

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN COLOMBIA

ELVIRA RODRIGUEZ PARADA

Trabajo de Grado presentado como requisito para optar al título de Abogado .

Director: Dr. CARLOS VARGAS

CORPORACION EDUCATIVA MAYOR DEL DESARROLLO SIMON BOLIVAR

FACULTAD DE DERECHO

BARRANQUILLA, 1.987



4396

DK
#0853

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR
BIBLIOTECA
BARRANQUILLA

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR
HEMEROTECA
BARRANQUILLA

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR
BIBLIOTECA
BARRANQUILLA

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR
BIBLIOTECA
BARRANQUILLA

UNIVERSIDAD SIMÓN BOLÍVAR	
BIBLIOTECA	
C. P. 4034396	
Nº. INVENTARIO	469
PRECIO	
FECHA	22 FEB. 2008
GANJE	DONACION

Faint, illegible text or stamp at the bottom left of the page.

CORPORACION EDUCATIVA MAYOR DEL DESARROLLO SIMON BOLIVAR

PERSONAL DIRECTIVO

RECTOR	DR. JOSE CONSUEGRA HIGGINS
SECRETARIO GENERAL	DR. RAFAEL BOLANO M.
DECANO FACULTAD	DR. CARLOS DANIEL LLANOS S.
SECRETARIO ACADEMICO	DRA. BLANCA FRANCO DE CASTRO
ASESOR	DR. CARLOS VARGAS
JURADO	DR.
JURADO	DR.

Barranquilla, Agosto de 1.987

DEDICATORIA

A mis hijos JOSE MIGUEL y CARLOS
EDUARDO y a mi esposo GONZALO
TRONCOSO PEREZ.

Elvira .

AGRADECIMIENTOS

La autora expresa sus agradecimientos :

Al Doctor CARLOS VARGAS, Director de Tesis.

Al Doctor CARLOS DANIEL LLANOS SANCHEZ .

A la Corporación Educativa Mayor del Desarrollo Simón Bolívar .



T
346.043 46
R696

Hoja de Aceptación

Presidente del Jurado

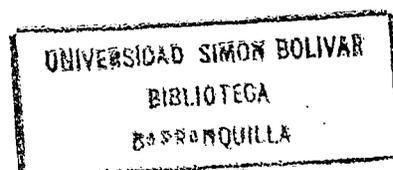
Jurado

Jurado

Barranquilla, Agosto de 1.987

TABLA DE CONTENIDO

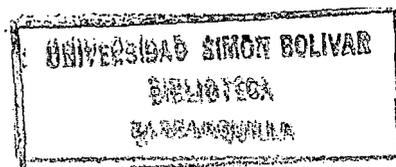
	pág.
INTRODUCCION	10
PROBLEMA ESPECIFICO	11
HIPOTESIS	12
HIPOTESIS ESPECIFICA	13
OBJETIVO	14
OBJETIVO ESPECIFICO	14
MARCO HISTORICO	15
MARCO GEOGRAFICO	16
1. ASPECTOS GENERALES	17
1.1. ANTECEDENTES HISTORICOS	18
1.2. DEFINICION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	20
1.3. CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	21
1.3.1. Bilateral	22
1.3.2. Oneroso	22



	pág.
1.3.3. Consensual	22
1.3.4. De ejecución sucesiva	22
1.3.5. Principal	23
1.3.6. Nominado	23
1.4. DIFERENCIA DEL ARRIENDO CON OTROS CONTRATOS	23
1.4.1. Con el Comodato	23
1.4.2. Con el Usufructo	24
1.4.3. Con la Anticresis	24
1.4.4. Con el Uso y la Habitación	25
1.4.5. Con la CompraVenta	26
2. REQUISITOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	27
2.1. CAPACIDAD	27
2.2. CONSENTIMIENTO	28
2.3. OBJETO	28
2.4. CAUSA	29
2.5. PRECIO	29
2.5.1. Generalidades	29
2.5.2. Requisitos del precio	30
2.5.3. Que el precio sea real	31
2.5.4. Que el precio sea serio	32
3. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR	33

	pág.
3.1. OBLIGACION DE ENTREGAR LA COSA ARRENDADA	34
3.1.1. Sanción por incumplimiento del arrendador de entregar la cosa arrendada	35
3.2. OBLIGACION DE MANTENER LA COSA ARRENDADA EN ESTADO DE SER- VIR	37
3.3. OBLIGACION DE LIBRAR AL ARRENDATARIO DE TODA TURBACION O EMBARAZO DE LA COSA ARRENDADA	38
4. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO	42
4.1. GOZAR DE LA COSA SEGUN LOS TERMINOS Y ASPECTOS DEL CONTRA TO	42
4.2. OBLIGACION DE VELAR POR LA CONSERVACION DE LA COSA	44
4.3. OBLIGACION DE PAGAR EL PRECIO O RENTA CONVENIDA	45
4.4. OBLIGACION DE ENTREGAR LA COSA AL ARRENDADOR	47
5. ARRENDAMIENTO DE CASAS, ALMACENES Y EDIFICIOS	51
5.1. MORA EN EL PAGO	52
5.2. ARRENDAMIENTO DE PREDIOS RUSTICOS	53
6. ARRENDAMIENTOS COMERCIALES	57
6.1. REGIMEN VIGENTE PARA ARRENDAMIENTOS DE LOCALES COMERCIA - LES	58
6.2. PROTECCION DE ARRENDATARIO DE LOCALES COMERCIALES	60

	pág.
7. CESION Y SUBARRIENDO	63
7.1. CESION	63
7.2. SUBARRIENDO	65
8. CAUSALES DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	67
8.1. OTRAS CAUSAS PARA TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENT- TO	69
8.2. TERMINACION UNILATERAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR PARTE DEL ARRENDADOR	71
9. ULTIMAS DISPOSICIONES SOBRE CONTROL DE ARRENDAMIENTO	73
10. DECRETO NUMERO 1919 DE 1.986 (JUNIO 17)	81
11. REAJUSTE DEL PRECIO MENSUAL DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA PARA EL AÑO DE 1.987	92
CONCLUSIONES	93
BIBLIOGRAFIA	96



INTRODUCCION

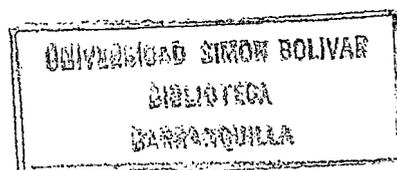
El tema escogido para la presente investigación dirigida ha sido titulada "ANALISIS Y COMENTARIOS SOBRE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SU ASPECTO JURIDICO" .

Las Normas que tratan sobre el Contrato de Arrendamiento en Colombia, están contenidas en el Título XXVI, Capítulos I,II,III, IV, V y VI, del Código Civil, se refieren a las diferentes clases de Arrendamiento, como también establece las obligaciones recíprocas del arrendador y arrendatarios; al celebrarse este Contrato, trátese de cosas corporales e incorporales, sin desconocer que muchas de estas disposiciones son caducas y a pesar de que han sido devaluadas con una serie de Decretos y Leyes, aún así considero que siendo el Arriendo uno de los grandes y graves problemas sociales que mayor repercusión tiene sobre todo en la clase desposeída, merece una mayor atención por parte de nuestros gobernantes, haciendo efectivo el cumplimiento de las mencionadas disposiciones que lo regulan y que en la mayoría de las veces resultan una farsa .

