidad de la cosa impida al arrendatario hacer de ella el uso para que se arrendó no importa que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo de la celebración del contrato.

Tendrá también derecho a la indemnización por lucro cesante y por daño emergente si la cosa arrendada ha tenido un vicio con causa anterior al contrato que impida al arrendatario hacer de ella el uso para que se arrendó, siempre que éste vicio, mal estado o mala calidad de la cosa fuere conocida del arrendador al tiempo del contrato, o si era tal que el arrendador debiera por los antecedentes preveerla, o por su profesión conocerla.

Sin embargo el arrendatario no tiene derecho a la indemnización de perjuicios por daño emergente y lucro cesante, ni a la sola indemnización por daño emergente a que se refiere el inciso lo. del artículo

lo 1981 del Código Civil si contrató a sabiendas del vicio y no obligó al arrendador a sanearlo o si el vicio era tal que no pudo sin grave negligencia de su parte ignorarlo, si renunció expresamente a la acción de saneamiento por el mismo vicio, designándolo.

#### 4.2. SUBARRIENDO Y CESION:

El subarriendo es el contrato mediante el cual una persona adquiere del arrendatario el uso y goce de la cosa ya sea en forma total o parcial. Pero manteniendo en firme las relaciones contractuales, originándose un segundo contrato de arrendamiento entre el arrendatario y la tercera persona. Pero subsiste la obligación del arrendatario de realizar las reparaciones locativas.

El subarriendo es parcial cuando el arrendatario solo permite el uso o goce de una parte de la cosa arrendada. Ej: La sala y una alcoba, una pieza etc. quedando el arrendatario con el uso y goce de la otra parte.

El subarriendo es total cuando el arrendatario entrega el uso y goce de todo el bien arrendado, pero manteniendo sus relaciones contractuales con el arrendador inicial y vinculándose él con la tercera persona quedando el arrendador inicial al margen del segundo contrato.

Ambos tipos de subarriendo, producen incumplimiento de lo

pactado, cuando no se ha consentido expresamente; confirmando al arrendador la oportunidad de pedir la terminación del contrato y el pago de los perjuicios.

A pesar de ser el arrendador un tercero en el contrato de subarriendo el subarrendatario puede responder en un momento dado ante el arrendador.

Nuestra jurisprudencia dice:

"El subarrendamiento crea un vínculo jurídico entre el subarrendatario y el arrendador, en virtud del cual aquel está directamente obligado para con éste, (...) por aplicación de los principios sobre enriquecimiento sin causa - según De Mogue (...) el arrendatario es originariamente, el único acreedor del subarrendatario. El arrendador que puede invocar la acción directa, no tiene originariamente, sino un derecho eventual contra el subarrendatario. recibe la notificación de la voluntad del arrendador de hacerse pagar directamente por aquel". (Cas. agosto 19 de 1935, XLIII, 356)

En el subarrendamiento existe un nuevo contrato de arriendo, al cual se le aplican las normas ya estudiadas.

#### LA CESION:

Es la renuncia, a título oneroso, de derechos o bienes en favor de otra persona. En el contrato de arrendamiento lo que se cede es el derecho de usar y gozar de la cosa

según los términos del contrato que pactó con el arrendador. Es permitida ésta cesión si se estipuló en forma expresa porque la regla general es que el arrendatario carezca de ésta facultad y sólo por cláusula adicionada al contrato la poseé, de lo contrario traería consigo incumplimiento del contrato y da al arrendador la facultad para pedir la terminación del contrato y el pago de los perjuicios ocasionados. La Corte ha dicho al respecto:

"Es natural y lógico que la cesión del contrato de arrendamiento, cosa distinta del subarrendamiento, no pueda hacerse sin la autorización o concurrencia del arrendador, porque ésta convención, como todas las bilaterales, es fuente de de rechos y obligaciones, de créditos y deudas; de manera que el desplazamiento jurídico de la parte arrendataria, con la consiguiente extinción de sus garantías, no puede lograrse sino con la colaboración de quienes fueron partes en el con trato original". (Cas. marzo 21 de 1949, LXV.626)

Es indispensable la autorización porque el contrato va a seguir surtiendo todos sus efectos entre el primitivo arrendador y el cesionario.

Esta autorización puede ser TACITA o EXPRESA.

La diferencia entre el subarriendo y la cesión consiste en: En el subarriendo el subarrendatario sigue vinculado al con

trato. Las obligaciones con el arrendador subsisten.

En la cesión existe una subrogación, por parte del subarrendatario, en las obligaciones y derechos del arrendatario.

Este desaparece de la relación la cual subsiste entre arrendador y el subarrendatario.

#### 4.3. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

4.3.1. Entregar la cosa arrendada.

4.3.2. Mantenerla en buen estado para el fin que ha sido arrendada.

4.3.3. Librar al arrendatario de toda perturbación en el goce de la cosa arrendada.

4.3.4. Hacer cesar el arrendamiento

4.3.5. Exigir la restitución de la cosa arrendada

4.3.6. Dar por concluido el arrendamiento

4.3.7. Expeler al inquilino

##### 4.3.1. ENTREGAR LA COSA ARRENDADA:

Esta es la principal obligación del arrendador. Per tenece a la esencia misma del contrato, ya que sin la tenencia material del bien no podría existir goce por parte del arrendatario.

La entrega debe entenderse en sentido material, y no de tradición.

La entrega de la cosa debe hacerse inmediatamente des

pués de celebrado el contrato, salvo que las partes convengan otra cosa.

Sin embargo el Código en cuanto a la fecha y lugar de la entrega no dice en forma expresa cuando y donde debe hacerse.

El lugar de la entrega es el que convengan las partes.

La entrega podrá realizarse mostrando la cosa, entregando las llaves de la casa, o por cualquier otro medio.

La fecha de la entrega será la que convengan en el contrato, a falta de estipulación, por analogía se aplicará lo establecido para la compraventa (art. 1982), se efectuará "Inmediatamente después del contrato"

La cosa arrendada debe entregarse en buen estado de tal forma, que permita al arrendador obtener un buen uso y goce; tanto es así que el arrendador antes de hacer entrega de la cosa arrendada debe realizar las mejoras indispensables para hacer que el arrendatario pueda servirse de la cosa arrendada.

El incumplimiento de ésta obligación, se puede presentar bajo cualquiera de estas dos situaciones.

a.- El incumplimiento por la imposibilidad de entregar la cosa

b.- La mora del arrendador de entregar la cosa arrendada.

a.-Habrá imposibilidad de entregar la cosa arrendada cuando se arrienda una cosa que se supone existente y no existe, pero de acuerdo con el artículo 1983 del Código Civil al arrendador se le puede hacer responder según algunos tratadistas como Valencia Zea, Jaramillo Arango y otros por la culpa IN CONTRAHENDO que se "trata de una responsabilidad especial que no es necesario derivarla de la responsabilidad contractual, sino simplemente del principio que manda que así como los contratos deben ejecutarse de buena fé con suficiente corrección y diligencia exigida por los usos sociales".... 1

En el arrendamiento la simple culpa sirve para hacer responder al arrendador, a diferencia de lo que ocurre en la venta, donde se exige la presencia del dolo.

Nuestra Corte Suprema confirmando una sentencia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, de fecha 5 de mayo de 1960. acerca de ésta responsabilidad dijo:

"El régimen contractual obedece a intereses jurídicamente protegidos lo cual exige firmeza y seguridad en las transacciones. Así, en la celebración del contrato va implícito para las partes el deber de evitar todo lo que pueda comprometer su validez y ejecución práctica. Se requiere que estén exentas de culpa al tiempo de la contratación",.... 2

1. Valencia Zea. Derecho Civil de las Obligaciones Tomo III

2. Gaceta Judicial tomo XCV sent. 12 de mayo de 1961

Cuando el daño se origina en el incumplimiento de alguna de las partes, se contempla en interés contractual positivo. Y cuando la firmeza de la contratación se efectúa por causa imputable a la conducta de alguna de las partes, surge a su cargo y a favor de la otra parte la obligación de indemnizarla por el interés contractual negativo, esto es en razón del negocio jurídico que por culpa de uno de los contratantes no alcanzó a recibir siquiera un principio de ejecución."

"es la teoría de la culpa in contrahendo como causa de responsabilidad en el campo de la ineficacia contractual a consecuencia de conducta errónea de una de las partes. Es la culpa coetánea a la contratación y el daño indemnizable consiste en la privación del interés legítimo que la parte incente habría derivado del contrato que no alcanzó a tener oportunidad de ejecución por culpa de la otra parte contratante, quien debe resarcir el perjuicio"....1

Nos inclinamos por ésta teoría, o sea la que sostiene la existencia de la culpa IN CONTRAHENDO en el artículo 1983, porque la cosa es un elemento esencial en el contrato de arriendo y al no existir ésta porque el arrendador se ha colocado en imposibilidad de entregarla no podemos hablar de contrato. Es decir el contrato celebrado es nulo por carecer de objeto.

jeto, lo que impide que se haga efectivo el goce y disfrute por parte del arrendatario.

No habrá lugar a indemnizar cuando la imposibilidad de entregar provenga de caso fortuito o fuerza mayor, que según el artículo 10. de la ley 95 de 1890 son "el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio; un terremoto el apresamiento de enemigos, los autos de autoridad ejercidos por un funcionario público etc".

Tampoco habrá lugar a indemnización cuando el arrendatario tenía conocimiento de esa imposibilidad.

b.-La segunda situación, ocurre cuando el arrendador está en mora de entregar el bien artículo 1984.

Es tanta la importancia de la entrega que la Corte en Sala de Casación Civil ha dicho al respecto:

"En el contrato de arrendamiento, aún cuando se trate de una finca raíz y se haya hecho constar por escritura pública el registro de ésta no produce efecto marcado en el artículo 756 del Código Civil.

Por tanto, cuando se arrienda separadamente una misma cosa o 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 el arrendamiento no hay traslación de dominio".

4.3.2. MANTENERLA EN BUEN ESTADO PARA EL FIN QUE HA SIDO ARRENDADA.

Esta obligación consiste en la obligación que tiene el arrendador mientras dure el contrato de hacer las reparaciones necesarias con el fin de que no pueda interrumpirse o entorpecerse su uso y goce.

Dentro de las mejoras podemos distinguir las siguientes: Necesarias, útiles y voluptuarias.

a. -MEJORAS NECESARIAS: Son aquellas que se hacen en la cosa arrendada, para impedir su pérdida o deterioro. Pueden tender hacia la conservación de la cosa, como la reparación de una paredilla que se ha deteriorado por un fuerte invierno o a permitir su normal explotación económica, como los cultivos de toda clase para evitar el empobrecimiento del terreno. Estas reparaciones debe realizarlas el arrendador; pero si el arrendatario las hace deben serle reembolsadas, siempre y cuando, de acuerdo con el artículo 1993 del Código Civil, el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa y se le haya dado noticia al arrendador para que procediere a efectuarlas por su cuenta o que no haya podido notificarle debido a la urgencia con que se requería la reparación. Le corresponderá al arrendatario probar la necesidad de esas reparaciones.

"El arrendador está obligado a pagar al arrendatario el costo de las reparaciones hechas en la cosa arrendada, aunque ellas sean indispensables y no meramente locativas, cuando el menoscabo que se repara no ocurre después de celebrado el contrato y durante el arrendamiento, sino que existe de un modo manifiesto desde antes de construirse áquel; pues en tal caso se supone que el arrendatario quiso la cosa en el estado en que se encontraba cuando contrató estipulando como más le conviniera". (Cas. nov 25 de 1892, VII, 77)

El arrendador no podrá ser privado de la cosa mientras no se le pague las mejoras realizadas por lo menos se le garantice su pago.

b. -MEJORAS UTILES: Son las que no sirven para conservar la cosa. Ej: La instalación de nuevos enchufes de energía eléctrica, la construcción de un garaje.

Estas mejoras no puede hacerlas el inquilino en el inmueble arrendado mientras no reciba expresa autorización del arrendador.

Para que pueda repetirse lo pagado por ellas es necesario que se ejecuten con el consentimiento del arrendador para abonarlas. Si no se dice nada sobre el pago no estará obligado a realizarlo.

El arrendatario de acuerdo con el artículo 1994 del Código Civil, solo tiene la posibilidad de llevarse los materiales pero sin detrimento de la cosa. A menos que el arrendador acceda a abonarle el precio que tendrían dichos materiales una vez separados.

c.-MEJORAS VOLUPTUARIAS: Son las que ni contribuyen a la conservación de la cosa ni aumentan su valor o renta, sino que solo sirven de adorno, lucimiento o recreo, como las pinturas, las fuentes ornamentales u otros trabajos decorativos semejantes.

Acerca del pago de las mejoras voluptuarias, el código guarda silencio.

Por lo tanto aplicando en forma analógica lo establecido en el artículo 967 del código Civil tenemos que no diferencia entre poseedor de buena o mala fe en ningún caso se le podrá obligar al arrendador a pagarlas. Sólo podrá proceder a llevarse los materiales pero siempre que no produzca menoscabo o deterioro en el bien.

d.-REPARACIONES LOCATIVAS: Son las realizadas para subsanar los deterioros provenientes del uso natural, que se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes Ej: Pintura de las paredes, reparación de pisos, puertas etc. Como regla general las reparaciones locativas corresponden al arrendatario.

tario, salvo disposición en contrario. En caso de que esas reparaciones tengan como origen un caso fortuito o un hecho de fuerza mayor o que provengan de la mala calidad de la cosa, correrán a cargo del arrendador. Pero el arrendatario deberá probar esos hechos porque en su contra existe una presunción legal: que los daños se suceden por culpa suya o de sus agentes.

#### 4.3.3. LIBRAR AL ARRENDATARIO DE TODA TURBACION EN EL GOCE DE LA COSA ARRENDADA.

Es obligación del arrendador garantizar el uso y goce quieto y pacífico de la cosa objeto de arriendo durante el tiempo que se haya pactado para el contrato. Tal turbación puede provenir de vicios que tenga la cosa que son desconocidos por las partes, como también de hechos realizados ya sea por parte del arrendador o de terceros.

#### 1-VICIOS REDHIBITORIOS U OCULTOS DE LA COSA ARRENDADA:

Para que se presente éste fenómeno jurídico es necesario que la cosa sea apta para el uso normal o lo sea en forma defectuosa.

Para que un vicio se pueda considerar como redhibitorio debe reunir los requisitos señalados en el artículo 1915 a saber.

a.- Haber existido al momento de la celebración del contrato. En el contrato de arrendamiento, por ser un contrato de tracto sucesivo puede presentarse después de la entrega o del perfeccionamiento del contrato.

b.- Que el vicio sea de tal magnitud que la cosa no pueda ser utilizada en la forma natural para la cual está hecha o se utilice en forma defectuosa, que haga presumir que de haberlo conocido el contratante no se hubiese obligado. Ej: una casa que al parecer está bien edificada en forma que no es posible sospechar su mala construcción, ni la pésima calidad de los materiales, ni el peligro que representaba habitarla. (Cas. marzo 6 de 1945, LVIII, 638)

c.- No haberse manifestado al arrendatario la existencia de estos vicios, o sean tales que haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte o que por su profesión u ofi- cio no hubiera podido fácilmente descubrirlos; la Corte sos- tiene que no son vicios redhibitorios los aparentes, como adquirir un caballo cojo o un buey ciego, tampoco lo son la mala calidad del terreno, el estado de descuido o la fal- ta de cercas porque con un mediano cuidado, el contratante hubiera podido conocerlos. (Gaceta Judicial tomo IX pag. 154, tomo XIV pag. 282). Puede ocurrir que a pesar de haber tenido gran cuidado y diligencia al examinar la cosa no

se logra apreciar el vicio.