PROBLEMA ESPECIFICO

Es mi intención y de acuerdo a lo espuesto en el problema, desarrollar los siguientes puntos que no son otros sino algunos de los subtemas del mismo contenido de la Tesis :

- 1) Analizar los elementos constitutivos del Contrato de Arrendamiento .
- 2) Establecer las diferencias con otros contratos .
- 3) Exponer sus características y por la importancia que reviste esta clase de Contrato, haré mención de las Obligaciones que tienen los contratantes en esta figura contractual .



HIPOTESIS

En el transcurso de esta investigación, y en cada uno de los puntos que trataré y hacen parte del tema tratado, trataré de aunar mi humilde opinión en forma general sobre las distintas inquietudes presentadas en el problema .

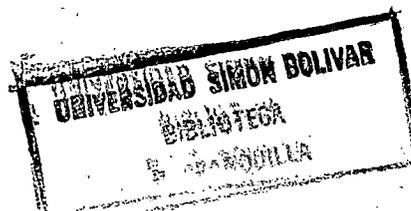
En este trabajo analizaré la Ley 56/85 y las consecuencias sociales que refleja el mencionado Contrato; la cruda realidad sobre la escasez de vivienda que ha venido padeciendo y en la actualidad padece con más fuerza el pueblo colombiano en sus clases más necesitadas .

Esto trae como consecuencia el que un buen número de personas recurra a la celebración viéndose obligada a cumplir con una obligación que muchas veces se torna imposible por lo elevado de los cánones mensuales fijados por sus propietarios .

HIPOTESIS ESPECIFICA

El análisis del Contrato de Arrendamiento, me lleva a la conclusión de que el mencionado contrato es uno de los principales en el sistema capitalista, ya que constituye una Empresa en favor de la clase explotadora .

Es indispensable detallar las obligaciones que tienen los contratantes, así como todo lo relacionado con su expiración o terminación y sus consecuencias .



OBJETIVO

Escogí este tema por su importancia en el ámbito colombiano, ya que a pesar de ser uno de los más antiguos que existen, debido a esa mencionada importancia, siempre se nos presenta nuevo acomodándose a las condiciones socio-económicas del momento .

En el presente trabajo hare' una exposición sobre los aspectos históricos, sus características, obligaciones, consecuencias, etc., con lo cual espero despejar inquietudes y dudas que se pueden presentar en esta investigación .

OBJETIVO ESPECIFICO

Después de hechos los planteamientos en el problema específico y en la Hipótesis, solo me resta plantear, mi inquietud específicas, que no es otra cosa que obtener todo lo esperado de los plantramientos anteriores, ya que de otra manera no tendría objeto alguno mi trabajo .

MARCO HISTORICO

El origen histórico del Contrato de Arriendo, parte del Tipo Contractual Romano de la "Locatio Conductio", éste a su vez comprendía una serie de Contratos (Locatio Conductio, Operis, Operarum) que hoy son totalmente diferentes entre si; no solo por su definición como arrendamiento de cosas, obras y servicios, sin embargo, semejante división era totalmente extraña para los romanos .

Pero en el siglo XIX, el Contrato de Arrendamiento recobra su Fisonomía peculiar, se acentúa su carácter obligacionista y se consagra el predominio absoluto del principio de autonomía de la voluntad .

En cuanto a la investigación que estoy haciendo el marco histórico a seguir es nuestra legislación actual a ligual que la Jurisprudencia emitida últimamente por la Honorable Corte Suprema de Justicia .

MARCO GEOGRAFICO

Teniendo en cuenta que las Normas dictadas en nuestra Legislación pueden ser de carácter Nacional, Departamental y Municipal, mi trabajo sobre el Contrato de Arrendamiento, está enmarcado de acuerdo a nuestras leyes, en un marco Geográfico Nacional, esto es, que las normas que rigen el Contrato de Arrendamiento, son de carácter nacional. Lo que es lo mismo aplicable en todo el Territorio Nacional .

En el presente trabajo también incluiré el Decreto Número 1919 de 1986 (junio 17), reformando el artículo 9o. de la Ley 56 de 1.985 .

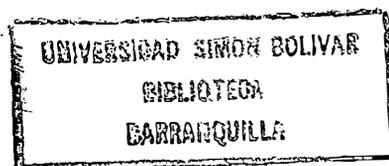
También haré una extensa explicación sobre el reajuste del precio mensual del arrendamiento de vivienda urbana para el año de 1987, dando aplicación al artículo 10o. de la Ley 56 de 1.985 .

1. ASPECTOS GENERALES

El Contrato de Arrendamiento que es bilateral, y oneroso rige las relaciones entre el propietario de la cosa arrendada y el que goza y usufructua dicha cosa. El precio que paga el arrendatario compensa los servicios que recibe de la posesión quieta y pacífica del inmueble del arriendo .

La necesidad de vivienda, su gran demanda, el alto porcentaje de sumas de dinero que representa el pago de cánones de arrendamiento, son situaciones que en sí mismas han creado un ambiente de profunda injusticia y malestar social que se ha querido solucionar, erróneamente a nuestro parecer, desde el año de 1943, con un control de arrendamiento, pensando que ahí radica el mal, cuando la realidad es muy distinta. Los arrendamientos son partes integrantes de un contrato, en el que intervienen dos voluntades influidas por las condiciones socio-económicas del cotidiano devenir y atacar una sola característica deja en pie el problema .

Como si esto fuera poco el control gubernamental y jurisdiccional sobre



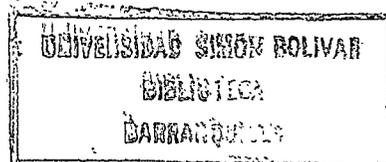
los cánones no tiene la eficacia requerida. El contrato de arrendamiento es uno de los más importantes sobre todo en el sistema capitalista, ya que constituye una empresa a favor de la clase explotadora .

Investigaré y detallaré las obligaciones que tienen los contratantes tanto en lo civil como en lo comercial, al celebrar el contrato de arrendamiento al igual que su terminación o expiración y sus consecuencias .

1.1. ANTECEDENTES HISTORICO

En el Derecho Romano, el arrendamiento no se inició como una figura propia sino que posteriormente, las conquistas, el auge comercial, la inmigración y otros factores sirvieron para que adquiriera entidad este contrato, en atención a la necesidad de viviendas para aquellas personas de escasos recursos. Se daba una casa para el uso, con la obligación para el usuario de pagar una renta .

Siguiendo la lineal general del Derecho Romano, el Código Civil Francés adoptó el arrendamiento de cosas y de obra. El Código Chileno por su parte, siguió más de cerca la clasificación del Derecho Romano y reglamentó el arrendamiento de cosas, de servicio y de obra. Tal como fué acogido en la Legislación Privada Chilena se incorporó en nuestra Legislación Jurídica. De ahí que el Código Civil no hable todavía de a-



arrendamientos de cosas, de criados domésticos, de confección de obra material, de servicios inmateriales y particularmente define el contrato de arrendamiento en general, como aquel en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa (Locatio conductio rei), o a ejecutar una obra (Locatio conductio operaris), o a prestar un servicio (Locatio conductio operarum) y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado .

Por fortuna, modernamente, se ha ido separando la presentación de la locatio conductio, hasta el extremo que la prestación de servicios forma parte de la Legislación social del Trabajo, con desarrollo y conceptos propios .

No podemos desconocer que la necesidad y falta de las viviendas es uno de los factores que más incide en la estabilidad social de los países de bajos ingresos. La imposibilidad de adquirir vivienda determina con frecuencia procurar el goce de un bien temporalmente para atender, así, esa necesidad primaria de las personas .

El arrendamiento de cosas indiscutiblemente sirve para satisfacer aunque sea en parte esa mencionada necesidad. Claro está que las mismas circunstancias sociales han permitido en casi todos los países socialistas y no socialistas que se legisle con un criterio de protección hacia el arrendatario .

En muchos países encontramos normas que conceden derecho para la continuidad en el uso y goce de la cosa o sea que se quebranta un poco el principio de la libertad contractual para darle cabida con acierto, al interés social sobre el particular. Podemos apreciar como se dictan Leyes para permitir al arrendatario el uso y goce de la cosa arrendada aún habiendo expirado el plazo pactado entre las partes y como se fijan obligatoriamente los precios o rentas de los arrendamientos de inmuebles. Así como las leyes agrarias regulan de manera especial la relación arrendador-arrendatario de predios rurales y cada día se hace más imperiosa una reglamentación total sobre el arrendamiento de viviendas y locales para evitar el caos .

1.2. DEFINICION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Teniendo en cuenta que el Contrato de Arrendamiento, que es bilateral y oneroso, rige las relaciones entre el propietario de la cosa arrendada y el que goza y usufructúa dicha cosa. El precio que paga el arrendatario compensa los servicios que recibe de la posesión quieta y pacífica del inmueble materia del arriendo, llegamos a definir el contrato de arrendamiento, según lo establecido en el Código Civil, en su artículo 1.973 que dice : El arrendamiento es un contrato en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado".

A la anterior definición se le ha criticado, ya que en ella se incorporan otros contratos con vida autónoma e independiente, tales como el Contrato de Arrendamiento de cosas, el contrato de obra, conocido este último como contrato de empresa, y el contrato de prestación de servicios, o sea, el de trabajo .

El concluir varios contratos en una sola definición es fruto de la época en que aquella se dió, pues la cultura jurídica de entonces no distinguía entre la utilización de los bienes materiales y la de la fuerza de trabajo, entendiendo como idénticos el obtener, a cambio de un precio, el goce temporal de una cosa ajena, o, a cambio de un salario, obtener el resultado de la actividad laboral de otro. El avance de los conocimientos jurídicos hizo que doctrinalmente se hiciera la necesaria distinción .

1.3. CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

A continuación estudiaremos los elementos constitutivos del contrato de arrendamiento, resaltando la bilateralidad, consensualidad, onerosidad, ya que los mencionados elementos forman la existencia misma del contrato; su perfeccionamiento. De tal manera que si no se dan no hay contrato de arrendamiento :

- . es bilateral,
- . onerosos,
- . concensual

- . de ejecución sucesiva,
- . principal,
- . nominado .

1.3.1. Bilateral

Porque ambas partes, arrendador y arrendatario se obligan recíprocamente, la primera a proporcionar el uso y goce de una cosa y la segunda a pagar un precio determinado .

1.3.2. Onerosos

Tanto el arrendador como el arrendatario persiguen utilidades gravándose se recíprocamente; el primero con la renta o precio permitiendo el uso y goce de la cosa; el segundo con el disfrute de la cosa atendiendo la renta o precio .

1.3.3. Consensual

Se perfecciona con el acuerdo de las partes sobre la cosa y el precio. No se necesita que la declaración de voluntad esté revestida de alguna solemnidad especial para que se repunte perfecto el contrato .

1.3.4. De ejecución sucesiva

Este contrato se realiza periódicamente y por consiguiente las obliga



ciones se cumplen sucesivamente y pesan durante el transcurso del arrendamiento. Debido a esta característica se desprende que no se hable de resolución del contrato sino de terminación o resiliación cuando ha comenzado a ejecutarse .

1.3.5. Principal

No requiere de otro negocio para adquirir forma contractual, ya que tiene existencia propia .

1.3.6. Nominado

Está tipificado o sea que el Código Civil se encarga de calificarlo y desarrollarlo . Eventualmente es aleatorio (como el de aparcería).

1.4. DIFERENCIA DEL ARRIENDO CON OTROS CONTRATOS

Es importante separar el contrato de arrendamiento de otros contratos con los que mantiene aspectos comunes, pero que sustancialmente se distinguen:

1.4.1. Con el Comodato

Los común de estos contratos que se permite el uso y goce de una cosa, en ambos se concede la tenencia; pero se diferencia que en el arrenda

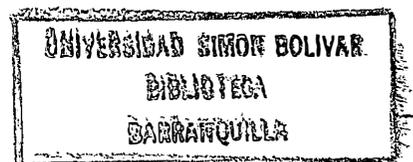
miento el uso y el goce se dá mediante la contraprestación que puede ser en dinero o frutos de la misma cosa en el Comodato en cambio se proporciona el disfrute sin contraprestación por parte de quien recibe la cosa. En síntesis, el arrendamiento es oneroso, el comodato es gratuito.

1.4.2. Con el Usufructo

La distinción radica en la naturaleza del derecho. En el arrendamiento es personal, aún cuando a veces ciertas ventajas como las previstas en el Código Civil en su artículo 2020 para el arrendamiento por escritura pública, el usufructo es real y como tal, tiene todas las garantías que la Ley concede a esta clase de derechos. El usufructo se extingue por la muerte del usufructuario. El arrendamiento pasa a los herederos que forman la continuidad patrimonial del causante. El usufructo puede ser gratuito u oneroso: El arrendamiento siempre es oneroso. El usufructo es solemne, esto es, se constituye a través de escritura pública. El arrendamiento es consensual, cuando se trata de arrendamiento privado, porque es sabido que los arrendamientos administrativos son solemnes .

1.4.3. Con la Anticresis

La anticresis, es un contrato real accesorio en que se entrega un bien raíz para que se pague con sus frutos. Es decir, que siempre recae sobre bienes inmuebles y supone la existencia de una obligación a cargo

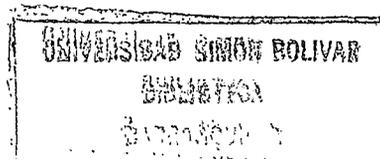


de la persona que entrega el inmueble, esto no se presenta en el arrendamiento, ya que este se extiende a cualquier cosa corporal o incorporal. En la anticresis el uso que se dá tiene como finalidad la explotación del bien para pagar con los frutos el crédito. En el arrendamiento, el uso se limita al disfrute de la cosa de acuerdo al contrato, a la naturaleza del objeto o a la costumbre del lugar o al espíritu que rodea el contrato. El uso pues, es independiente de los frutos que produzca la cosa .