Los vicios no solo se consideran con respecto a la cosa principal, sino también a sus accesorios como los ascensores, ventanas etc.

Al evaluar el vicio hay que tener en cuenta la magnitud en que pueda afectar el uso y goce de la cosa, si es parcial o es total, ya que las consecuencias jurídicas son diferentes.

cuando el goce se ve turbado en forma parcial, previa demanda, corresponderá al juez decretar la terminación del contrato o la disminución proporcional del precio del arriendo (art.1990)

Si el vicio de la cosa tiene una causa anterior al contrato, deberá indemnizarse el daño emergente; si además de ser anterior, para del conocimiento del arrendatario que no podía debido al oficio o profesión desconocer su existencia deberá indemnizarle el lucro cesante.

En caso de privación total de la cosa, el arrendatario tendrá derecho a que se decrete la terminación del contrato con las ya mencionadas indemnizaciones.

Perderá el derecho a la indemnización:

a.-Si contrató a sabiendas de ese vicio y no obligó al arrendador a sanearlo. artículo 1992

b.-Cuando el vicio es tal que sólo por la existencia de una grave negligencia pudo pasar desapercibido para él

c.-Cuando renuncia en forma expresa al derecho de exigir el saneamiento de ese vicio.

## 2-PERTURBACION PROVENIENTE DEL ARRENDADOR:

Corresponde al arrendador garantizar el uso y goce del bien pero puede ocurrir que por actos positivos realizados por él o por sus agentes o dependientes o por las personas que tenga a su cargo y por los que legalmente deba responder, se lo impida, con el fin de obtener la terminación del contrato. En estas turbaciones de hecho tiene el arrendatario derecho a recurrir a la autoridad policiva para que obligue al arrendador a corregir esos daños que ha causado él a terceras personas por mandato expreso suyo.

También le está prohibido al arrendador introducirse en el inmueble sin el respectivo permiso del arrendatario, ya que al momento de celebrar el contrato ha cedido, aunque temporalmente en beneficio del inquilino el uso y goce del bien, por lo tanto, puede éste legalmente oponerse a la entrada en la residencia.

No podrá realizar obra alguna que esté encaminada a disminuir el goce o la utilidad del bien arrendado. Ej: suprimir parte del patio para hacer otras habitaciones. Se reduce a

un no hacer por parte del arrendador o sea una obligación pasiva. Hay una presunción de cumplimiento que debe ser desvirtuada por prueba en contrario. La Corte ha sostenido: "Cumplida por el arrendador la obligación de entregar la cosa arrendada, las demás obligaciones de éste, tales como las de mantener al arrendatario en la tenencia de la cosa arrendada y privarle de toda perturbación o embarazo en el goce de ella, no requieren de ordinarios actos positivos del arrendador para su cumplimiento". (Sent. febrero 28 XXXVI.139)

Sin embargo el mismo artículo en el inciso segundo establece una excepción a ésta prohibición, es cuando se trata de reparaciones cuya omisión van a ocasionar a la cosa un grave perjuicio; necesariamente el arrendatario deberá sufrir las, así se vea privado del goce de parte de la cosa. Tendrá derecho a que se le disminuya en forma proporcional al precio haciendo uso de la actio quanti minoris.

Si por la perturbación se priva al arrendatario de una magnitud tal de la cosa, que no pueda hacer uso de la parte que quede, tiene derecho a terminar el contrato. Si los hechos que dieron lugar a las reparaciones son anteriores al contrato o conocidos del arrendador o que debido a su profesión debía presumirlos deberá pagar una indemnización.

A igual indemnización tendrá derecho si el tiempo de la ;

perturbación es muy prolongado lo que hace que el disfrute o goce sea incomodo o molesto.

### 3-PERTURBACION PROVENIENTES DE TERCEROS:

Los hechos encaminados a entorpecer el uso y goce de la cosa pueden ser realizados por personas ajenas al contrato, es decir por terceros a través de vias de hecho o de derecho.

Habrà perturbación por VIAS DE HECHO, cuando es vulnerable el derecho del arrendatario por la realización de actos materiales, por parte de terceros, con los cuales no pretenden derecho alguno sobre la cosa. Ej: La colocación de basuras o desperdicios al frente del inmueble.

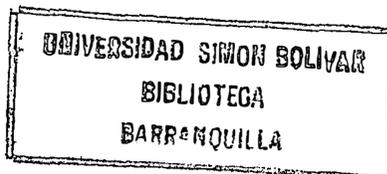
El inciso lo. del artículo 1988 faculta al arrendatario para perseguir por sí mismo la indemnización de los daños que se causen. Igualmente el decreto N.992 de 1930, permite al tenedor de un bien cuya tenencia le ha sido arrebatada concurrir ante el alcalde municipal, por medio de un memorial donde expresará, entre otros requisitos, el derecho en que se apoya para iniciar la queja, fecha desde la cual fué privado de la tenencia o que tuvo conocimiento de ella, las personas contra quien dirige la acción si son conocidos, etc solicitar se ordene la restitución del inmueble.

Estaremos en presencia de las PERTURBACIONES DE DERECHO, cuando el tercero alegue tener algún derecho real (propiedad, usu

fructo, servidumbre), sobre la cosa. Es el llamado saneamiento por evicción. Puede causar al arrendatario una simple turbación material. Ej: enviando a pastar al ganado a una pradera cuya propiedad pretenda o ejercitando una servidumbre de tránsito; o puede ser una turbación de derecho ejercitando una acción reivindicatoria, por ejemplo.

Cuando la causa de la turbación es anterior al contrato, y en virtud del alegado se priva al arrendatario de parte de la cosa, podrá exigir que se disminuya proporcionalmente el precio o renta por el resto del tiempo que falte para el vencimiento del contrato. (art. 1988)

Si es privado de parte tan considerable que haga suponer que de haber ocurrido antes del contrato no se hubiese avenido a pactar, tendrá derecho a pedir la TERMINACION del mismo con la respectiva indemnización de perjuicios. Pero para que ocurra el pago de la indemnización comprendiendo el daño emergente y el lucro cesante es condición necesaria, que el arrendador conozca la existencia de la causa del derecho de ese tercero, o haya por lo menos la presunción de que era conocida por éste; que igualmente, no era del conocimiento del arrendatario o que conociéndolo hubiese pactado en forma específica sobre el saneamiento de ella. Sin embargo cuando existe dolo en el arrendador, al ocultar la causa al arrendatario



tario la renuncia no surte efectos.

Por último si la causa de donde emana el derecho del ter  
cero no "era ni podía ser conocida del arrendador al tiem  
po del contrato", solo responderá por el daño emergente que  
hubiese causado.

Las acciones deben ser impetradas en contra del arrendador  
si por cualquier motivo se iniciaren contra el arrendatario  
es obligación de éste hacerselas conocer para que pueda de  
fender sus derechos, Si no lo hace así responderá por los  
perjuicios que de esa omisión se deriven en caso de ser ven  
cido en el juicio.

#### 4.3.4. HACER CESAR EL ARRENDAMIENTO:

Este derecho lo tiene el arrendador cuando la cosa  
arrendada necesita que se le hagan reparaciones que  
en todo o en parte impiden su goce.

También le asiste este derecho cuando necesita la  
cosa arrendada para sí y ha estipulado con el arren  
datario que al darse ésta condición pone término al  
contrato.

Este derecho está consagrado en el artículo 2033 del  
Codigo Civil, por el cual el arrendador tiene el dere  
cho de hacer cesar el arriendo, si el arrendatario es  
tá en mora de pagar el precio, siempre y cuando se ha

ya reconvenido al arrendatario por dos veces entre las cuales medien por lo menos cuatro días, en el sentido de hacer cesar inmediatamente el arriendo y además que el arrendatario no haya prestado seguridad competente de que verificará el pago dentro de un plazo razonable que no puede bajar de treinta días.

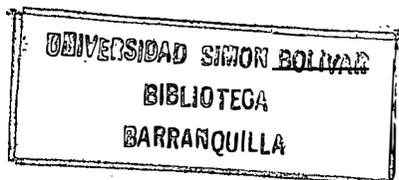
#### 4.3.5. EXIGIR LA RESTITUCION DE LA COSA ARRENDADA:

El arrendador tiene derecho a exigir la restitución de la cosa arrendada si llegado el día de la restitución el contrato de arrendamiento no se renova expresamente.

#### 4.3.6. DAR POR CONCLUIDO EL ARRENDAMIENTO:

El arrendador tiene derecho a dar por concluido el arrendamiento y además el derecho de acción de indemnización de perjuicios contra el arrendatario cuando éste es insolvente en forma declarada por el juez, siempre y cuando el acreedor o acreedores del arrendatario no sustituyan a éste en los derechos y obligaciones emanados del contrato, prestando fianza a satisfacción del arrendador.

La regla general consiste en que la insolvencia declarada del arrendatario no pone fin necesariamente al arriendo y la excepción, la que hemos considerado como



derecho a favor del arrendador, insolvencia declarada es la que define el juez, por cualquiera de los juicios que la resuelva o la presuponen, como los casos de quiebra fraudulenta, culpable o inculpable y los de cesión de bienes o concurso de acreedores.

#### 4.3.7. EXPELER AL INQUILINO:

Lo contempla el artículo 2031 del Código Civil que dice: "el arrendador tiene derecho para expeler al inquilino que empleare la cosa materia del contrato en un objeto ilícito, o que teniendo facultad de subarrendar, lo hace a personas de notoria mala conducta que, en ese caso, podrán ser igualmente expelidos".

CAUSALES DE TERMINACION DEL CONTRATO:

El contrato de arrendamiento, como contrato bilateral y consensual que es, puede finalizar por voluntad de los contratantes, es decir por mutuo consentimiento; por una cualquiera de las causales previstas para la extinción de las obligaciones en general artículo 1625 del Código Civil: Solución o pago efectivo, por novación, transacción, remisión, compensación etc; a mas de estas el artículo 2008 del Código Civil señala causales específicas para la expiración de éste contrato.

5.1. POR DESTRUCCION TOTAL DE LA COSA ARRENDADA:

La finalidad del contrato de arrendamiento es usar y gozar una cosa determinada y si ella desaparece, tendrá por sustracción de materia que terminar el contrato puesto que carecería de objeto. Esta terminación es de hecho, produce efectos de pleno derecho sin necesidad de que haya declaración judicial o extrajudicial.

Cuando la destrucción de la cosa se debe a caso fortuito o fuerza mayor, la pérdida de la cosa la sufrirá el dueño o arrendador, igualmente correrá por cuenta de éste los daños deterioros y pérdidas de la cosa e indemnizar al arrendatario por los perjuicios causados.

Cuando la pérdida fuere a causá de un hecho doloso o culpo

so del arrendatario, quien deberá pagar los daños y perjuicios ocasionados y el valor de la cosa sin que por ello se extinga la responsabilidad penal a que hubiere lugar. Sólo podrá librarse de ella desvirtuando la presunción legal de culpabilidad que existe en su contra.

Puede ocurrir que no exista pérdida material de la cosa pero que para los efectos legales es como si ello aconteciera.

La pérdida de la cosa debe ser en forma total, si es parcial se podrá solicitar la rebaja proporcional del precio, pero que será decretado por el juez. Cuando la pérdida parcial sea tan considerable que el bien no pueda usarse para el fin que ha sido creada el fin que ha sido creada el juez decretará la terminación del mismo.

#### 5.2. POR EXPIRACION DEL TIEMPO ESTIPULADO PARA EL ARRIENDO:

Una de las características del contrato de arrendamiento es el goce temporal de una cosa. En virtud de esa temporalidad las partes pueden fijar en forma expresa cual es el término o podrá deducirse por el uso a que esté destinada la cosa o por la costumbre del lugar.

En éste caso el contrato terminará de pleno derecho sin que haya necesidad de desahucio o reconvencción (2012) salvo las excepciones del decreto 1070 de 1956 y 63 de 1977.

Cuando de común acuerdo no han señalado término de duración o cuando no exista una fijación previa y no es posible determinarlo por medio alguno, estaremos frente a un contrato a término indefinido; para darlo por terminado basta la manifestación de voluntad orientada en éste sentido, haciendo uso del desahucio del cual nos ocuparemos mas adelante.

Puede ocurrir que el contrato haya llegado al término fijado por las partes y el arrendador siga recibiendo los cánones y el arrendatario gozando del inmueble.

Opera en éste caso el fenómeno que se conoce como la TÁCI<sup>TA</sup> RECONDUCCION (art. 2014 inc. 3o.)

En el derecho romano la tácita reconducción operaba para todas las cosas objeto de arriendo. En nuestro derecho solo excepcionalmente, se acepta para los contratos que tienen como objeto bienes inmuebles.

Al arrendador le asiste el derecho de exigir la entrega de la cosa judicial o extrajudicialmente una vez finalizado el contrato. El artículo 2014 del Código Civil dice: "No se entenderá en caso alguno que la aparente aquiescencia del arrendador o la retención de la cosa por el arrendatario, es una renovación del contrato". como lo podemos advertir, en ésta parte de la norma se niega la existencia de

la tática reconducción, pero mas adelante, en el inciso ter  
cero, se establece una excepción cuando el arrendatario ha  
pagado la renta subsiguiente a la terminación del contra  
to o se ha realizado por parte del contratante hechos ine  
quívocos que hacen presumir el deseo de continuarlo.

Al respecto la Corte ha dicho:

"Solo por excepción acepta la renovación o prórroga tática  
que la tecnología tradicional conoce más comunmente con el  
nombre de tática reconducción. Esta tiene cabida cuando se  
trata de una cosa inmueble y las partes han manifestado  
por un hecho inequívoco su intención de perseverar en el  
arriendo. Hecho inequívoco es, según el texto, que el arrenda  
tario pague, con el beneplácito del arrendador, el cánon co  
rrespondiente a cualquier espacio de tiempo subsiguiente  
a la terminación del contrato. Esta tática reconducción se  
funda pues, en una presunción legal de que las partes han  
querido, en ese caso, prorrogar el contrato, pero es claro que  
semejante presunción solo tiende a suplir la voluntad expre  
sa de las partes y solo cabe en el silencio de ellas. Si las  
partes expresamente convienen en prorrogar el término del  
arriendo, no hay tal presunción, ni hay evidentemente, prórro  
ga tática o presunta".... 1

En virtud de la tácita reconducción se renueva el contrato por tres (3) meses, en predios urbanos; para los rústicos se fija un lapso igual al necesario para recolectar los frutos y hacer las labores principales pero éste período puede seguirse prolongando indefinidamente.

Este es un nuevo contrato que se efectúa bajo las mismas condiciones del primero, pero se diferencia en que no sigue siendo respaldado por las fianzas, prendas e hipotecas que prestaron terceros las cuales caducan. Es diferente si quien presta éstas es el mismo arrendatario pues se renuevan y siguen garantizando el cumplimiento de la obligación principal. Es necesario que el arrendatario haya pagado el alquiler, precio o renta después de vencido el término del contrato y que el arrendador haya aceptado tal pago; pero no se produzca desahucio o requerimiento, porque se exige que la permanencia del arrendatario en el inmueble sea con el beneplácito del arrendador, con su aquiescencia, para que se pueda hablar de tácita reconducción.