1.4.4. Con el Uso y Habitación

De acuerdo a la definición que trae el Código Civil en su Art. 870 el derecho de uso es derecho real que consiste, generalmente, en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa. Si se refiere a una casa, y a la utilidad de morar en ella, se llama derecho de habitación, o sea que tanto el arrendamiento como el uso y habitación conceden o permiten el goce de una cosa. Pero difiere en que el derecho de uso y habitación es real, el arrendamiento es personal. Pero tanto el uso como el usufructo, se constituyen solemnemente; el arrendamiento es consensual.¹

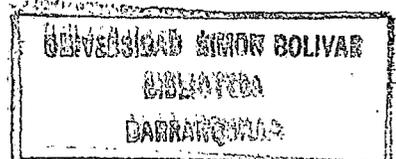
¹ BONIVENTO FERNANDEZ, José Alejandro. Los Principales contratos Civiles. Bogotá, 1977. pp. 278-279.



1.4.5. Con la Compraventa

En la compraventa existe el ánimo traslativo de dominio y al comprador se le pone en posesión de la cosa. En el arrendamiento no hay ese ánimo de posesión, sino que la cosa se le entrega por un tiempo precario al arrendatario, es decir, este no es más que un mero tenedor de la cosa, por lo tanto no puede poseer la cosa por prescripción adquisitiva o usucapion².

²CASTAÑO, José Ignacio. Comentarios a la Legislación de Arrendamientos. Jurídica Radar, Bogotá, 1986 .



2. REQUISITOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Los elementos del contrato de arrendamiento son los mismos de todo Contrato: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita; tal como lo establece el artículo 1502 del Código Civil, además requiere del precio o renta, porque si este falta el uso y el goce, degenera el otro hecho jurídico .

2.1. CAPACIDAD

Concepto: La capacidad legal de una persona, según lo define el Código Civil en su artículo 1502. inc. 2o. consiste en poderse obligar por sí misma sin el ministerio o la autorización de otra.

Toda persona es legalmente capaz, excepto aquellas que la ley declara incapaces. Son absolutamente incapaces los dementes, impúberes y sordos mudos, que no pueden darse a entender por escrito. Sus actos no producen ni aún obligaciones naturales, y no admiten caución .

Además de estas incapacidades hay otras particulares que consisten en

la prohibición que la ley ha impuesto a ciertas personas para ejecutar ciertos actos .

2.2. CONSENTIMIENTO

Concepto: Es el segundo elemento de validez del contrato, este nace desde el mismo momento en que hace el contrato, es decir, hace parte de la formación de éste .

El contrato de arrendamiento como lo habíamos expuesto se perfecciona con el simple acuerdo de las partes sobre la cosa y el precio. Desde el instante mismo en que se expresa la voluntad para arrendar sobre estos extremos al contrato se reputa perfecto, no se exige solemnidad alguna. Esa expresión de voluntad debe ser libre de vicio, como los que atacan de manera general el consentimiento, error, fuerza y dolo .

2.3. OBJETO

Concepto: Se confunde con la cosa arrendada, sin cosa no se puede hablar de arrendamiento; ya que constituye un elemento esencial del contrato. Esta puede ser corporal o incorporeal, excluyendo las consumibles por cuanto se oponen a la naturaleza del contrato. Sabido es que, con el arrendamiento se procuran un uso y goce de la cosa, obligándose el arrendatario a conservarla en las mismas condiciones en que se recibe.

2.4. CAUSA

Concepto: Es otro de los elementos de validez del contrato, es un tema muy controvertido entre los diferentes tratadistas del Derecho Civil.

No obstante a las anteriores consideraciones el Código Civil establece la causa como elemento de esencia de los contratos y se refiere a ella en los artículos 1524 y 1525 .

Su artículo 1524 dice: "No puede haber obligación sin causa real y lícita pero no es necesario expresarla, la pura liberalidad o beneficencia es causa suficiente".

Se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato; y por causa ilícita la prohibida por la ley o contraria a las buenas costumbres o el orden público. Así la promesa de dar algo de una deuda que no existe carece de causa; y la promesa de dar algo en recompensa de un crimen o de un hecho inmoral, tiene causa ilícita .

2.5. PRECIO

2.5.1. Generalidades

Es otro de los elementos esenciales del arrendamiento, ya que sin él no se puede hablar de arrendamiento porque se convertiría el acto jurídico en comodato.

(El precio puede consistir ya en dinero o en frutos naturales de la cosa arrendada y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha. El precio podrá determinarse de los mismos modos que en el contrato de compra - venta; o sea, que el precio debe ser determinado o determinable y comúnmente arrendador y arrendatario unen sus voluntades sobre la cosa y el precio. Ese, es el medio más frecuente de determinación del precio, sin embargo, puede someterse a la fijación que haga un tercero, quien procede como arrendatario).

2.5.2. Requisitos del precio

El precio puede consistir en dinero; o en frutos naturales de la cosa arrendada. Así lo expresa el artículo 975 del Código Civil, cuando establece: "El precio puede consistir ya en dinero, ya en frutos naturales de la cosa arrendada y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha"³

Comúnmente arrendador y arrendatario, unen sus voluntades sobre la cosa y el precio. Este puede ser determinable, esto es, no siempre se puede hacer su determinación en el Contrato, pero se puede precisar por la naturaleza de la cosa, por la costumbre o por la ley .

³ORTEGA TORRES, Jorge. Código Civil. Temis, Bogotá, 1.980. p. 875.

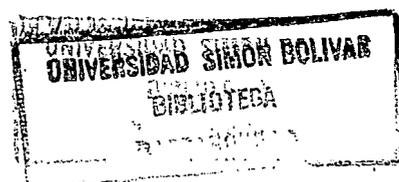
El precio no puede ser fijado por una sola de las partes, porque en arrendamiento hay que darle cabida a lo dispuesto por el Código Civil en su artículo 1865, para la Compra-venta: "no podrá dejarse el precio al arbitrio de los contratantes" El precio puede ser determinable aún cuando habiéndose hecho entrega del bien arrendado hubiere disputa en cuanto al precio por parte de los contratantes y no tuviera la prueba legal de su estipulación. Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia en sentencia de Febrero 26 de 1.975 ha dicho⁴:

Quando las partes no han señalado desde el principio el precio del arrendamiento, en cantidad determinada de dinero, durante todo el término de su duración, la Ley provee que puede venir una divergencia entre ellos, partiendo de la base indispensable que el arrendatario ya tenga la cosa en su poder y regula la manera de solucionarla. Sobre el particular el artículo 2001 estatuye lo siguiente: Si entregada la cosa al arrendatario hubiere disputa acerca del precio o venta y no se produjere prueba legal de lo estipulado al respecto, por ninguna de las partes, se estará al Justiprecio de los peritos y de las costas de esta operación se divulgarán por cuotas iguales entre arrendador y arrendatario .