“La tácita reconducción exige esencialmente que el arrendatario no permanezca en el inmueble contra la voluntad del arrendador y supone su beneplácito al recibir el pago de la renta con posterioridad al vencimiento o cualquier hecho de ambas partes igualmente inequívoco de su intención



de perseverar en el contrato bajo las mismas condiciones de antes"..... (cas, julio 5 de 1954)

Los decretos 63/77 y 2923/77, reglamentario y complementario del 2770/76 respectivamente, establecieron una excepción a la causal de terminación del arriendo por expiración del plazo fijo pactado, repitiendo lo que había dispuesto el decreto 1070/56 en donde "por vencimiento del contrato ningún arrendador podrá exigir al arrendatario la entrega del inmueble, si el arrendatario hubiere cubierto los respectivos precios de arrendamiento en su oportunidad". Es decir convierte los contratos a término fijo en indefinidos.

### 5.3. POR EXTINCION DEL DERECHO DEL ARRENDADOR:

Esta extinción puede ser ocasionada por hechos ajenos a la voluntad del arrendador o puede provenir de un hecho o culpa suya. Los efectos en cada uno de estos casos son diferentes.

#### 5.3.1. POR CAUSA AJENA A SU VOLUNTAD:

Sucede cuando el arrendador era titular de algún derecho real diferente al de dominio; por EJ: cuando tiene la calidad de usufructuario, propietario fiduciario -o su derecho está sometido a una condición resolutoria entrado dentro de ésta modalidad al hecho de la expropiación por causa de utilidad pública.

cuando el arrendador tiene la calidad de usufructuario o de propietario fiduciario, para efectos de la responsabilidad debe tenerse en cuenta si el arrendador lo hizo poniendo de presente esa calidad o por el contrario con trató como si fuese absoluto dueño del bien.

En el primer caso no habrá lugar a que indemnice al arrendatario por los perjuicios que le cause la resolución de su derecho, puesto que éste al contratar sabía de la existencia de la contingencia. Pero en virtud de la facultad que tienen las partes de introducir cláusulas en el contra to, pueden ellas pactar que en el momento de extinguirse el derecho principal del arrendador, este reemplace el bien que ha perdido otro. Como el contrato es ley para las partes podrá el arrendatario hacerlo cumplir con lo pactado.

~~Sin embargo el dueño del bien deberá mantener el arriendo~~ y para ello pasará a ocupar el lugar del arrendador durante el tiempo necesario para el inquilino pueda recolectar y percibir los frutos. Pero la regla general es que al ca sar el usufructo, cesará el arriendo que se hubiere hecho pesar sobre el bien.

En el segundo caso cuando el arrendador contra tó como propietario absoluto de la cosa, deberá pagar una indemnización a menos que el arrendatario al contratar lo hiciere a sa

bienes de que en un momento dado se podía extinguir su derecho. Evento en el cual no le obligaré a pagar indemnización alguna.

En virtud del principio de derecho público, de que el interés general prevalece sobre el particular y en desarrollo de la norma constitucional (arts 26, 30 y 33), el artículo 2018 contempla como causal de extinción del derecho del arrendador la expropiación por motivo de utilidad pública.

En virtud de su poder el Estado realiza éste acto unilateralmente, donde no interviene la voluntad del particular para la expedición de éste acto reglamentario; solo se tiene en cuenta para determinar el valor de la indemnización que comprende el daño emergente y el lucro cesante.

Es uno de los actos administrativos mas complejos. Para llevarlo a efecto requiere de la intervención de las tres ramas del poder público; del legislativo, quien mediante una ley declara de utilidad pública el bien, la rama administrativa que determina en forma muy precisa los bienes afectados con la declaratoria y por último la rama jurisdiccional que ordena o niega la explotación y fija el monto de la indemnización. Esta sentencia sirve de título de dominio a la entidad. Título que deberá protocolizarse debidamente.

La expropiación a causa de interés público debe ceñirse a ciertas reglas en relación con el arrendatario, son:

La expropiación no se realizará de una manera inmediata, permitiendo que el arrendatario siga gozando de la cosa por el tiempo que sea necesario para recolectar los frutos pendientes o realizar las labores principales.

Si el arriendo es por escritura pública y la expropiación fuere de gran urgencia, que no permita al arrendatario el tiempo necesario para recoger los frutos o realizar las labores principales o cuando existe plazo para la expiración del contrato y que todavía se halle vigente, deberá la entidad de derecho público, en ambos casos efectuar primero el pago de los perjuicios que ocasione al arrendatario.

Cuando la expropiación se realiza, no sobre la totalidad de la cosa sino sobre una parte de ella, pero que de haber ocurrido antes el arrendatario no hubiera celebrado el contrato, podrá éste pedir que cese el arriendo y que se le indemnice, La indemnización correrá por cuenta de la entidad que la expropia.

### 5.3.2. POR CAUSA DE UN HECHO O CULPA DEL ARRENDADOR:

Puede suceder que el derecho del arrendador se extinga a causa de un hecho suyo. Ej: Cuando enagene (Vende o done su derecho), la cosa de que es propietario o

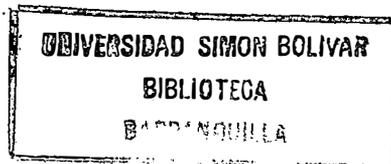
o siendo usufructuario de ella haga cesión del usufructo al propietario o por culpa no haya cancelado el precio de la cosa a quien la compró, lo que dá lugar a la resolución del contrato de venta, trayendo como consecuencia la restitución de la misma por parte del vendedor, lo que acarreará responsabilidad al arrendador, quien deberá restituir al arrendatario el valor de las rentas pagadas anticipadamente e indemnizarlo por los perjuicios que le cause la extinción voluntaria del derecho.

#### 5.4. POR SENTENCIA JUDICIAL:

Estudiaremos en éste punto todos aquellos casos en que el contrato finaliza por decisión judicial, tales como la terminación por incumplimiento de lo pactado, por imposibilidad de entregar la cosa, por uso indebido de la cosa, mora en el pago, por grave o culpable deterioro, por turbación de terceros, por grandes reparaciones a la cosa, el arriendo hecho por tutores, curadores y representantes legales, sobre los bienes del pupilo por mas de ocho años cuando se trata de predios rústicos y por más de cinco en predios urbanos o por un término superior al que falte para llegar a la mayoría de edad el pupilo.

##### 5.4.1. EN VIRTUD DE LA CONDICION RESOLUTORIA:

En virtud de la condición resolutoria que lleva impli



cita todo contrato bilateral en caso de no cumplirse lo pactado, pero siempre que no haya principio de ejecución en el contrato, puede hablarse de la aplicación de la condición resolutoria propiamente dicha. Cuando se ha empezado a ejecutar el contrato, no puede decirse que habrá RESOLUCIÓN sino TERMINACIÓN, RESCILIACIÓN o CESACIÓN DE ARRIENDO, porque se trata de los llamados contrato de trato sucesivo. Al terminarse un contrato de ésta naturaleza los efectos que produce tal acto serán hacia el futuro, quedando en firme los producidos hasta ese momento. En tanto que la resolución produce efectos EX NUNC y EX TUNC, se extingue en forma retroactiva, desde su nacimiento. El Magistrado Luis Eduardo Villegas ha dicho al respecto: "Se desatan todos los derechos y obligaciones que del contrato emanaron se vuelven las cosas al estado en que se hallaban antes de celebrarse, se tiene la convención por no celebrada... La resolución obra doblemente sobre el contrato: para el futuro quitándole fuerza a lo pactado; para el pasado deshaciendo sus efectos. La cesación solo produce el primer resultado" (Cas, nov 26 de 1935 XLIII, 391 abril 26 de 1955, LXXX, 55 ).... 1

La terminación puede operar de pleno derecho o por decisión judicial .

1. Citada por Ortega Torres. Código Civil pg. 663

Terminará de pleno derecho cuando las partes haciendo uso de la facultad de introducir cláusulas en el contrato, señalen como forma para terminar el contrato el cumplimiento de un hecho o el cumplimiento de una obligación. El incumplimiento de ésta cláusula puede dar lugar a la terminación del contrato, terminación que ocurrirá de pleno derecho. Estaremos en presencia de la condición resolutoria expresada.

La terminación por resolución judicial se presenta cuando alguno de los contratantes incumple lo pactado, sin que el texto del contrato se fije como causal específica de terminación. Se acudirá a lo preceptuado en el artículo 1546 para que el juez así lo reconozca y determine el monto de la respectiva indemnización en favor de la parte que cumplió.

#### 5.4.2. POR IMPOSIBILIDAD O MORA EN LA ENTREGA:

Cuando existe mora en la entrega y debido a ella la cosa se ha deteriorado o las circunstancias que le indujeron a contratar han desaparecido, igualmente podrá desistir del contrato con derecho a la indemnización de perjuicios. La forma de acabar con ésta relación contractual es voluntaria, pero la hemos colocado dentro de la causal cuarta del artículo 2008 precisamente el hecho de la indemnización; ya que existe renuencia por parte del arrendador a indemnizar

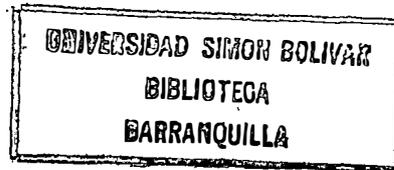
será necesario concurrir a los medios legales para hacer efectivo ese derecho: La vía jurisdiccional y la controversia finalizará mediante una sentencia.

#### 5.4.3. USO INDEBIDO DE LA COSA:

El contrato es ley para las partes, y por lo tanto deberá regir el convenio y ajustarse a él, mientras dure, en caso de no darle el uso que acordaron podrá el arrendador solicitar la terminación del contrato con la respectiva indemnización de perjuicios o limitarse a estos últimos dejando vigente el contrato.

#### 5.4.4. MORA EN EL PAGO:

Uno de los elementos del contrato es el cánon, renta o precio, además es una de las principales obligaciones del arrendatario y si el arrendatario no cumple con él podrá dar lugar a que se termine el contrato antes de lo convenido por incumplimiento de su obligación. Basta con la mora en el pago de la renta de un PERIODO ENTERO, para dar por terminado inmediatamente el contrato, siempre que medien dos reconvencciones con un intervalo no menor de cuatro días, salvo que haya renunciado a ellas. A menos que preste seguridad competente de que cubrirá la deuda dentro de un



plazo no menor de 30 días.

5.4.5. MAL ESTADO O CALIDAD DE LA COSA:

Podrá exigirse la terminación del contrato si debido al mal estado o la mala calidad de la cosa no permite que se haga de ella el uso natural para el cual fué creada, también podrá pedirse su rescisión.

No importa que el vicio sea posterior; si es anterior el arrendatario tendrá derecho a que se le pague el daño emergente solamente. Si además era conocido del arrendador deberá pagarle el lucro cesante.

Siempre que no se reproduzca por culpa del arrendatario. Cuando se permita un goce relativo de la cosa será el juez quien decida si hay lugar a la terminación del contrato o a la rebaja del precio.

5.4.6. POR GRAVE Y CULPABLE DETERIORO:

El arrendatario está en la obligación de conservar la cosa en el estado que le ha sido entregada y de realizar las mejoras locativas encaminadas a tal fin como la reparación de puertas, ventanas etc. Si desconoce estas obligaciones y a mas de ello contribuye al deterioro grave de la cosa podrá el arrendador exigir la indemnización de perjuicios y poner fin al contrato.

5.4.7. POR TURBACION DE TERCEROS:

Si por el derecho pretendido por un tercero el arren

datario se ve privado de su tenencia, está en libertad de dar por terminado el contrato y exigir el pago de la indemnización si la causa de tal privación era conocida del arrendador. En caso contrario solo se le pagará el daño emergente.

#### 5.4.8. POR GRANDES REPARACIONES DE LA COSA:

El arrendador deberá abstenerse de realizar reparaciones o trabajos que cambien la forma original de la cosa, ya sea directamente o por tercera persona, esto en virtud de la obligación que tiene el arrendador de proporcionarle al arrendatario un goce quieto y pacífico de la cosa. Pero cuando las reparaciones son de tal magnitud que no permiten espera y lo privan de gran extensión de la cosa podrá dar por terminado el contrato con la indemnización de los perjuicios que le haya causado la terminación anticipada del contrato.

#### 5.4.9. ARRIENDOS REALIZADOS POR TUTORES, CURADORES Y REPRESENTANTES LEGALES:

Estas personas están autorizadas para arrendar los bienes de sus pupilos pero sometiendo a ciertas limitaciones que les impone la ley, como son: no arrendar los inmuebles urbanos por más de cinco

años y los rústicos por mas de ocho.0 que arrienden por un período superior al número que le falte para llegar a la mayoría de edad.En éste último caso si el arriendo se termina causándole así un perjuicio al arrendatario, podrá éste exigirle responsabilidad al tutor o curador para que lo indemnice

#### 5.4.10.LA INSOLVENCIA DEL ARRENDATARIO:

Artículo 2026 del Código Civil.Como regla general ésta no es causal para dar por terminado el contrato; siempre que los acreedores del arrendatario se allanen a prestar fianza o garantía sustituyéndose en sus obligaciones.Si ello no acontece, tendrá derecho a dar por finalizado el arriendo pudiendo exigir indemnización por perjuicios causados.

#### 5.5.DESAHUCIO:

Es la noticia anticipada que alguna de las partes da al otro contratante, donde manifiesta su deseo de dar por terminado el contrato celebrado por término indefinido.El desahucio tendrá la misma duración de los pagos, es decir, dias, meses etc. Empezará a correr parejo con el próximo período Ej: Si la noticia del desahucio se hace a comienzo del mes, solo se vencerá el 30 del siguiente mes, si el pago de la renta es por mesada.

El desahucio debe darse con anticipación de un mes en los predios urbanos y de un año en los predios rústicos.

Esta noticia anticipada es una garantía para la parte notificada, porque no es sorprendida con la extinción intespectiva del arrendamiento merced a la mediación que debe existir entre la fecha del desahucio y la de la extinción del contrato que ha de ser igual al período que regula los pagos, en ésta forma se salvaguardan los derechos de la parte desahuciada, la cual tendrá tiempo suficiente para buscar otra cosa en arriendo, si la necesita y de la parte que da la noticia que puede necesitar la cosa.

De común acuerdo las partes pueden renunciar a los desahucios. Puesto que no son de orden público, por lo tanto puede prescindirse de ellos.

Se caracteriza el desahucio por ser:

a.- Un acto UNILATERAL, porque para que surta efectos no es necesaria la aceptación de la otra parte. Puede efectuarse judicial o extrajudicialmente. Siendo la primera mas ventajosa puesto que constituye plena prueba del hecho.

b.- Es RENUNCIABLE: Las partes de común acuerdo y mediante la inserción de una cláusula en el contrato pueden dejarla de aplicar.

c.- Una vez cualquiera de las partes lo ha efectuado es

IRREVOCABLE, salvo que se obtenga el consentimiento de la otra parte (art.2010). Se establece esto con el fin de evitar los perjuicios que con éste acto se le pueda causar la contraparte

d.-Puede provenir indistintamente del arrendador o del arrendatario

e.-El aviso o desahucio debe realizarse en forma anticipada que será igual al período como se haya pactado la forma de pago, anual, mensual quincenal etc.

Durante éste tiempo el arrendatario está en la obligación de pagar el respectivo cánon o renta, puesto que ha seguido gozando del bien.

La ley Colombiana guarda silencio acerca del número de avisos o desahucios que debe realizarse en el arrendamiento de cosas. Por lo que creemos que una sola vez que se dé tal aviso basta. En cambio el artículo 2035 del Código Civil en el arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios con el fin de hacer cesar el arriendo por mora en el pago señala dos reconvenciones entre las cuales debe mediar cuatro días por lo menos.