2.5.3. Que el precio sea real

La contraprestación a cargo del arrendatario debe existir ciertamente real. Si se señala un precio pero la intención de las partes es, no

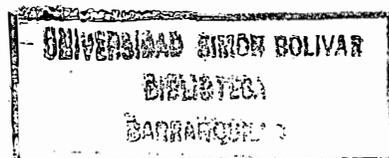
⁴ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. En Sentencia de Febrero 26 de 1.975.



pagar, ni recibir, debemos entender que no se está cumpliendo este elemento del contrato, degenerando en otro negocio v.gr. comodato, porque el propósito fundamental es conceder el uso y el goce sin contraprestación real .

2.5.4. Que el precio sea serio

En este caso si se paga un precio pero este no guarda relación con el disfrute que se proporciona, es decir, es irrisorio. Hay en consecuencia, un desequilibrio extraordinario en las prestaciones. Cuando el precio no es serio, no hay contrato de arrendamiento .



3. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Generalidades: Como se expresó anteriormente el contrato de arrendamiento genera obligaciones tanto para el arrendador como para el arrendatario, por su carácter bilateral que encierra. Una y otras tienen un fin: que las relaciones contractuales se colocan en pie de igualdad jurídica. Mientras el Código Civil se encarga de señalar las obligaciones del arrendador en forma expresa, las del arrendatario sin embargo, los consagra sin sistema ni organización.

De conformidad con el artículo 1982 del Código Civil, las obligaciones del arrendador son :

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

3.1. OBLIGACION DE ENTREGAR LA COSA ARRENDADA

Indiscutiblemente, esta es la principal obligación del arrendador, ya que con ella se atiende el interés contractual del arrendatario .

En cuanto a la entrega esta debe entenderse en sentido natural; y no de tradición, por cuanto lo que se confiere es el uso y goce de la cosa. El artículo 1978 del Código Civil dice: "La entrega de la cosa que se dá en arriendo, podrá hacerse bajo cualquiera de las formas de tradición reconocida por la ley"⁵

Esa entrega material o física, que se puede hacer por cualquiera de las formas señaladas en el artículo 754 del Código Civil, no lleva consigo la tradición, porque como ya hemos dicho, el contrato de arrendamiento encierra un acto de administración y no de disposición . A pesar de que el artículo 1978, citado, señala que la entrega de la cosa podrá hacerse bajo cualquiera de las formas de tradición, para el contrato de arrendamientos, sobre inmuebles, celebrado por escritura pública no es suficiente la inscripción del documento contentivo del contrato en la oficina de Documentos Públicos y Privados (Registro de Instrumentos) del lugar donde se encuentra el bien, sino que, además, se requiere poner al arrendatario en la tenencia de la cosa para que de esa manera pueda el arrendador cumplir con la primera obligación, o sea. la de entregar

⁵ ORTEGA TORRES, Jorge. Ob. Cit. p. 875

la cosa arrendada.⁶

Sobre el momento y lugar en que de entregarse la cosa arrendada nada nos dice el Código Civil, o sea, que tenemos que llenar el vacío, por la vía de la analogía, con las ewgias que consagra nuestro estatuto legal para la compra-venta .

Siguiendo lo establecido en el artículo 1882 del Código Civil, la entrega debe hacerse inmediatamente después de celebrado el contrato, salvo estipulación legal de las partes .

Las partes deben conbenir sobre el lugar de la entrega, y la falta de estioulación donde se encuentra al momento de celebrarse el contrato, o en el lugar donde debe hacerse el pago, según el artículo 1646 del Código Civil .

3.1.1. Sanción por incumplimiento del arrendador de entregar la cosa arrendada

Cabe aquí distinguir dos situaciones :

- a) El incumplimiento por la imposibilidad de entregar la cosa .
- b) La mora del arrendador de entregar la cosa arrendada .

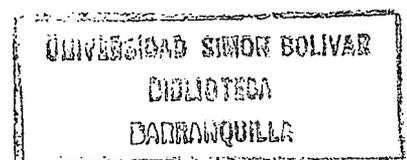
⁶BONIVENTO FERNANDEZ, José Alejandro. Ob. Cit. p. 289

Con respecto a la primera situación, si el arrendador cae en la imposibilidad de entregar la cosa, ya sea por un hecho o culpa suya o de sus agentes o dependientes, el arrendatario estará facultado para desistir del contrato y aún cuando el arrendador haya actuado de buena fé o creído erróneamente que podría arrendar la cosa se le pueden exigir indemnización de perjuicio (artículo 1983 del Código Civil), pero, con todo el arrendador podrá exonerarse del pago de perjuicios cuando el arrendatario conoció de las circunstancias que hacia imposible el incumplimiento de la entrega o medie fuerza mayor o caso fortuito .

En cuanto al numeral b), puede darse el caso que el arrendador se constituya solo en mora de hacer la entrega, pero que no tenga la imposibilidad de entregar la cosa .

Quando esto ocurra, es indispensable, al tenor de lo dispuesto en el artículo 1984 del Código Civil, precisar: Si la mora o retardo no afecta el interés contractual del arrendatario, o por el contrario, la mora o retardo "disminuye notablemente para el arrendatario la utilidad del contrato" .

Al registrarse lo primero el arrendatario tendrá, solamente el derecho de exigir la indemnización de perjuicios respectivos, pero ,manteniendo, en firme el contrato. Si ocurre lo segundo, el arrendatario podrá desistir del contrato y exigir el pago de los perjuicios. "Siempre que



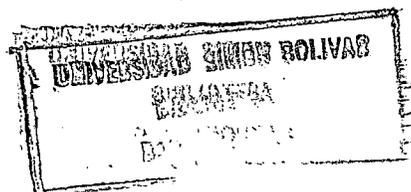
el retardo no provenga de fuerza mayor o caso fortuito". Es entendible este derecho, de desistimiento, en la mora que lesiona el fin contractual del arrendatario, por cuanto éste celebró el acto por un interés que puede ser afectado o vulnerado por la mora o retardo en la entrega de la cosa .

3.2. OBLIGACION DE MANTENER LA COSA ARRENDADA EN ESTADO DE SERVIR

Esta obligación es la segunda que enuncia el artículo 1972 del Código Civil, que, en verdad, es una obligación, como la denominan los hermanos Mazeaud, de conservación. El artículo 1985, del Código Civil, reglamenta el alcance de esta obligación, preceptuando: La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias a excepción de la locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario .

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

Al arrendador la ley le impone la obligación de hacer las reparaciones necesarias o sea aquellas en las cuales la cosa desaparece o se destruye, o no sirve para el uso a que se destina. Por el contrario, del arrendatario, o sea aquellas clases de deterioro que ordinariamente se



producen por el uso normal de la cosa, como descalabro de paredes, cercas, rotura de cristales (Artículo 1998), conservar la integridad interior de las paredes, techos, pavimentos y cañerías, reponer las piedras, ladrillos y tejas que se quiebran o desencajen, reponer los cristales quebrados en las ventanas, puertas y tabiques, mantener en estado de servicio las puertas, ventanas y cerraduras (Artículo 2029 del Código Civil). El arrendador, excepcionalmente, es obligado a las reparaciones locativas cuando el deterioro se produce por fuerza mayor o caso fortuito o por la mala calidad de la cosa arrendada .

3.3. OBLIGACION DE LIBRAR AL ARRENDATARIO DE TODA TURBACION O EMBARAZO DE LA COSA ARRENDADA

El Artículo 1982 del Código Civil, en su numeral 3o., consagra esta obligación de garantía .

Esta obligación se desprende del interés que persigue el arrendatario de usar y gozar normal y eficazmente de la cosa arrendada. Por lo tanto, el arrendador debe librar al arrendatario de todo hecho o pretensión que distraiga o disminuya ese goce o uso .

La obligación de saneamiento en el arrendamiento se refiere:

- 1) A los actos de perturbación provenientes del mismo arrendador. No puede el arrendador perturbar o embarazar el uso o goce que la

ley le otorga al arrendatario; sin el conocimiento del arrendador no se puede mudar la forma de la cosa arrendada o hacer obras o trabajos que complique el goce de ella .

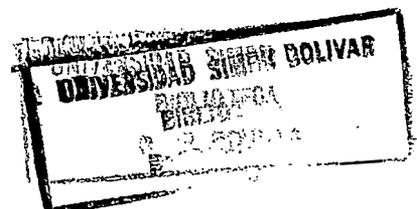
El hecho de librar al arrendatario de toda perturbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada, impone una obligación de tractus continuo, sucesivo que debe considerarse tanto en relación con el arrendatario como en relación con tercero .

En relación con el arrendatario, esa obligación impone la obtención de todo acto del arrendador que haga nugatorio ese goce. En el derecho Romano el arrendador podía poner fin al arrendamiento cuando resolvía habitar la cosa. En nuestro derecho, se impone la abstención de todo acto del arrendador que puede embarazar el goce del arrendatario, o sea, que el derecho del dominio, no lo puede ejercer con absoluta libertad frente al derecho del arrendatario .

- 2) A los actos perturbatorios de terceros, cuando los que embarazan el uso de la cosa son terceros es pertinente distinguir:
 - a) Perturbación por vía de hecho. En estos casos la defensa debe promover el mismo arrendatario ya que son actos ajenos por completo al contrato. De tal manera que el arrendatario podrá perseguir contra el tercero la reparación de los perjuicios contra el daño causado, y si por esta perturbación el arrendatario

llega hasta el extremo de perder la tenencia de la cosa, podrá interponer la acción restitutoria por despojo de que trata el Código Civil, dentro de los 6 meses siguientes por el acto de despojo .

- b) Perturbación pro pretensión de derecho, estamos frente a casos de saneamiento por casos de evicción, se supone que la pretensión del tercero ataca el derecho de la cosa arrendada ya sea parcial o totalmente. Tanto en uno como en otro caso, el arrendador debe conocer por intermedio del arrendatario la acción de terceros sobre la cosa arrendada (Artículo 1989 del Código Civil), para lo cual debe notificarle de la perturbación o embarazo del derecho que aparezca, denunciándole el pleito, si es el caso que la acción se promovió contra el arrendatario, con el fin de que el arrendador entre a defender en derecho la cosa. Esta consecuencia señalada en el artículo 1989, se explica por si sola: El arrendador debe saber de las pretensiones de terceros cuando no formulan directamente a él para lograr una protección de sus derechos .
- c) Perturbación total. En este caso el arrendatario podrá dar por terminado el contrato, por pérdida total del uso o goce de la cosa, que es, en el fondo la causa que lo



movió a contratar y exigir igualmente el resarcimiento de los perjuicios al arrendador, cuando este conoció o debió conocer las causas del derecho justificado por el tercero o fué expresamente pactado e el contrato, como estipulación especial de saneamiento⁷.

⁷ SALAMANCA, Hernán. Contrato Carso IX. 1979. Universidad Externado de Colombia, Sa. ed. Bogotá, 1979. p. 156 .

4. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Generalidades: El Código Civil, no sistematiza las obligaciones del arrendatario como lo hace con las obligaciones del arrendador del tal manera que las obligaciones del arrendatario se pueden extraer tanto de la naturaleza del contrato mismo, al igual que las normas diseminadas en el Código Civil, se pueden señalar las siguientes :

- a) Gozar de la cosa, según los términos o aspectos del contrato.
- b) Velar por la conservación de la cosa arrendada .
- c) Pagar el precio o renta convenidos .
- d) Restituir o entregar la cosa a la terminación del contrato .

4.1. GOZAR DE LA COSA SEGÚN LOS TÉRMINOS Y ASPECTOS DEL CONTRATO

Indudablemente el arrendatario puede usar y gozar de la cosa arrendada, sin que para ello esté obligado; pero lo que la ley quiere es que el arrendatario disfrute de la cosa de acuerdo a lo convenido entre las partes o sino ha habido ninguna estipulación, con los criterios del artículo 1996 del Código Civil .

La destinación que debe presumirse del contrato es la manera de descubrir la intención destinativa, juegan entonces las circunstancias personales del arrendatario. Si se llega a violar esa destinación con un goce improcedente habrá derecho a la terminación del contrato .

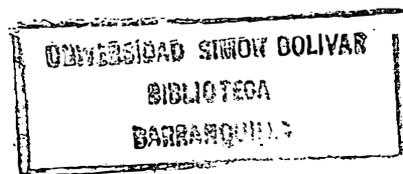
El arrendatario se haya obligado a la conservación de la cosa como un buen padre de familia, es decir, "responde hasta de la culpa leve".

Si no es ha estipulado la manera de hacer el uso o goce, al arrendatario, ni el espíritu del contrato le permite deducir, tenemos que acudir a la naturaleza de la cosa arrendada, así por ejemplo, quien recibe en arriendo un caballo de carrera no se entenderá que es para utilizarlo para carga ya que la naturaleza del animal nos demuestra apreciar que se arrendó para carreras .

En resumen, el arrendatario no puede usar la cosa sino con fines señalados en el contrato de acuerdo a los criterios puntualizados anteriormente. Si viola esos principios, se coloca frente a un caso de incumplimiento del contrato.

. Efecto del incumplimiento del arrendatario al usar la cosa

Cuando el arrendatario no le dé el uso de acuerdo al contrato o se aparta del espíritu de este o de la naturaleza de la cosa arrendada o de la costumbre del lugar, se coloca en circunstancias de incumplimiento del



contrato, como consecuencia de ello, el arrendador tendrá derecho: a) pedir la terminación del contrato con indemnización de perjuicio; b) limitarse a exigir el pago de la indemnización de perjuicios manteniendo en firme el contrato (artículo 1966 inciso 3o. Código Civil).