#### 5.5.1. ORIGEN DEL DESAHUCIO:

Puede originarse en la ley o en el contrato que es ley para los contratantes.

Tiene origen en la ley en los casos contemplados en los artículos 2009 y 2011 del Código Civil, esto es: Cuando el contrato es indeterminado por no haberse fijado término de duración, por no estar determinado por el servicio especial de destinación de la cosa o por la costumbre y también cuando el tiempo del contrato se ha determinado por el servicio especial de destinación de la cosa o por la costumbre y también cuando el tiempo del contrato se ha determinado por una parte e indeterminado por la otra. El desahucio es convencional cuando las partes estipulan que cualquiera de ellas puede dar por terminado el contrato en cualquier tiempo a su voluntad, mediante noticia anticipada según los períodos o medidas de tiempo a que ha de ajustarse y que debe dar la una a la otra.

#### 5.5.2. ELEMENTOS DEL DESAHUCIO:

Son las mismas características anotadas anteriormente:

- a.-Vale unilateralmente
- b.-Es renunciable
- c.-Es irrevocable
- d.-Es anticipado.

#### 5.6. CAUSALES PARA EXIGIR LA ENTREGA DEL INMUEBLE:

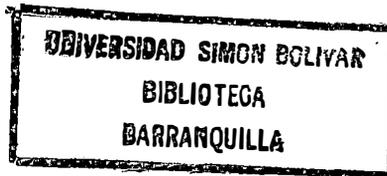
El artículo 2025 del Código Civil establece que en nin

gún caso el arrendador so pretexto de necesitar para sí el bien podrá dar por terminado el contrato, a menos que haya estipulación en contrario.

El inciso 2o. del decreto N. 1070/56 presenta ésta misma situación como excepción a la prolongación de los contratos fijada por éste decreto en los siguientes términos:

El arrendador podrá exigir la entrega de la finca cuando la "haya de ocupar para su propia habitación o negocio". Parecida reglamentación hizo el artículo 9 del decreto 63 de 1977 al consagrar la prohibición de solicitar la entrega del inmueble por vencimiento del contrato; salvo que el propietario haya de ocupar por un tiempo mínimo de seis (6) meses, para su propia habitación o negocio el inmueble arrendado, o haya de demolerlo para efectuar una nueva construcción o repararlo con obras necesarias que no pueden eje cutarse sin su desocupación.

A simple vista se observa una abierta oposición entre estas disposiciones, concluimos que estos decretos modificaron sustancialmente las normas civiles e introdujeron una nueva causal para exigir la entrega del inmueble el propietario. Las normas sólo se refieren al propietario como la única persona que puede solicitar la entrega del inmueble para habitarlo; no extiende esta prerrogativa a sus descendien



tes o ascendientes.

El decreto 2923 de 1977 introdujo otra innovación al Código. En su artículo 6o. faculta al arrendador para exigir la entrega del inmueble, previa licencia concedida por el alcalde mayor de Bogotá, el gobernador o el intendente o Comisario, cuando el arrendatario se niega a que se ajuste el precio del arrendamiento por las reparaciones indispensables no locativas.

El artículo 10 del mismo decreto fijó como causal para solicitar licencia para la entrega del bien el hecho de que el arrendatario no realice las reparaciones locativas que dan como resultado la depreciación del inmueble o el deterioro del "ambiente vecindario". El arrendador puede solicitar al alcalde del lugar o quien haga sus veces, que requiera al arrendatario para que en un término no mayor de noventa (90) días inicie las reparaciones que deberán finalizarse en un plazo de 30 días máximo. Pero esta causal solo podrá invocarla el arrendador cuando el inquilino haya ocupado el inmueble por un tiempo de dos años como mínimo.

Estas actuaciones se surten ante entidades administrativas, las cuales pueden finalizar en ésta etapa. Aunque puede ocurrir que haya renuencia para acatar lo dispuesto

por estas autoridades y entonces se haga necesario re  
currir a la justicia ordinaria para que mediante un juicio  
de lanzamiento haga cumplir lo ordenado.



urbanos no se podrá exigir depósito en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario.

Tales garantías tampoco podrán estipularse indirectamente ni por interpuesta persona, o pactarse en contrato distinto de aquel en que se haya consignado el de arrendamiento, o sustituirse por otras bajo una denominación diferente de la indicada en el inciso anterior.

Artículo 2. Los depósitos en dinero y demás cauciones prendarias constituidas hasta la fecha, serán devueltos a los inquilinos al vencimiento del contrato, y su prórroga se sujetará a las normas del presente decreto.

Artículo 3. El arrendador que contraviniere lo dispuesto en éste Decreto, incurrirá en multa no inferior al valor de la prestación exigida al arrendatario, ni superior al doble de ella, sin perjuicio del derecho de éste último para pedir la devolución de lo que hubiere entregado por tal concepto.

La multa será decretada por el Ministerio de Fomento de oficio o a solicitud de parte. La resolución que la imponga, una vez ejecutoriada, presta mérito ejecutivo, y en ella se ordenará que se entregue la mitad al arrendatario perjudicado.

Artículo 4. El presente decreto rige desde la fecha de su expedición, y suspende las normas legales que

le sean contrarias.

Comuníquese y publíquese.

Dado en Bogotá, D.E. a 2 de marzo de 1956.

D.O. N. 28995.marzo 24/56

6.2. RESOLUCION N. 226 de 1956

(juni. 15)

Per la cual se reglamenta el decreto 453 de 1956.

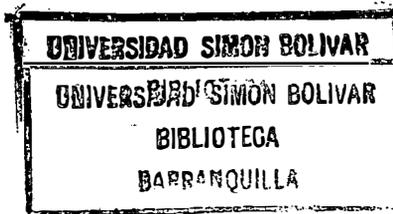
El Ministro de Fomento (1)  
en uso de sus facultades legales,

RESUELVE:

Artículo 1. Si al vencimiento de un contrato de arrendamiento, el arrendador no hubiere restituido los depósitos en dinero efectivo o cancelado cualquiera otra caución que hubiere recibido en garantía del cumplimiento del contrato, habiéndose exigido al arrendatario, éste o quien haya constituido tales garantías pedirá solicitar al Ministerio de Fomento (1) que ordene la devolución del dinero o la declaratoria de cancelación de las mismas, mediante el procedimiento contemplado en los artículos siguientes.

Artículo 2. El inquilino o beneficiario elevará ante el Ministerio de Fomento un memorial en papel sellado, exponiendo, bajo la gravedad del juramento, el hecho de haber sido negado por parte del arrendador la devolución del depósito o cancelación de la garantía a que tiene derecho, junto con la cual adjuntará las pruebas del caso.

Artículo 3. Con base en las pruebas presentadas, el Ministerio de Fomento dictará una resolución motivada decretando o no la devolución o cancelación de los depósi-



tos e garantías a que hubiere lugar, resolución que una vez ejecutoriada, presta mérito ejecutivo.

Artículo 4. La presente resolución rige desde la fecha de su expedición.

Comuníquese , publíquese y cúmplase.

Dada en Bogotá, D.E. a 15 de junio de 1956.

6.3.

DECRETO N. 1070 de 1956

(mayo 9)

Par el cual se congelan los precios de los arrendamientos

El Presidente de la República de Colombia,  
en uso de sus facultades legales, y en especial de las que le  
confiere el artículo 121 de la Constitución Nacional;

DECRETA:

Artículo 1. Declaráense congelados los precios de los arren-  
damientos de las fincas urbanas en las ciudades  
capitales de los departamentos, y ciudades de mas de 50.000  
habitantes, al precio que tales arrendamientos tuvieron el  
31 de diciembre pasado. En consecuencia, ningún arrendador  
podrá cobrar un precio superior al que devengaba por la mis-  
ma propiedad en la fecha indicada.

Artículo 2. Ningún arrendador podrá exigir al arrendatario  
la entrega de la finca, ni aún en el caso de ven-  
cimiento del contrato de arrendamiento, si el arrendador hu-  
biere cubierto los respectivos cánones de arrendamiento en  
su oportunidad. Se exceptúan los casos en que el propietario  
haya de ocupar para su propia habitación o negocio el inmue-  
ble arrendado, o haya de demolerlo para efectuar una nueva  
construcción.

En éste caso el arrendador deberá solicitar la licencia res

pectiva al Ministerio de Fomento (1) que dictará una resolución motivada autorizando o negando la solicitud.

Contra esta resolución caben los recursos legales.

Artículo 3. En el caso de aquellas propiedades cuyo contrato de arrendamiento haya sido perfeccionado entre el 31 de diciembre y la fecha del presente decreto, el precio del arrendamiento deberá ajustarse a las condiciones aquí indicadas, en un término máximo de 90 días a partir de la fecha del presente decreto.

Artículo 4. El Ministerio de Fomento (1) vigilará el cumplimiento del presente decreto y conocerá los hechos que puedan aparecer violatorios de sus disposiciones de oficio o a solicitud de parte.

Artículo 5. Prohíbese elevar el cánón de arrendamiento por razón de suministro de muebles u otros enseres o en cualquier otra forma que tienda a desvirtuar lo dispuesto en el artículo 1º del presente decreto.

Artículo 6. El Gobierno Nacional autorizado para hacer extensivas las disposiciones del presente decreto a otras poblaciones del país, si a su juicio hubiere causas que lo justificaren.

Artículo 7. El presente Decreto rige desde la fecha de su expedición.

Comuníquese y publíquese.

Dado en Bogotá, D.E. a 9 de mayo de 1956

(1) Ministerio de Desarrollo. Hoy Gobernadores y alcaldes de Bogotá, según decreto 210/52

6.4. RESOLUCION N. 245 de 1956

(julio 2)

por el cual se reglamenta el artículo 2<sup>o</sup> del decreto 1070 de 1956.

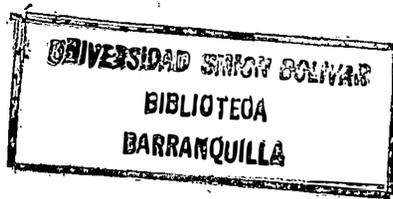
El Ministro de Fomento(1)

en uso de sus facultades legales,

RESUELVE:

Artículo 1. En desarrollo de lo establecido por el artículo 2<sup>o</sup> del decreto N.1070 de 1956, el propietario de un inmueble que solicite al Ministerio de Fomento la licencia para poder exigir la entrega por parte del arrendatario de una finca raíz, con el fin de demorarla para efectuar una construcción nueva e sustancial, deberá llenar previamente los siguientes requisitos:

- a) Elevar su solicitud en papel sellado al Ministerio de Fomento, exponiendo su caso.
- b) presentar la licencia expedida por la secretaría de Obras Públicas respectiva o por la autoridad competente, en la cual conste que le autoriza la construcción a que se refiere la solicitud
- c) Certificado o copia del contrato celebrado con la compañía constructora o con el arquitecto constructor que ha de realizar la obra, en la cual conste que ésta se iniciará en un lapso no mayor de (90) días a partir de la fecha de la solicitud, y



d) Original e copia del último contrato de arrendamiento, debidamente cancelado

Artículo 2. Los documentos de que trata el artículo anterior, serán devueltos a solicitud del interesado, inmediatamente después de dictarse la resolución respectiva.

Artículo 3. La presente resolución rige desde la fecha de su expedición.

Comuníquese, publíquese y cúmplase.

Dada en Bogotá D.E., a 2 de julio de 1956.

(1) Ministerio de desarrollo hoy.

6.5.                    DECRETO N. 1616 de 1956 (1)  
                          (julio 12)

por el cual se reglamenta el artículo 2.º del decreto  
1070 de 1956.

El Presidente de la República de Colombia

En uso de sus atribuciones legales,

DECRETA:

Artículo 1. En desarrollo de lo establecido por el artículo  
2.º del decreto N. 1070 de 1956, el propietario  
de un inmueble, que solicite al Ministerio de Fomento  
la licencia para poder exigir la entrega por parte del  
arrendatario de una finca raíz, con el fin de ocupar la pa-  
ra su propia habitación o negocio, deberá llenar previa-  
mente los siguientes requisitos :

- a) Elevar una solicitud en papel sellado al Ministerio de  
Fomento exponiendo su caso.
- b) Acreditar su calidad de propietario y
- c) Prestar una garantía Bancaria, hipotecaria o prendaria  
por el término de seis meses, a favor del Ministerio  
de Fomento, con el fin de garantizar el cumplimiento de su  
solicitud.

Artículo 2. La garantía de que trata el ordinal c del artí-  
culo anterior, será otorgada por un valor igual  
al monto de seis (6) mensualidades de arrendamiento, te-  
niendo como base para ello el último cánen.

Artículo 3. Dentro de los cinco (5) días siguientes a aquel en que el solicitante haya acreditado el cumplimiento de lo ordenado en los artículos 1º y 2º del presente decreto, el Ministerio de Fomento dictará la resolución motivada de que trata el artículo del decreto N. 1070 de 1956.

Artículo 4. El propietario del inmueble queda obligado a demostrar ante el Ministerio de Fomento, dentro de los cinco (5) meses, siguientes a la fecha en que se expidiese la resolución por medio de la cual se le autoriza para la solicitar la entrega de su propiedad raíz, la circunstancia de que en realidad la está ocupando para su propia habitación o negocios, hecho que se acreditará mediante la presentación de tres (3) certificaciones al respecto, dos de las cuales, expedidas por personas que vivan en las proximidades del inmueble y otra por el señor cura de la parroquia, por el Inspector de Policía de la vecindad o por otra autoridad administrativa.

PARAGRAFO: El Ministerio de Fomento quedará autorizado para verificar como le estime conveniente, la veracidad de las certificaciones de que trata el artículo anterior.

Artículo 5. En el caso de que se compruebe que el propietario solicitante no está ocupando su inmueble para su propia habitación o negocio, el Ministerio de

Fomento podrá ponerle una multa hasta por valor de (\$3.000)

Artículo 6. El Ministerio de Fomento cancelará la garantía prestada por el propietario, inmediatamente después de que haya demostrado que en realidad está ocupando, para su propia habitación e negocio, la propiedad de acuerdo con los medios probatorios exigidos en el artículo 4º del presente decreto.

Artículo 7. Si pasados los cinco (5) meses de que trata el artículo 4º del presente decreto, el propietario del inmueble no demuestra la circunstancia de estar ocupando para su propia habitación e negocio el inmueble, El Ministerio de Fomento hará efectiva la garantía prestada por el propietario.

Artículo 8. Si con fundamento en la resolución dictada por el Ministerio de Fomento, hubiere necesidad de entablar juicio de lanzamiento y éste se demorare más de cinco meses, el propietario quedará exento de lo establecido en el artículo anterior.

Artículo 9. El presente decreto rige desde la fecha de su expedición.

Comuníquese, publíquese y cúmplase

Dado en Bogotá D.E., a 12 de julio de 1956.

(1) Revista legislación económica T. VIII N. 9415, Julio 19/56

6.6.

DECRETO N. 1849 de 1956

(Agosto 1)

Por el cual se consagra una excepción al decreto 1070 de 1956.

El Presidente de la República de Colombia,  
En uso de las atribuciones que le confiere el artículo 121  
de la Constitución Nacional y

CONSIDERANDO:

Que por decreto 3518 de 9 de noviembre de 1949 se declaró turbado el orden público y en estado de sitio todo el territorio nacional,

DECRETA:

Artículo 1. Declaránse exentas de la congelación de los precios de los arrendamientos, establecida por el artículo 1º del decreto 1070 de 1956, aquellas propiedades inmuebles que en 31 de diciembre de 1955 se hallaren administradas por una entidad de crédito, mediante contrato de anticresis legalmente celebrado, y cuyo cánón de arrendamiento se hubiere fijado al propietario en consideración exclusiva a las cuotas de amortización que éste deba pagar a dicha entidad por razón de los créditos que le hubieren sido otorgados,

Artículo 2. El presente Decreto rige desde la fecha de su expedición, y suspende todas las disposiciones que le sean contrarias.