4.2. OBLIGACION DE VELAR POR LA CONSERVACION DE LA COSA

El arrendatario se haya obligado a la conservación de la cosa como un buen padre de familia, es decir, responde hasta de la culpa leve. La falta de esta obligación determina la obligación correlativa de indemnización en caso de que el desperfecto o alteración de la cosa por falta de aquella diligencia o cuidado sea de tal magnitud que imponga grave y culpable deterioro, habrá lugar al derecho del arrendador para terminar el contrato .

Si la pérdida o deterioro se determina por fuerza mayor o caso fortuito, afectará al arrendador, pero el arrendatario tiene la obligación de demostrar el caso fortuito o la fuerza mayor, pues, se presume que ocurrió por culpa del deudor o arrendatario según las reglas generales .

Por tanto, la obligación de conservar la cosa, implica que el arrendatario dé el cuidado al objeto como si fuera propio; si se aparta de esa conducta, se entiende que está incumpliendo el contrato, respondiendo

de los perjuicios, ante el arrendador⁸.

4.3. OBLIGACION DE PAGAR EL PRECIO O RENTA CONVENIDA

Ciertamente que la obligación esencial del arrendatario es pagar el precio, ya que sin este elemento no se puede hablar de contrato para el arrendador, por cuanto entrega una cosa, para su uso, con el propósito de obtener un cambio, una renta. El artículo 2000 del Código Civil, establece esta obligación al decir que el arrendatario está obligado al pago del precio o renta :

- 1) El precio debe ser cubierto por el arrendatario en el término convenido con el arrendador y en la forma estipulada. De ahí, que sea procedente el acuerdo de las partes sobre el pago del precio por cuotas anticipadas, cuando así se conviene, incontestablemente nace para el arrendatario; la obligación de pagar anticipadamente, por constituirse éste acuerdo, en ley para las partes. Sino lo cubre con el tiempo convenido, incurre en incumplimiento del contrato por mora en el pago del precio o renta.⁹

⁸ BONIVENTO FERNANDEZ, José. Ob. cit. pp. 299-300

⁹ SALAMANCA, Hernán. Ob. Cit. pps. 157-158 .

- 2) Si las partes no han estipulado la forma de pago, se hará conforme a la costumbre del lugar .

- 3) Si no hay estipulación ni costumbre, tendremos que distinguir entre el predio urbano y el predio rural y cosa mueble, por cuanto el artículo 2002 del Código Civil, fija diferentes formas de pago. La renta de predios urbanos se pagará por meses y mensualidades vencidas. La renta de predios rurales, por años y anualidades vencidas .

Duración de la obligación de pagar el precio

El alcance del artículo 2003 del Código Civil, es importante estudiarlo ya que el instituye que : Cuando por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento, será el arrendatario obligado, a la indemnización de perjuicios, y especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte, hasta el día que desahuciendo hubiera podido hacer cesar el arriendo p que el arriendo hubiera terminado por desahucio .

El artículo citado, prevee que el arrendamiento que termina por culpa del arrendatario, antes del vencimiento del contrato o antes de la notificación anticipada de darlo por terminado o sea, el desahucio, el contrato tiene duración indeterminada o esta se deriva de la naturaleza de la cosa arrendada o por la costumbre obliga al arrendatario al

pago de la renta por el tiempo que falta, de acuerdo al contrato, o al tiempo de la notificación anticipada de terminación . Esto quiere decir: Si el arrendatario, por ejemplo, al mes de celebrado un contrato de arrendamiento sobre una cosa de duración de un año, no quiere por su gusto, continuar usando la cosa, deberá pagar al arrendador, no solo los períodos vencidos, sino también los restantes once meses del contrato, en virtud de la aplicación de esa norma .

El arrendatario deberá además, reparar los perjuicios al arrendador por la terminación del contrato, cuando la terminación se presente por culpa del arrendatario .

El Artículo 2001, del Código Civil, parece contradictorio en el sentido de que el precio es esencial al contrato de arrendamiento y que este, o sea, el precio no existe, tampoco existe el contrato. En realidad, el caso de este artículo no es la ausencia del precio sino la disputa sobre su cuantía, pues el precio se supone estipulado .

4.4. OBLIGACION DE ENTREGA LA COSA AL ARRENDADOR

Como quiera que lo cosa que se entrega al arrendatario es por un título precario, de simple tenencia surge la obligación de entregar la cosa al terminar el contrato, tal como lo consagra el artículo 2005 del Código Civil .

La obligación de restituir, lleva consigo que se haga en el estado en que le fué entregada, teniendo en cuenta, eso si los deterioros por el uso y goce legítimos, pero la parte final del artículo 2005 del C.C. establece una presunción en el evento de que no conste el estado en que se entregó la cosa, diciendo que se entenderá haberla recibido en regular estado de servicio, a menos de prueba en contrario. Esta presunción a nuestro modo de ver, abarca tanto arrendatario como al arrendador y aún cuando solo recaiga sobre el primero, permitirá al segundo acreditar el estado en que fué entregada y desvirtuar la presunción de que fué recibida en regular estado .

Cuando se trata de un bien raíz la restitución debe hacerse desocupándolo enteramente y poniéndolo en disposición del arrendador, cuando se tienen las llaves se le entregan al arrendador o a la persona encargada. Por eso no se limita la restitución o la desocupación del inmueble, si no que, además, es preciso hacer la entrega al arrendador. O sea, que la restitución no se realiza a satisfacción con la sola desocupación .

La parte final del artículo 2005 del C.C. de igual manera consagra una presunción legal de culpa, en cuanto a los daños o pérdidas sobre venidas de la casa arrendada , estableciendo que son a cargo del arrendatario quien para poderse librar de esta responsabilidad deberá demostrar que no fueron originados por su culpa y ni la de sus huéspedes dependientes o subarrendatarios, de acuerdo a la responsabilidad que le in-

cumbe de gozar de la cosa, como un buen padre de familia .

Claro está, que como causal de exoneración, de responsabilidades para el pago de los perjuicios y pérdida se registra la fuerza mayor o el caso fortuito. La prueba para desvirtuar la presunción corre a cargo del arrendatario, lo que el arrendatario debe demostrar, para librarse de toda responsabilidad, es la falta de ausencia de culpa; si pero como lo ha dicho la Corte, a esa prueba de ausencia de culpa puede llegarse por medios distintos, o por medios positivos, demostrando el caso fortuito o la causa extraña productora del daño, o por medios negativos, mediante la eliminación de todas aquellas culpas que, dadas las circunstancias del caso, habrían podido ser la causa del perjuicio. La restitución de la cosa arrendada es un hecho, el cual puede realizar cualquier comisionado del arrendatario, a quien se haya autorizado de palabra o por escrito. No se necesita un poder especial para el caso, no se necesita que la restitución sea realizada por el propio arrendatario, ni por uno de los directivos de la compañía, cuando esta es la que figura como arrendataria.

Si el hecho de la restitución no se realiza por culpa del arrendador, el arrendatario se salva de la responsabilidad comprobando que estuvo listo a hacer la entrega de la cosa arrendada .