6.7.

DECRETO 1943 de 1956

(agosto 17)

Por el cual se dicta una disposición complementaria al  
decreto n. 1070 de 1956

El Presidente de la República de Colombia,  
En uso de sus atribuciones legales, y en especial de las  
que le confiere el artículo 121 de la Constitución Na  
cional y

CONSIDERANDO:

Que por el artículo 2 del decreto número 1070 de 1956  
(mayo 9) se estableció que ningún arrendador podría exi-  
gir al arrendatario la entrega de la finca, ni aún en el  
caso de vencimiento del contrato de arrendamiento si el  
arrendatario hubiere cubierto los respectivos cánones en  
su oportunidad;

Que es frecuente el caso de que los arrendadores, se  
pretexto de hacer de hacer incurrir en mora en los arren-  
datarios se abstienen de recibir los cánones que realmen-  
te corresponden según las disposiciones del citado decreto  
1070 de 1956.

Que las normas procesales que rigen en materia de pa-  
go por consignación, hacen excesivamente gravoso para los  
arrendatarios el empleo de tal sistema judicial, debido a

la necesidad que tienen de utilizar los servicios de abogados titulados para las actuaciones que se causan, y a lo dispendioso y lento de los trámites procesales que constituyen tal clase de juicios.

DECRETA :

Artículo 1. Facúltase a los arrendatarios para que, en los casos en que los arrendadores se nieguen a recibir el pago de los cánones que legalmente corresponden por los inmuebles que ocupan, efectúen los pagos mediante consignación de las respectivas sumas en las oficinas del Banco de la República de la localidad donde estuviere ubicado el inmueble arrendado o se hubiere pactado el pago, o en defecto de esta entidad, en las oficinas de la Caja de Crédito Agrarios, Industrial y Minero del mismo lugar.

PARACRÁFO: La facultad a que se refiere el presente artículo no deja sin efecto el procedimiento consagrado en el título XXIII del Código de Procedimiento Civil y por consiguiente los arrendatarios podrán acogerse a cualquiera de los sistemas existentes, a su libre elección.

Artículo 2. La consignación de que trata el artículo anterior se hará a favor del arrendador o de la persona que legalmente lo represente, y la entidad que re-

ciba el pago pondrá su valor a órdenes del beneficiario previa la respectiva identificación.

PARAGRAFO: El arrendatario, al efectuar la consignación, deberá explicar claramente al empleado que recibe el pago, la causa del mismo, así como también el nombre y la dirección precisa del arrendador o su representante.

Artículo 3. Para que el pago efectuado de conformidad con las disposiciones de los artículos anteriores tenga plena validez, se requerirá que el arrendatario dé aviso de la consignación efectuada, al arrendador o a su representante legal 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.

Artículo 4. Para los efectos judiciales a que pueda haber lugar, se considerará que el pago de los cánones de arrendamiento ha quedado plenamente demostrado cuando el interesado presente el recibo de la consignación efectuada en la forma indicada en el presente decreto, junto con la copia certificada del aviso dado al arrendador.

Artículo 5. El presente decreto rige desde la fecha de su expedición, y suspende todas las disposiciones que le sean contrarias.

Comuníquese y publíquese.

Dado en Bogotá, D.E. a 17 de agosto de 1956.

6.8.

DECRETO N. 699 de 1957

(abril 9)

Por el cual se reglamenta el decreto N. 1070 de 1956

El Presidente de la República de Colombia

en uso de sus facultades legales y,

CONSIDERANDO:

que por el decreto 1070 del 9 de mayo de 1956, se congelaren los precios de los arrendamientos de inmuebles urbanos, situados en las capitales del Departamento y ciudades de más de 50.000 habitantes, al valor que tenían a 31 de diciembre de 1955.

que a pesar de ésta prohibición, se han presentado casos comprobados de alza de tales arrendamientos; que para dar cumplimiento a la congelación establecida por el decreto 1070 de 1956, se hace necesario normas tendientes a ordenar la devolución a los arrendatarios de los excedentes cobrados por los arrendadores a partir de la vigencia de la citada disposición.

DECRETA:

Artículo 1. Los arrendatarios de inmuebles urbanos situados en las capitales de Departamentos o ciudades de más de cincuenta mil habitantes, a quienes con posterioridad al 9 de mayo de 1956, se haya celebrado como cánón de arrendamiento un precio superior al que regía en

31 de diciembre de 1955, tendrá derecho a la devolución de los excedentes pagados.

Artículo 2. Los arrendatarios a quienes no les sean devueltos voluntariamente los excedentes de que trata el artículo anterior, podrán solicitar una orden de devolución al Ministerio de Fomento.

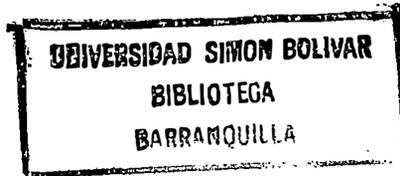
Artículo 3. Para que el Ministerio de Fomento expida la orden de devolución de excedentes pagados, el interesado deberá llenar los siguientes requisitos.

a) Memorial en papel sellado, por duplicado, dirigido al Ministerio de Fomento exponiendo el caso e indicando la dirección del arrendador.

b) Original e copia del contrato de arrendamiento vigente en 31 de diciembre de 1955, o en sus defecto, el recibo de pago correspondiente a esa mensualidad, o a falta de lo anterior, absolción de posiciones del arrendador, en el cual conste el cánen vigente en aquella fecha.

c) Original e copia del contrato en que se consignó el alza o los recibos de pago del nuevo cánen y a falta de lo anterior, absolción de posiciones en que conste la variación del cánen.

Artículo 4. El Ministerio enviará copia al arrendador, del memorial petitorio, con el fin de que haga los descargos a que haya lugar, dentro de los ocho (8) días siguientes a la fecha de la comunicación. Si vencido éste



términos no se hubiere recibido respuesta se dictará la re  
solución correspondiente.

Artículo 5. Con base en las anteriores pruebas, el Ministerio  
de Fomento dictará una resolución motivada que  
prestará mérito ejecutivo ordenando la devolución a que hu  
biere lugar.

Artículo 6. El presente decreto rige a partir de la fecha  
de su expedición.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D.E. a 11 de abril de 1957

6.9.

DECRETO N. 210 de 1958 (1)

(junio 9)

La Junta Militar de Gobierno de la  
República de Colombia,

En uso de sus atribuciones legales, y en especial de las que le confiere el artículo 121 de la Constitución Nacional,

DECRETA:

Artículo 1. A partir del primero de junio de 1958 los Gobernadores de los Departamentos y la Alcaldía del Distrito Especial de Bogotá, ejercerán funciones de control y vigilancia de que tratan los decretos 1070, 1616, 453 de 1956, 699 de 1957 y sus respectivos reglamentos, adcritos actualmente al Ministerio de Fomento.

Artículo 2. Las providencias que dicten los Gobernadores o el Alcalde del Distrito Especial de Bogotá en el ejercicio de las funciones que les confiere éste Decreto, serán apelables ante el Ministerio de Fomento.

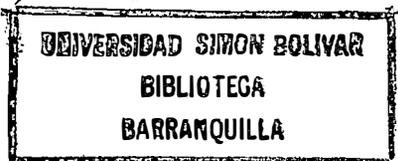
Artículo 3. Modificado por Decreto 063 de 1977, arts 10 y 11- Art. 11, Parágrafo: De conformidad con lo establecido en el presente artículo y en el anterior, quedan modificados el término y el valor de las garantías y

los plazos de que trata el Decreto 210 de 1958.

Comuníquese y Publíquese

Dado en Bogotá, D.E. a 19 de junio de 1958

(1) El Contrato de Arrendamiento. José Felix Castro pg.42



6.10. LEY 141 de 1961 (1)  
(diciembre 16)

Por el cual se adapta una legislación de emergencia y se dictan otras disposiciones.

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

Artículo 1. Adóptanse como leyes los decretos legislativos dictados con invocación del artículo 121 de la Constitución Nacional, desde el 9 de noviembre de 1949 hasta el 20 de julio de 1958 en cuanto sus normas no hayan sido abolidas o modificadas por leyes posteriores.

Artículo 2. Esta ley regirá desde su sanción.

Dada en Bogotá, D.E. a 16 de diciembre de 1961

(1) El contrato de Arrendamiento José Felix Castro Pg. 44

6.11.

DECRETO N. 1148 de 1964

(mayo 16)

por el cual se dicta una disposición relacionada con la congelación de arrendamientos.

El Presidente de la República de Colombia,  
En uso de sus facultades constitucionales y legales y especialmente de la que le confiere el parágrafo único del artículo 3º de la ley 7ª de 1943 y

CONSIDERANDO:

Que las entidades de beneficencia, caridad y asistencia social merecen especial atención del Estado por cuanto no las mueve ánimo de lucro y dedican los frutos de su patrimonio a atender a las necesidades de alimentación, drogas, techo, educación y vestuario de los indigentes; y a auxiliar hospitales, clínicas, centros de higiene, dispensarios, etc.;

Que por sus fines y por su espíritu no es dable presumir en ellas ánimo especulativo ni prácticas de explotación y abuso que son las que el gobierno debe conjuar y perseguir.

Que la organización hospitalaria del país atraviesa una grave crisis de recursos pecuniarios, que afecta

principal y casi exclusivamente a las clases pobres;

DECRETA:

Artículo 1. A partir de la fecha del presente decreto que dan excluidas del régimen de congelación de arrendamientos, establecido en desarrollo del Parágrafo único del artículo 3 de la ley 7 de 1943, las propiedades raíces de las entidades de beneficencia y asistencia pública.

La diferencia que resultare entre los cánones que se descongele y los futuros que se fijen, se dedicará exclusivamente al sostenimiento y mejoramiento de los servicios asistenciales de las entidades de que trata el presente artículo.

Artículo 2. La distribución de los dineros de que trata el artículo primero del presente decreto será sometida previamente a la aprobación del Ministerio de salud pública, en concordancia con lo establecido en el Decreto número 3224 de 1963.

Comuníquese y publíquese.

Dado en Bogotá, D.E. a 16 de mayo de 1964.

6.12.

DECRETO N. 344 de 1965

(Febrero 19)

Por el cual se reglamentó el Decreto extraordinario número 1070 de 1976 para evitar la especulación con el precio de los arrendamientos.

El Presidente de la República de Colombia,  
En ejercicio de la potestad reglamentaria de que trata el numeral 3 del artículo 120 de la Constitución Nacional y,

CONSIDERANDO:

Que la congelación de los precios de los arrendamientos, preceptuada por el decreto mencionado, tuvo por fin proteger a los usuarios de los inmuebles, especialmente a aquellos de más bajos ingresos;

Que la experiencia ha demostrado que, sin beneficio para el arrendador los inmuebles cuyo precio fué congelado han sido objeto de subarrendamiento, con el resultado de que el último arrendatario, o sea el verdadero ocupante del inmueble, o de parte del mismo, está pagando precios varias veces superiores al primeramente pactado y congelado.

Que el sistema de los subarrendamientos, de parte

o de todo el inmueble, ha encarecido inmoderadamente los precios de los arrendamientos para las personas de más bajos ingresos y para el solo beneficio de intermediarios que, así, se han convertido en especuladores.

que es necesario corregir el indebido aprovechamiento que de la congelación viene haciéndose,

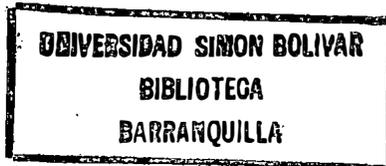
DECRETA:

Artículo 1. Cualquier subarrendatario que sea ocupante o usuario de todo o parte de un inmueble, que acredite que el precio por él pagado al subarrendador, o a la suma de los precios pagados por todos los subarrendatarios excede el precio total pagado en el primer contrato celebrado entre propietario y arrendatario, tendrá derecho a que se rebaje su precio a cifra igual a la del congelado a la parte proporcional.

Si el subarrendador no accede, el verdadero usuario no podrá celebrar el contrato directamente con el propietario, y éste dar por terminado el que tenga celebrado con su primer arrendatario.

PARAGRAFO: Para los efectos de éste artículo no se entenderá como subarrendador el empresario de servicios de hotelería debidamente inscrito de acuerdo con la definición que haga de esta industria y con la reglamentación que expida el Ministerio de Fomento.

Artículo 2. Las violaciones de estas disposiciones serán sancionadas por los gobernadores de los



Departamentos y por los alcaldes de Bogotá, respectivamente, con multas hasta de diez mil pesos (\$10.000).

Las infracciones al presente decreto serán ce necadas en apelación por el Ministerio de Fomento.

Públiquese y ejecútese.

Dado en Bogotá, D.E., a febrero 19 de 1965.

6.13

DECRETO N.2770 de 1976

(diciembre 27)

Por el cual se dictan disposiciones sobre control de precios de arrendamientos en las áreas urbanas.

El Presidente de la República de Colombia,  
En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, y en especial de las que le confiere la Ley 7<sup>a</sup> de 1943 y normas concordantes,

DECRETA:

Arts. 1 y 2 sustituidos por D. 3209 de 1979. artículo 2:

Artículo 3. La Superintendencia de Industria y Comercio, dentro de las atribuciones que le son propias, ejercerá la vigilancia necesaria para garantizar el efectivo cumplimiento de lo dispuesto en este Decreto.

Artículo 4. Derégase el artículo 16 del Decreto 677 de 1972.

Artículo 5. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su expedición.

Comuníquese, publíquese y cúmplase.

Dado en las Islas del Rosario (Cartagena) a 27 de diciembre de 1976.

(1) El Contrato de Arrendamiento. José F. Castro .pg. 197

6.14.

DECRETO N. 0063 de 1977

(enero 14)

Por el cual se reglamenta el Decreto 2770 de 1976 ,y  
de expiden otras disposiciones.

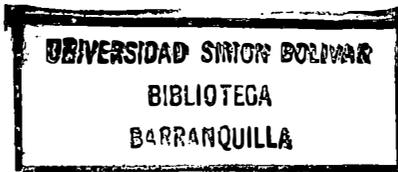
Artículo 1. Sustituido por decreto 3209 de 1979,artí  
culo 2

Artículo 2. Del reajuste en los servicios públicos. Cuan  
do el valor de los servicios públicos de ener  
gía ,acueducto y alcantarillado y telefono estuvieren a  
cargo del arrendador y las tarifas de ellos se reajusta  
ren,el precio del arrendamiento se podrá elevar en una  
suma equivalente y proporcional a tal reajuste.

Como base para elevar el precio de arrendamiento,  
se tomará el promedio de consumo o valor en los últimos  
seis (6) meses.

Cuando se trate de viviendas multifamiliares o de con  
juntos de locales u oficinas,el reajuste se distribuirá  
en forma proporcional al número de arrendatarios y al pre  
cio o renta pagado por cada uno de ellos.

Artículo 3. El registro de arrendadores.Toda persona de  
dicada al arrendamiento de bienes raices ur  
banos ajenos o que se ocupe de tal actividad mediante ce



misión e cualquier otra forma de remuneración similar, deberá obtener el registro de arrendador.

Las personas que tuvieren su domicilio en Bogotá o Cundinamarca deberán registrarse ante la Superintendencia de Industria y Comercio, quienes tuvieren su domicilio en otras regiones del país efectuarán este registro ante la Gobernación, Intendencia o Comisaría del lugar; las personas sometidas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Bancaria lo harán ante esta entidad.

El registro establecido en este artículo se hará sin costo para el interesado.

Artículo 4. Requisitos para obtener el registro. Para

obtener el registro de arrendador de que trata este decreto, el interesado deberá cumplir los siguientes requisitos :

- a) Acreditar su existencia, representación legal y registro mercantil. Cuando se trate de personas naturales solamente el Registro mercantil.
- b) Rendir el informe a que se refiere el artículo 5 del presente Decreto, si a ello hubiere lugar.
- c) Las demás que determine la Superintendencia de Industria y Comercio o la Superintendencia Bancaria.

Artículo 5. Del informe; El informe, exigido en el literal

b) del artículo interior contendrá:

a) Identificación de los inmuebles dados en arrendamiento

b) Nombre de los propietarios

c) Relación de los contratos vigentes el 27 de diciembre de 1976, y de los celebrados con posterioridad a esa fecha, en la cual se indicarán los precios pactados en cada uno de ellos y los nombres de los arrendatarios.

d) Relación de los comprobantes de pago por todo concepto, de los cuales se pueda deducir el precio efectivamente pagado por los arrendatarios.

PARAGRAFO: Con posterioridad al informe inicial, las personas registradas, deberán comunicar trimestralmente a la entidad que otorgó el registro, las novedades ocurridas y las causas que le dieren origen.

Artículo 6. Término para solicitar el registro. El registro de arrendador deberá solicitarse por el interesado dentro del término de un mes, contado a partir de la fecha de vigencia de éste Decreto.

Las personas naturales o jurídicas que con posterioridad a éste Decreto se ocupen del arrendamiento de bienes raíces urbanos ajenos, deberán registrarse dentro

de los diez (10) días siguientes a la iniciación de sus operaciones.

Artículo 7. Condición para anunciarse como arrendador.

Para anunciarse al público como arrendador, las personas a que se refiere el artículo 3 de éste Decreto, deberán citar el número de su registro vigente. Esta obligación será exigible a partir del vencimiento de los términos señalados en el artículo anterior.

Artículo 8. De la suspensión del registro. Sin perjuicio

de las demás sanciones a que hubiere lugar, por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio o de la Superintendencia Bancaria, el registro a que se refiere el artículo 3º del presente decreto, será suspendido hasta por el término de un mes, mediante resolución motivada, que lo efectuó en los siguientes casos:

1. Cuando no se rindieren los informes a que se refiere el artículo 5º de éste decreto o cuando estos fueren incompletos o inexactos.

2. Cuando en los informes presentados se establezca la violación a lo dispuesto por el decreto 2770 de 1976 o demás normas concordantes.

3. Cuando las personas contempladas en el citado artículo 3º se anuncien al público sin mencionar el nú

mero del registro vigente que se les hubiere asignado.

PARAGRAFO: Contra la providencia que ordena la suspensión del registro de arrendador unicamente procede recurso de reposición.

Artículo 9. De la licencia para solicitar la entrega de un inmueble. Por vencimiento del contrato, ningún arrendador podrá exigir al arrendatario la entrega del inmueble, si el arrendatario hubiere cubierto los respectivos precios de arrendamiento en su oportunidad.

Se exceptúan los casos en que el propietario haya de ocupar, por un término mínimo de seis (6) meses, para su propia habitación o negocio el inmueble arrendado, o haya de demolerlo para efectuar una nueva construcción o para reconstruirlo o repararlo con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin su desocupación.

En estos casos el arrendador deberá solicitar la licencia respectiva al Gobernador, intendente, Comisario o Alcalde Mayor de Bogotá, quien mediante resolución motivada autorizará o negará la licencia. Contra esta providencia procede el recurso de reposición ante el mismo funcionario que la expidió y el de apelación ante el superintendente de Industria y Comercio.

Si la causal fuere otra distinta a la del vencimiento



del contrato se aplicará lo dispuesto en el código de Procedimiento Civil sobre el particular.

Los arrendatarios de locales comerciales que no se encuentren en las condiciones previstas en el artículo 518 del código de Comercio, quedarán amparados por lo dispuesto en este artículo. Una vez cumplido el término de dos (2) años de ocupación, para solicitar la entrega del inmueble se aplicará lo dispuesto en el citado artículo 518.

Artículo 10. De los requisitos para solicitar la licencia La solicitud de licencia para exigir la entrega del inmueble con el fin de destinarle para habitación e negocios propios, deberá formularse al Alcalde Mayor de Bogotá, Gobernador, intendente o Comisario, según el caso, acompañada de los siguientes documentos:

a) Copia de la escritura de adquisición del inmueble y certificado del Registrador respectivo sobre vigencia de la inscripción, con la cual se acredite su calidad de propietaria.

b) Garantía bancaria, hipotecaria o prendaria, a favor del tesoro nacional, por un término de diez y seis (16) meses, contados a partir de la fecha de ejecutoria de la resolución que concede la licencia y por un valor igual al

mente de doce (12) mensualidades de arrendamiento, tenan  
do como base el último precio.

Esta garantía tiene por objeto asegurar el cumpli  
miento de la causal aducida en la solicitud de licencia.

PARAGRAFO: Las solicitudes de licencia que se encuentren  
en trámite en la fecha de vigencia de éste decreto, se  
regirán por las disposiciones vigentes al momento de for  
mularse la solicitud.

Artículo 11. Prueba de ocupación y permanencia. El pro  
pietario del inmueble que haya invocado  
como fundamento de su petición la necesidad de ocuparlo  
para su propia habitación e negocio, deberá acreditar mé  
diante certificaciones expedidas por el Alcalde e Inspec  
tor de policía de la localidad.

a) La ocupación propia del inmueble; dentro del ter  
mino de diez (10) meses contados a partir de la ejecuto  
ria de la resolución que concede la licencia respectiva,  
y

b) La permanencia en el inmueble por el término  
mínimo de seis (6) meses, dentro de los diez (10) meses  
contados a partir del día en que se inicie la ocupación.

PARAGRAFO: De conformidad con lo establecido en el pre  
sente artículo y en el anterior, quedan modificados el

término y el valor de las garantías y los plazos de que trata el decreto 210 de 1958.

Artículo 12. Efectividad de la garantía. Cuando el propietario no acredite la ocupación y permanencia exigidas en el artículo 11 o la imposibilidad de cumplir las, la autoridad que haya conocido en primera instancia hará efectiva la garantía prestada.

Artículo 13. Cancelación de garantía. La garantía será cancelada por orden del funcionario ante quien se formuló la solicitud de licencia en los siguientes casos.

a) Cuando el propietario demuestre, oportunamente, la ocupación y permanencia en el inmueble.

b) Tan pronto como quede ejecutoriada la providencia que niegue la licencia

c) Cuando se acredite que han transcurrido más de diez (10) meses de iniciación del juicio de lanzamiento proveído con fundamento en la licencia.

Artículo 14. De la licencia por demolición. La solicitud de licencia para exigir la entrega del inmueble con el fin de demolerlo para efectuar una nueva construcción o para reconstruirlo o repararlo con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin su desocupación deberá formularse al alcalde Mayor de Bogotá, Gobernador, Intendente o Comisario, según el caso, acompañada de:

- a) Licencia de construcción expedida por la Secretaría de Obras Públicas a la respectiva autoridad competente
- b) Certificado o copia del contrato celebrado con la compañía constructora o con el arquitecto constructor que ha de realizar la obra, en el cual conste que ésta se iniciará en un lapso no mayor de noventa (90) días contados a partir de la fecha de la solicitud, y
- c) Los demás requisitos que determine la Superintendencia de Industrias y Comercio

Artículo 15. De la devolución de excedentes. Los arrendatarios de bienes raíces urbanos que hubieren pagado un precio o renta superior al de la congelación de arrendamientos establecida en el Decreto 2770 de 1976, y normas concordantes, tendrán derecho a la devolución de los excedentes pagados.

Si la devolución no se hiciera voluntariamente pedrá exigirse mediante orden expedida por las autoridades contempladas en el artículo 9 del presente decreto.

Artículo 16. De la solicitud de devolución. Para solicitar la orden de devolución de excedentes, el arrendatario deberá llenar los siguientes requisitos.

- a) Memorial petitorio en papel sellado, en original y copia, dirigido a la autoridad competente, en el cual se

indique el nombre y dirección del arrendador.

b) Probar por los medios legales pertinentes, la existencia del contrato de arrendamiento, el precio pactado y el precio pagado.

Artículo 17. Notificación al arrendador. La autoridad competente notificará al arrendador la solicitud de devolución de excedentes, dentro de los cinco días siguientes a su presentación, con el fin de que dentro del término de quince (15) días, éste presente los descargos correspondientes. Si vencido éste término no se hubieren presentado los descargos, se expedirá la providencia respectiva.

Artículo 18. Pronunciamiento sobre la solicitud de excedentes: Con base en las pruebas presentadas, la autoridad competente resolverá la petición mediante providencia motivada, contra la cual proceden los recursos de reposición ante el mismo funcionario y el de apelación ante el Superintendente de Industria y Comercio.

Artículo 19. Modificado por D. 2813 de 1978, artículo 4: Del pago en establecimientos bancarios.

En caso de que el arrendador, dentro del período pactado se niegue a recibir el pago del precio del arrendamiento que legalmente deba efectuar el arrendatario, éste podrá cumplir su obligación, consignando las respectivas sumas,

dentro de los cinco (5) días siguientes al vencimiento de tal período, en el Banco Popular del lugar de ubicación del inmueble.

En los lugares en donde no exista Banco Popular, la consignación se efectuará en la Caja de Crédito Agrario Industrial y Minero, o en cualquiera de los Bancos Comerciales del lugar de ubicación del inmueble. En su defecto, en el más cercano, observando el orden de prelación establecido en este artículo.

Artículo 20. Estipulaciones y cláusulas ineficaces. Las estipulaciones entre las partes y las cláusulas que en forma directa o indirecta tiendan a violar la congelación de arrendamientos establecida en el decreto 2770 de 1976 y normas concordantes, no producirá efecto alguno.

Artículo 21. Del subarriendo. En los casos autorizados por la ley o por el respectivo contrato para subarrendar, lo que en este decreto se predica del arrendamiento, debe entenderse aplicable también a los contratos de subarriendo de habitaciones y locales urbanos.

Artículo 22. Multas. La violación a las normas sobre congelación de arrendamientos, será sancionada por la Superintendencia de Industria y Comercio o por la Superintendencia Bancaria, según el caso, con multas a fa

ver del Tesoro Nacional, en la siguiente forma:

a) Por incumplimiento de las disposiciones sobre registro de arrendador, hasta de cien mil pesos (\$100.000)

b) Por cobro de un precio superior al congelado, una suma igual a tres veces el valor recibido en exceso, sin perjuicio del derecho del arrendatario a solicitar la devolución de los excedentes que le correspondan.

c) Por violación a lo dispuesto en el Decreto Legislativo N. 453 de 1956, sobre prohibición de depósitos y cauciones reales, en las cuantías en él señaladas.

PARAGRAFO. En caso de reincidencia las multas se elevarán al doble de la establecida en los literales anteriores, respectivamente.

Artículo 23. Inspección y vigilancia. La Superintendencia de Industria y Comercio podrá practicar las visitas de inspección y vigilancia y solicitar los informes que considere pertinentes para el efectivo control de las normas sobre congelación de arrendamientos.

Artículo 24. Derogado por decreto 2923 de 1977, art 1

Artículo 25. El presente decreto rige a partir de la fecha de su expedición.

Comuníquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D.E. a 14 de enero de 1977.

6.15.

DECRETO N. 489 de 1977 (1)

(marzo 7)

Por el cual se modifica el decreto 063 de 1977,

El Presidente de la República de Colombia,

En uso de las facultades que le confiere el artículo 30

de la Ley 72 de 1943 y el numeral 3 del artículo 120 de

la Constitución Nacional

DECRETA:

Artículo 1. Amplíase por el término de un (1) mes contados a partir del quince (15) de febrero del año en curso, el plazo fijado en el inciso 1º del artículo 6º del decreto 063 de 1977, para solicitar el registro de arrendador.

Artículo 2. El artículo 18 quedará así: Pronunciamiento sobre la solicitud de excedentes. Con base en las pruebas presentadas, la autoridad competente resolverá la petición mediante providencia motivada, contra la cual proceden los recursos de reposición ante el mismo funcionario y el de apelación ante el Superintendente de Industria y Comercio.

Artículo 3. Este decreto rige a partir de la fecha de su expedición.

Comuníquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D.E. a 7 de marzo de 1977

(1) Legislación Económica. Tomo V. 1977.

6.16. RESOLUCION N. 010 de 1977

(enero 18)

El Superintendente de Industria y Comercio en uso de las facultades que le confieren los decretos 2770 de 1976 y 063 de 1977.

RESUELVE:

Artículo 1. En los casos que, según el artículo 3<sup>o</sup> del decreto 063 de 1977, el registro de arrendadores debe efectuarse en la Superintendencia de Industria y Comercio, éste se solicitará ante el jefe de la División de Control y Vigilancia de precios, mediante formulario que para el efecto se entregará en dicha dependencia.

Artículo 2. La fecha de iniciación de operaciones de que trata el inciso 2<sup>o</sup> del artículo 6<sup>o</sup> del decreto 063 de 1977, se probará con el contrato de consignación del primer inmueble.

Artículo 3. En el caso previsto por el artículo 14 del decreto 063 de 1977, para reconstrucción o reparación del inmueble con obras necesarias que no pueden ejecutarse sin su desocupación para efectuarlas, deberán probarse, ante la autoridad competente, con certificación expedida por la secretaría de Obras Públicas del lugar donde se encuentre ubicada el inmueble, de

la oficina que haga las veces de esta para los efectos del literal b) del citado artículo deberá acreditarse en los términos del artículo 117 de Código de Comercio la existencia y representación legal de la compañía constructora o de la matrícula del arquitecto constructor según el caso.

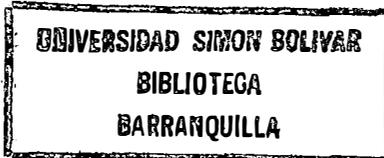
Artículo 4. Corresponde al Superintendente delegado de la Superintendencia de Industria y Comercio imponer en primera instancia, las multas de que trata el artículo 22 del decreto 063 de 1977, cuando su cuantía no excede de un millón (1.000.000) de pesos, y al Superintendente de Industria y Comercio en única instancia las superiores a dicha suma.

Artículo 5. La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

Comuníquese y cúmplase

Dada en Bogotá, D.E. a los 18 de enero de 1977

(1) Legislación económica tomo 50 Primer semestre 1977



6.17. RESOLUCION N.166 de 1977 (1)  
(enero 25)

El Superintendente Bancario

en uso de las facultades que le confiere el decreto  
063 de 1977

RESUELVE:

Artículo 1. Toda persona sometida a la inspección y vi  
gilancia de la Superintendencia Bancaria  
que se ocupe del arrendamiento de bienes raíces urbanos,  
ajenos, mediante comisión o cualquier otra forma de remu  
neración similar deberá obtener de ésta Superintendencia  
el registro de arrendador.

Artículo 2. Las personas a que se refiere el artículo an  
terior a mas tardar el 14 de febrero de 1977  
deberán formular la solicitud de inscripción ante la  
sección de Registro de éste Superintendencia.

Artículo 3. La solicitud de registro se acompañará con  
las siguientes informaciones y documentos

1) Nombre del interesado

2) Certificado de existencia y representación le  
gal, cuando el interesado fuere una persona jurídica que  
se hallare sometida a vigilancia de ésta Superintendenci  
cia por causa de las actividades a que se refiere la Ley  
66 de 1968 y el decreto 219 de 1969

3) Certificado sobre la vigencia de la matrícula mercantil, para las personas naturales e jurídicas que se hallaren en las circunstancias de que trata el numeral anterior

4) Relación de los contratos vigentes al 27 de diciembre de 1976 y de los celebrados con posterioridad a esa fecha en las cuales se indicarán

- a) Fecha de celebración del contrato y su vigencia
- b) Ubicación del inmueble, especificando la ciudad y nomenclatura
- c) Nombre de los arrendatarios
- d) Precios pactados en cada caso

Artículo 4. Para los efectos del decreto 1849 de 1958 cuando de el solicitante fuere una entidad de crédito y tuviere inmuebles urbanos ajenos arrendados desde el 31 de diciembre de 1955 en desarrollo de un contrato de anticresis legalmente celebrado, deberá relacionar por separado dichos inmuebles.

Artículo 5. Para los efectos de que trata el inciso 2º del artículo 6º del decreto 063 de 1977, se considerará como fecha de iniciación de operaciones el día de celebración del contrato de consignación del primer inmueble.

Artículo 6. La presente resolución rige a partir de la fecha

Publíquese y cúmplase.

Dada en Bogotá, D.E. a 25 de enero de 1977

(1) Legislación económica Tomo VI. 1977

6.18.

DECRETO N. 2923 de 1977 (1)

(noviembre 28)

Por el cual se prerroga la vigencia y se complementan los decretos 2770 de 1956 y 63 de 1977 sobre control de precios de arrendamientos en las áreas urbanas.

Artículos 1 y 2: Sustituídos por decreto 3209 de 1979, artículos 1 y 2.

Artículo 3. Cuando el contrato de arrendamiento conste por escrito el arrendador deberá entregar al arrendatario copia auténtica del mismo.

La violación de lo dispuesto en este artículo se sancionará con multa equivalente a tres (3) mensualidades de arrendamiento.

Artículo 4. Corresponde al Alcalde Mayor de Bogotá, a los Gobernadores, Intendentes y Comisarios, en la ciudad de Bogotá y en las capitales de Departamentos, Intendencias y Comisarias respectivamente, y a los Alcaldes Municipales en los demás municipios, la aplicación de lo dispuesto en el artículo anterior y de las multas por cobro de un precio de arrendamiento superior al congelado al tener de lo establecido en el artículo 22 del decreto 63 de 1977.

Artículo 5. El precio de los arrendamientos pedrá medi

ficarse también por mutuo acuerdo entre las partes hasta por una suma equivalente a la del valor mensual de reposición de inversiones efectuadas por el propietario en el inmueble respectivo, siempre que estas se consideren como obras indispensables no locativas a que se refiere el artículo 1993 del Código Civil.

En el caso previsto en este artículo, la cuantía del ajuste mensual no podrá ser superior a lo que resultare de amortizar la correspondiente inversión en un período de cinco (5) años.

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

Artículo 6. El propietario podrá pedir licencia para la entrega del inmueble, en los siguientes casos:

a) En los previstos por el artículo 9 del decreto 63 de 1977

b) Cuando se compruebe que el arrendatario no ha dado cumplimiento a su obligación de cubrir el costo de

las reparaciones locativas a que se refiere el artículo 1998 del Código Civil.

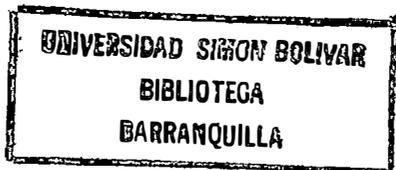
c) cuando se compruebe que el arrendatario se niega a que se ajuste el precio del arrendamiento por las reparaciones indispensables no locativas.

C.C. art. 1998. El arrendatario es obligado a las reparaciones locativas.

Se entiende por reparaciones locativas las que según costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general, las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc.

Artículo 7. El propietario del inmueble que no hubiere llegado a un acuerdo con el arrendatario en cuanto al reajuste por concepto de reparaciones indispensables no locativas podrá solicitar licencia para exigir la entrega del inmueble. Dicha licencia deberá formularse al Alcalde Mayor de Bogotá, Gobernador, Intendente o Comisario, según el caso, acompañado de los siguientes documentos:

a) Copia de la escritura de adquisición del inmueble y certificado del registrador respectivo sobre vigencia de la inscripción, con la cual se acredite su calidad



de propietario. El certificado deberá haber sido expedido con no más de noventa (90) días con anterioridad a la fecha de la presentación de la solicitud.

b) Garantía Bancaria, hipotecaria o prendaria en dinero efectivo o en títulos valores, o fianza o garantía de una compañía de seguros, a favor de la Tesorería Departamental, Intendencial, Comisarial o del Distrito Especial de Bogotá, en su caso, por un término de seis meses, contados a partir de la fecha de ejecutoria de la resolución que concede la licencia y por un valor igual al costo de la obra. Esta garantía tiene por objeto asegurar por parte del propietario la ejecución de las reparaciones indispensables no locativas.

c) Constancia de la manifestación hecha por el propietario al arrendatario sobre la necesidad de llevar a cabo las reparaciones indispensables no locativas.

d) Certificación expedida por el inspector de obras o quien haga sus veces en la cual conste la naturaleza de la reparación y su necesidad, así como la estimación del costo de la misma. Para la determinación de este costo se tomará como base el índice de precios de construcción que elabore la Cámara Colombiana de la Construcción

e) Prueba sumaria del rechazo a la propuesta del propietario.

Artículo 8. El artículo 14 del decreto 063 de 1977 que dará así: De la licencia por demolición. La solicitud de licencia para exigir la entrega del inmueble con el fin de demolerlo para efectuar una nueva construcción o para reconstruirlo o repararlo con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin su desocupación, deberá formularse al Alcalde Mayor de Bogotá, Gobernador, Intendente, Comisario, según el caso acompañado de:

a) Copia de la escritura de adquisición del inmueble y certificación del Registrador respectivo sobre vigencia de la inscripción con la cual acredite su calidad de propietaria.

b) Garantía bancaria, hipotecaria, prendaria, en dinero efectivo o en títulos valores o fianza otorgada por una compañía de seguros a favor de la Tesorería Departamental, Intendencial, Comisarial o del Distrito Especial de Bogotá, por un término de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de ejecutoria de la resolución que concede la licencia y por un valor igual al monto de doce (12) mensualidades de arrendamiento, tomando como base el último precio. Esta garantía tiene por objeto asegurar el cumplimiento de la causal aducida en la solicitud de licencia.

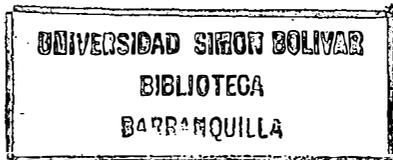
c) Licencia de construcción expedida por la Secretaría de obras Públicas o las respectiva autoridad competente.

d) Certificado o copia del contrato o promesa del contrato celebrados con la compañía constructora o con el arquitecto constructor que ha de realizar la obra, en el cual conste que ésta se iniciará en un lapso no mayor de noventa (90) días contados a partir de la fecha de ejecutoria de la resolución que concede la licencia.

Artículo 9. La garantía a que se refiere el literal b) del artículo 10 del decreto N.063 de 1977 podrá ser hipotecaria, prendaria, en dinero efectivo o en títulos valores, bancaria o de compañía de Seguros.

Esta garantía se constituirá a favor de las Tesorerías Distrital, Departamental, Intendencial, Comisarial o de la Alcaldía Mayor de Bogotá, según sea competente para conocer de la solicitud de licencia en primera instancia, el Gobernador, Intendente, Comisario o Alcalde Mayor de Bogotá.

Artículo 10. Cuando un inmueble sufra deterioro que deban ser objeto de reparaciones locativas, a cargo del arrendatario, conforme al artículo 1998 del Código Civil, y causen depreciación del inmueble o deterioren el ambiente



del vecindario, el propietario podrá solicitar al Alcalde Municipal o a quien haga sus veces, que se requiera al arrendatario para que en un término no mayor de noventa (90) días, inicie tales reparaciones, las cuales deberán ejecutarse en un lapso no superior a treinta (30) días.

Si el arrendatario así no lo hiciere, podrá el propietario solicitar la entrega del inmueble mediante el trámite de licencia correspondiente.

Artículo 11. La solicitud de licencia de que trata el artículo 10 deberá elevarse ante el Alcalde Mayor de Bogotá, Gobernador, Intendente o Comisario, según el caso, acompañada de los siguientes documentos.

a) Copia de la escritura de adquisición del inmueble y certificado del Registrador respectivo sobre vigencia de la inscripción, con la cual se acredite su calidad de propietario. Dicho certificado deberá haber sido expedido con no más de noventa (90) días de anterioridad a la fecha de la presentación de la solicitud.

b) Garantía bancaria, hipotecaria o prendaria, en dinero efectivo o títulos valores o fianza o garantía de una compañía de seguros, a favor de la Tesorería Departamental, Intendencial, Comisarial o del Distrito Es

pecial de Bogotá, en su caso, por un término de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de ejecutoria de la resolución que concede la licencia y por un monto igual a dos veces el valor de la obra.

Esta garantía tendrá por objeto asegurar por parte del propietario la ejecución de las reparaciones locativas, de que de no llevarse a cabo, deteriorarían el ambiente del vecindario.

c) Copia del requerimiento hecho por la autoridad de policía

d) Certificación del Alcalde Municipal o de quien haga sus veces sobre el incumplimiento hecho al requerimiento.

Artículo 12. Las solicitudes de licencia que se encuentren en trámite en la fecha de expedición de este decreto, se registrarán por las disposiciones vigentes al momento de formularse la solicitud.

Artículo 13. Este decreto rige desde la fecha de su expedición.

Comuníquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D.E. a 28 de noviembre de 1977.

6.19.

DECRETO N. 2813 de 1978 (1)

(diciembre 22)

Por el cual se prorroga la vigencia y se modifican los decretos 2770 de 1976 y 2923 de 1977 sobre congelación de precios de arrendamiento en áreas urbanas.

Artículo 1. Modificado Decreto 3450 de 1980, art.1 (pg219)

Artículo 2. A partir del primero de enero de 1979, las licencias Administrativas previstas en los Decretos 63 y 2923 de 1977, serán concedidas en primera instancia, por los Alcaldes Municipales y Alcaldes menores del Distrito Especial de Bogotá, de acuerdo con la jurisdicción correspondiente a la ubicación del inmueble.

Conocerán en segunda instancia, los Gobernadores, Intendentes y Comisarios y el Alcalde Mayor de Bogotá.

Artículo 3. Corresponde a la Superintendencia de Industria y Comercio, conocer en segunda instancia, de las licencias administrativas concedidas o negadas hasta el 31 de diciembre de 1978, por los Gobernadores, Intendentes, Comisarios y Alcalde Mayor de Bogotá.

Artículo 4. Del pago en establecimientos bancarios. En caso de que el arrendador, dentro del período pactado se niegue a recibir el pago del precio del arrendamiento

UNIVERSIDAD SIMÓN BOLÍVAR

BIBLIOTECA

BARRANQUILLA

que legalmente deba efectuar el arrendatario, éste podrá cumplir su obligación, consignando las respectivas sumas, dentro de los cinco (5) días siguientes al vencimiento de tal período, en el Banco Popular del lugar de ubicación del inmueble.

En los lugares donde no exista Banco Popular, la consignación se efectuará en la Caja de Crédito Agrario Industrial y Minero, o en cualquiera de los Bancos Comerciales del lugar de ubicación del inmueble. En su defecto, en el más cercano, observando el orden de prelación establecida en este artículo.

Artículo 5. La consignación de que trata el artículo anterior se hará a favor del arrendador o de la persona que legalmente lo represente, y la entidad que reciba el pago tendrá su valor e ordenes del beneficiario, previa la respectiva identificación.

El arrendatario, al efectuar la consignación, deberá explicar claramente al empleado que reciba el pago, la causa del mismo, así como también el nombre y la dirección precisa del arrendador o su representante, según el caso.

Artículo 6. Para que el pago efectuado de conformidad con las disposiciones de los artículos anteriores tenga plena validez, se requerirá que el arrendatario dé aviso

de la consignación efectuada, al arrendador o su representante legal según el 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.

Artículo 7. Para los efectos judiciales a que haya lugar, se considerará que el pago ha quedado plenamente demostrado, cuando el interesado presente el recibo de la consignación efectuada en la forma indicada en los artículos anteriores, junto con la copia certificada del aviso dado al arrendador.

Artículo 8. De conformidad con lo previsto por el artículo 2.004 del C.C. el subarriendo total o parcial de inmuebles urbanos, cuando esta facultad no se haya pactado expresamente en el respectivo contrato, dará lugar a solicitar la entrega del inmueble, sin necesidad de licencia administrativa.

Artículo 9. El solicitante de licencia administrativa, pedirá desistirse de ésta mientras no se haya preferido la resolución que la conceda en primera instancia.

Una vez concedida la licencia, sólo será admisible el desestimiento presentado conjuntamente por éste y el arrendatario, siempre que en el mismo se manifieste expresamente la voluntad del arrendador de permitir al arrendatario

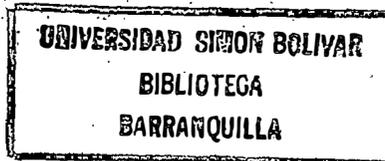
tarie su permanencia en el inmueble.

Artículo 10. Este decreto rige a partir del primero de enero de 1979, y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Comuníquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D.E. a 22 de diciembre de 1978.

1.. El contrato de arrendamiento. José F. Castro. pag 215



6.20.                    DECRETO N. 3209 de 1979

(diciembre 28)

Per el cual se prorroga la vigencia y se modifican los decretos 2770 de 1976.063 y 2923 de 1977, y 2813 de 1978, sobre congelación de precios de arrendamientos en áreas urbanas.

Artículo 1. Prorrógase hasta el 31 de diciembre de 1980 la congelación de arrendamientos establecida por los decretos nros. 2770 de 1976,063 y 2923 de 1977, y 2813 de 1978, salvo los casos previstos en el artículo siguiente

Artículos 2 y 3. Derogados por D.3450 de 1980, art. 2.

Artículo 4. El subarriendo o la cesión total o parcial del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario, sin autorización expresa y escrita del arrendador, dará lugar a la terminación del mismo y a la entrega del inmueble previos los trámites del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 5. De la devolución de excedentes de que tratan los artículos 15,16,17 y 18 del decreto 063 de 1977 conocerán en la ciudad de Bogotá las Alcaldías menores y en segunda instancia la Alcaldía Mayor, en el resto del país las respectivas alcaldías municipales y en segunda instancia el correspondiente gobernador, intendente o Comisario.

Artículo 6. Este decreto rige a partir del primero de ene

ra de 1980 y deroga las disposiciones que le sean contra  
rias.

comuníquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D.E. a 28 de diciembre de 1979

(1) El contrato de Arrendamiento. José Felix Castro. pg.218

6.21.

DECRETO N. 3450 de 1980

(diciembre 22)

Por el cual se dictan normas sobre control de arrendamientos

El Presidente de la República de Colombia,  
en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales  
y en especial de las que le confiere la Ley 7<sup>ª</sup> de 1943 y  
el numeral 3<sup>º</sup>, del artículo 120 de la Constitución Nacional.

DECRETA:

Artículo 1. Para los contratos de arrendamiento de bienes  
inmuebles ubicados en áreas urbanas, distintos  
a los regulados por el Código de Comercio celebrados con  
anterioridad a la vigencia del presente Decreto, prorróga  
se la congelación de arrendamientos establecida por los  
decretos 2770 de 1976.063 y 2923 de 1977.2813 de 1978, y  
3209 de 1979, hasta el 31 de diciembre de 1981

D.237 de 1981 art. 1 (El inciso 2º del artículo 1º del  
decreto 3450 de 1980 quedará así:

Durante la vigencia del presente decreto y a partir de  
la fecha de vencimiento del plazo pactado en tales con  
tratos o de su prórroga, el canon de arrendamiento se  
reajustará por una sola vez en un diez por ciento (10%)  
y el incumplimiento de su pago constituirá causal de  
terminación del contrato, previos los trámites del artí

culo 434 del Código de Procedimiento civil

Artículo 2. El presente decreto rige a partir del prime  
re de enero de 1981 y deroga los artículos 2 y 3 del  
decreto 3209 de 1979.

Comuníquese y cúmplase

Dado en Bogotá, a 22 de diciembre de 1980.

(1) El contrato de Arrendamiento. José F. Castro pg. 220

6.22.                    DECRETO N. 237 de 1981 (1)  
                              (febrero 2)

Per el cual se adiciona un decreto

El Presidente de la República de Colombia

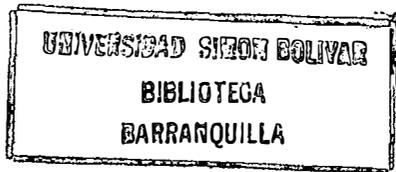
En ejercicio de sus facultades que le confiere la Ley  
7a. de 1943 y en especial el numeral 3o. del artículo  
120 de la Constitución Política,

DECRETA:

Artículo 1. El inciso 2o. del artículo 1o. del Decreto  
3450 de 1980 quedará así:

Durante la vigencia del presente Decreto y a partir de  
la fecha de vencimiento del plazo pactado en tales con  
tratos o de su prórroga, el canon de arrendamiento se  
reajustará por una sola vez en un diez por ciento (10%)  
y el incumplimiento de su pago constituirá causal de  
terminación del contrato, previos los trámites del ar  
tículo 434 del Código de procedimiento Civil

Artículo 2. La aplicación de la multa que por el cobro  
de arrendamiento superior al congelado estableció el  
artículo 22 del decreto 063 de 1977, corresponderá en  
la ciudad de Bogotá a las Alcaldías menores; en el res  
to del país a las respectivas Alcaldías Municipales.



Artículo 3. El presente decreto rige a partir de la fe  
cha de su expedición.

Comuníquese y Cúmplase.

Dado en Bogotá, D.E. a 2 de febrero de 1981.

1. El contrato de Arrendamiento .José R. Castro pg. 220

6.23.

DECRETO N. 3745 de 1981. (1)

(diciembre 29)

El Presidente de la República de Colombia  
En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y  
legales, en especial de las que le confieren el numeral  
3º. del artículo 120 de la Constitución Política y la  
Ley 7ª. de 1943,

DECRETA:

Artículo 1. Prorrégase hasta el 31 de diciembre de 1982  
la congelación de arrendamientos establecida por medio  
de los decretos 2770 de 1976, 063 y 2923 de 1977, 2813 de  
1978, 3209 de 1979, 3450 de 1980 y 257 de 1981, respecto  
de los contratos celebrados antes del 1º. de enero de 1.  
982, sobre bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas.

PARAGRAFO: Lo dispuesto en este decreto no se aplica a  
los contratos de arrendamiento regulados por el Decreto  
410 de 1971

Artículo 2. Durante la vigencia del presente decreto, y  
a partir de la fecha de vencimiento del plazo pactado  
en el respectivo contrato o de su prórroga, el precio men  
sual de arrendamiento se podrá reajustar por una sola vez  
hasta en un 10% en el porcentaje que acuerden los contra  
tantes, el cual no podrá exceder de dicho 10%

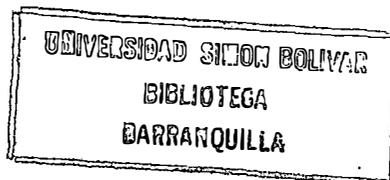
El incumplimiento del pago por parte del arrendatario constituirá causal de terminación del contrato, previos los trámites establecidos para el caso en el código de Procedimiento Civil (pgs 101 a 108).

Artículo 3. El presente decreto rige a partir del primero de enero de 1982.

Comuníquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, a 29 de diciembre de 1981.

1. El contrato de Arrendamiento .José F, Castro pg.225



6.24.                   DECRETO N. 3817 de 1982 (1)

(diciembre 30)

Per el cual se dictan normas sobre control de arrendamientos en bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas.

El Presidente de la República de Colombia,  
En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial de las que le confieren el artículo 32 de la Constitución Nacional y en desarrollo del artículo 3 de la ley 7ª de 1943,

DECRETA:

Artículo 1. A partir de la vigencia del presente decreto, el precio mensual de arrendamiento en contratos que se celebren sobre inmuebles ubicados en áreas urbanas no podrá ser superior a los siguientes porcentajes, calculados sobre el avalúo catastral del correspondiente bien arrendado, según certificación de autoridad competente.

a) para inmuebles cuyo avalúo catastral sea igual o inferior a \$700.000: 0.6% del avalúo

b) para inmuebles cuyo avalúo catastral oscile entre \$700.000 y \$1.400.000: 0.8% del avalúo

c) para inmuebles cuyo avalúo catastral oscile entre \$1.400.000 y \$2.800.000: 1% del avalúo

d) Para inmuebles cuyo avalúo catastral oscile entre \$2.800.000 y \$4.300.000: 1.3% del avalúo.

e) Para inmuebles que se destinen a oficinas, consultorios, locales de trabajos de profesionales y similares, y parqueaderos, cuyo avalúo catastral sea inferior a \$3.000.000: 1.5% del avalúo.

PARAGRAFO: Los porcentajes previstos en el presente artículo se calcularán proporcionalmente sobre el área arrendada, si el arrendamiento no se refiere a la totalidad del bien avaluado catastralmente.

Artículo 2. Lo dispuesto en el artículo anterior no se aplicará a los siguientes contratos.

a) Los regulados por el decreto 410 de 1971 (Código de Comercio)

b) Los contratos en cuya ejecución el arrendatario subarriende todo o parte del bien, o cambie su destinación sin expresa autorización contractual, respecto de los cuales el arrendador podrá optar entre la iniciación del correspondiente juicio de lanzamiento o el libre reajuste del precio mensual de arrendamiento.

c) Los contratos que versen sobre inmuebles cuyo avalúo catastral sea superior a \$4.300.000, si se destinan a vivienda, o a \$3.000.000 si se destinan a ofici

na e consultorio, locales de trabajo de profesionales y similares, y parqueaderos, en los cuales el precio del arrendamiento podrá pactarse libremente por los contra tantes.

Artículo 3. Para tener derecho al cobro del precio de arrendamiento en los términos previstos por el artículo 1º., el arrendador deberá encontrarse en paz y salve con la correspondiente Tesorería Municipal o Distrital por concepto del pago de impuestos predial o complemen tarios.

PARAGRAFO: Tanto el certificado sobre avalúo catastral como el certificado de paz y salve formarán parte inte grante del contrato de arrendamiento.

Artículo 4. Los contratos celebrados antes de la vigencia del presente decreto en los cuales se hubiere estipulado un precio mensual que resultare superior o inferior a los porcentajes previstos en los artículos 1º., continua rán ejecutándose en los mismos términos pactados hasta su vencimiento o el de su última prórroga. De allí en adelante, se sujetarán a lo dispuesto en el presente de creto.

Si vencido el término del contrato o su prórroga, al aplicar las tarifas indicadas en el artículo 1º., re

sultare que los precios del arrendamiento son inferiores a los que venían causando, continuarán rigiendo los precios anteriores a la vigencia de este decreto.

PARAGRAFO: Si al vencer el término del contrato o de su última prórroga, el arrendatario no se aviniere a pagar el precio de arrendamiento en las cuantías previstas por el presente decreto, el contrato se dará por terminado de pleno derecho.

Artículo 5. Por vencimiento del término del contrato ningún arrendador podrá exigir al arrendatario la entrega del inmueble, si el arrendatario hubiere cubierto los precios del arrendamiento en su oportunidad, sin perjuicio de lo previsto en el párrafo del artículo anterior.

Artículo 6. En los casos en que el propietario haya de ocupar el inmueble arrendado por un término mínimo de un (1) año, para su propia habitación o negocio o haya de demolerlo para efectuar una nueva construcción o para reconstruirlo o repararlo con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin su desocupación, así como en el evento previsto por el párrafo del artículo 4º, el propietario podrá solicitar la restitución del inmueble con arreglo a las normas del presente decreto, sin necesidad de licencia o trámite administrativo previo.

Artículo 7. Cuando el arrendador, en ejercicio del derecho

consagrado en el artículo anterior, instaure demanda contra el arrendatario para obtener la restitución del inmueble por cualquiera de las causas allí previstas, deberán seguirse, en lo pertinente, el trámite contemplado por el artículo 434 del Código de Procedimiento Civil.

En todo caso, no podrá admitirse la demanda sin que el arrendador otorgue caución a favor del demandado y a órdenes del juzgado competente, hasta concurrencia de de ce mensualidades de arrendamiento.

PARAGRAFO: El trámite de ésta clase de procesos se adelantará ante los jueces competentes para conocer del juicio de lanzamiento según las normas vigentes.

Artículo 8. Para los efectos del pago por consignación que efectúen los arrendatarios, con arreglo a las disposiciones vigentes, autorízase al Banco Central Hipotecario para que en sus oficinas y sucursales se reciban valide mente dichos pagos, con los efectos legales consiguientes, sin perjuicio de las funciones que en el mismo sentido cumple el Banco Popular.

Artículo 9. El presente decreto rige a partir del prime ro de enero de mil novecientos ochenta y tres (1983) y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Continúan vigentes todas las normas contenidas en



los decretos sobre control de arrendamientos en cuanto  
no contraríen manifiesta o tácitamente lo dispuesto en  
éste decretos.

comuníquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, a 30 de diciembre de 1982.

Helisario Betancur.

1. Normas sobre catastro y control de arrendamientos  
Decreto 3745 y 3817 de 1982. Biblioteca Actualidad  
jurídica. Bogotá.

### CONCLUSIONES:

En la actualidad uno de los tantos problemas que más afecta a nuestra sociedad es la escasez de vivienda lo que trae como consecuencia que los pocos que poseen una casa así sea pequeña cómoda o con casi ninguna comodidad la utilicen además arrendando parte de la misma.

Hoy en día el negocio de arrendamiento se ha convertido en un negocio lucrativo del cual obtienen grandes ganancias los capitalistas que invierten su capital en la construcción de urbanizaciones, bloques de apartamentos, que más tarde venden a precios altísimos que solo podrán adquirir las personas de grandes recursos, no pudiendo las de escasos recursos adquirir casa propia se ven en la necesidad de tomarla en arriendo, lo que ha traído como consecuencia que con la realización de estos contratos se especule descaradamente. Tan productivo se ha tornado que hoy es explotada por grandes casas comerciales dedicadas única y exclusivamente al arrendamiento de bienes raíces, a cambio de un porcentaje que se cobra teniendo en cuenta el cánón o renta.

El desempleo, el éxodo de los campesinos a las ciudades hace más agudo éste problema, porque al no conseguir casas o apartamentos al alcance de sus posibilidades, recurren a la

creación de tugurios que más tarde se convierten en los cinturones de miseria que tanto afea a nuestras ciudades y preocupa a nuestra sociedad. Dichas casuchas donde se alojan las construyen sin ninguna comodidad, con desechos, cartones, hojalatas, madera usada y hasta periódicos, viviendas de una sola pieza donde se alojan familias numerosas y a veces hasta dos o mas familias.

Con el propósito de ponerle fin al auge alcista de los precios de los arriendos el gobierno desde 1943, empezó a legislar al respecto a través de la resolución No. 50 que fué derogada a comienzos de 1945.

Posteriormente vino el decreto 1070/56 que vino a poner freno a éste problema, sin embargo tampoco cumplió su finalidad, por lo que podemos afirmar que no existió un control de precios sino un derecho que se consagró en favor del arrendatario, el de concurrir ante las autoridades administrativas para denunciar el desconocimiento de las normas y obtener que ellas mediante una resolución motivada consiguieran que se devolviese lo que se hubiere pagado en exceso o recurrir al pago por consignación cuando el arrendador se negare a recibir las mensualidades. Estas normas como las anteriores cayeron en desuso y fué sólo veinte años después que el Gobierno Nacional decreta una nueva congelación de

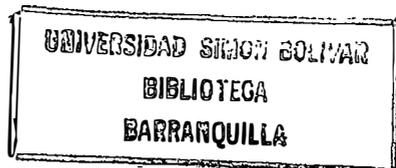


precios. El Gobierno con la expedición de los decretos 063 y 2923 de 1977 crea un medio para controlar el cumplimiento de estas normas, exige a toda persona que se dedique a la actividad de arrendador obtener previamente el registro, que es un medio de control de acatamiento de los mencionados decretos y les obliga a suministrar trimestralmente un informe a la entidad que los vigila.

Año tras año el gobierno ha venido dictando decretos de congelación de arrendamiento es así como se prorroga hasta el 31 de diciembre de 1982 la congelación de arrendamientos establecida por los decretos, 2770/76, 063 y 2923/77, 2813/78 3209/79, 3450/80, 237/81 y 3745 de 1981.

Es a partir de 1981 que el Gobierno mediante el decreto 237/81 que adiciona al 3450/80 decretó que "durante la vigencia del decreto y a partir de la fecha de vencimiento del plazo pactados en tales contratos o de prórroga, el cánon de arrendamiento se reajustará por una sola vez en un 10% y el incumplimiento de su pago constituirá causal de terminación del contrato previos los trámites del artículo 434 del C de P.C."

El decreto 3745 de 1981 también decreta la congelación del cánon de arrendamiento y contempla el reajuste del precio mensual de arrendamiento, por una sola vez en un 10% en el



porcentaje que acuerden los contratantes, el cual no podrá exceder del 10%

Por último el Gobierno dicta el decreto 3817 del 30 de diciembre de 1982 y el decreto 169 del 29 de enero de 1983 que adiciona y aclara el anterior.

Con éste decreto se abandona el criterio de la congelación de los precios pactados en los contratos ya celebrados y se adopta el de pactarlos teniendo en cuenta la tarifa mensual proporcional al monto del avalúo catastral del respectivo inmueble según tabla que trae el mencionado decreto.

Por medio de éste decreto no se regulan los inmuebles destinados a oficinas, consultorios, locales de trabajo de profesionales cuyo valor catastral sea inferior a \$3.000.000. Para tener derecho a percibir éste cánon el arrendador deberá estar a paz y salvo con el tesoro por concepto de impuestos predial o complementarios.

Este Decreto fué proferido en ejercicio de la facultad interventora concedida en desarrollo del artículo 32 de la Constitución Nacional y en desarrollo del artículo 30 de la Ley 7a. de 1943.

En el momento de terminar éste trabajo el decreto 3817 de 1982 se encuentra suspendido hasta tanto el Instituto "Agustín Codazzi" y las oficinas de Catastro actualicen e incorporen las modificaciones que conciernen a los registros catastrales.

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR  
BIBLIOTECA  
BARRANQUILLA

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR  
BIBLIOTECA  
BARRANQUILLA