Responsabilidad del arrendatario cuando viola la obligación de restituir

Si el arrendatario se constituye en mora, el arrendador como dijimos anteriormente, podrá el pago de los perjuicios provenientes exigir no solo de la mora, sino de los que se originen por la ilegal detención. Ante la mora de restituir la cosa arrendada, el arrendatario goza de dos acciones. La personal con el fin de pedir la terminación del contrato y obtener por esa vía la restitución de la cosa, y la de dominio o reivindicación, en el supuesto caso de que el arrendatario desconociendo el contrato pretenda alegar dominio o posesión de la cosa y como la dicho la Corte (ambas acciones se enderezan al mismo fin de tutelar el derecho del arrendador respecto al contrato), la personal se puede promover mediante la acción de tenencia y con el fin de obtener la desocupación y entrega de la cosa arrendada.

La acción real tiende a hacer prevalecer el carácter de arrendador de dueño, frente a posibles pretensiones del arrendatario como poseedor.

5. ARRENDAMIENTO DE CASAS, ALMACENES Y EDIFICIOS

El Código Civil, consagra reglas especiales para el arrendamiento de casas, almacenes y edificios .

Aunque en verdad éstas normas en su gran mayoría no hacen sino repetir los principios generales sentados para el arrendamiento de casas. Las reglas que se introducen no hacen más que resaltar determinadas relaciones y situaciones. Se puede sintetizar así: a) el arrendatario se denomina inquilino. b) el inquilino está al igual que cualquier arrendatario, obligado a las reparaciones locativas mencionadas en los artículos; 2028 y ss. del Código Civil .

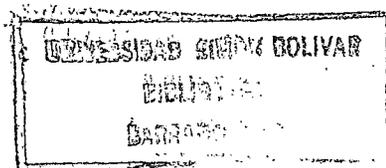
Si el arrendador no cumple con esta obligación permite que el arrendador pueda dar por terminado el contrato y exigir el pago de los perjuicios, en el caso de que no sean reparadas por el inquilino. c) cuando hay una destinación de la cosa o edificio en un objeto ilícito, como cuando se destina para un prostíbulo o se subarrienda, cuando se faculta para ello a persona de mala conducta, puede el arrendador expeler al

inquilino y exigir el pago de los perjuicios y la terminación del Contrato (artículo 2031, del Código Civil). d) Cuando la cosa o el edificio se arriendan con muebles, se entienden que éstas deberán ser usadas por el mismo tiempo del contrato (2032 CC.). e) Cuando se arrienda un almacén o tienda, el arrendador no es responsable de las pérdidas de mercancías que se presenten, sino en el caso de que hubiere sido por su culpa, en cuyo evento se puede configurar un caso de violación de las normas penales. f) Responde al inquilino por los vicios ocultos de la cosa, edificio o almacén arrendado de acuerdo a las normas generales, como lo dispone el inciso final del artículo 2033 del C.C. g) El desahucio, en los casos en que tenga lugar, deberá darse con anticipación de un período entero de los designados por la ley para el pago de la renta .

5.1. MORA EN EL PAGO

Indiscutiblemente que la regla más importante de las referidas al arrendamiento de casas, almacenes y edificios es la contenida en el artículo 2035, que trata de la mora del arrendatario por el no pago del precio.

La norma en mención dice de la siguiente manera: La mora de un período entero en el pago de la renta, dará derecho al arrendador después de 2 reconvenciones, entre las cuales medie a lo menos 4 días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo, sino presta seguridad competente de que se verificará el plazo razonable que no bajará de treinta días para su respectivo pago .

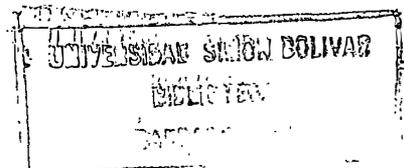


Contiene en verdad una modalidad especial de terminación del arriendo por el no pago de un período entero de la renta o precio, mediante la figura del requerimiento de que se habla en el artículo 1608. Es decir, en este artículo uno de los que tiene aplicación para la constitución en mora, a pesar de que no se cumpla la obligación en la forma convenida. No es suficiente por tanto, que al arrendatario deje de pagar los cánones de arrendamiento en el plazo acordado en el contrato. Se hace indispensable, además, para su constitución en mora que sea reconvenido, en dos ocasiones ya sea privada o judicialmente, con intervalos de cuatro días entre uno y otro requerimiento .

El arrendatario, de esa manera, no incurre en mora por la simple desatección de su obligación principal hasta tanto no sea requerido. Dentro de los momentos de la reconvencción puede pagar la renta debida y el pago enerva los efectos del incumplimiento inicial. Podrá también, prestar seguridad competente que calificará el juez, en un plazo razonable que no bajará de 30 días, que cumplirá con el pago .

Clara está, que si en el contrato, el arrendatario ha renunciado en forma expresa a dichos requerimientos, por ser una renuncia válida y de orden privado se coloca en mora desde el momento mismo que deja de cumplir con su obligación en el plazo indicado en el contrato .

5.2. ARRENDAMIENTO DE PREDIOS RUSTICOS



El C.C. en sus artículos 2036 y ss. establece reglas especiales para el arrendamiento de predios rústicos, además, de los que son comunes en el arrendamiento de cosas .

El artículo 2036 establece el arrendador es obligado a entregar el predio rústico en los términos estipulados. Si la cabida fuera diferente de la estipulada, habrá lugar al aumento o disminución del precio o renta, o a la rescisión del contrato. Si el arrendatario tiene en arriendo una finca rural con el fin de servirse de ella para el mantenimiento y el engorde de animales, las repercusiones necesarias de limpiar los proteros, asearlos, quitar las malezas son a cargo de arrendador, pero, la estipulación de las partes puede hacerlas a cargo del arrendatario, sin que se quebrante la ley ni la esencia del contrato. El colono aparcerero (arrendatario de predios rústicos), tiene la obligación de rendir cuentas de su administración al arrendador o propietario de la finca ; pues, entre el colono y el arrendador media una especie de sociedad y es propio de ésta que el administrador rinda cuenta de su gestión .

El colono o arrendatario rústico es obligado a gozar del fundo como un buen padre de familia, y si así no lo hiciere, tendrá derecho el arrendador de atajar el mal uso de la deterioración del fundo, exigiendo al efecto fianza u otra seguridad competente, y aún para hacer cesar inmediatamente el arriendo, en casos graves .

- 1) Obligación de conservar los árboles y bosques sin cortarlos, limi

tándose al uso normal de ellos .

2) Restituir el predio y el ganado que se le haya entregado, sino hay estipulación expresa sobre el particular de las mismas calidades y edades. De tal manera que el arrendatario pueda disponer, por excepción, del ganado, siempre y cuando que al terminar el arriendo lo restituya de la misma calidad del que encontró en el predio rústico (art. 2042 C.C.). La Ley de Reforma Agraria (135 de 1961), estableció como propósito fundamental crear condiciones necesarias para que los arrendatarios y aparceros de predios rurales gozaran de garantías y tuvieran fácil acceso a la propiedad de la tierra. Prorrogó automáticamente los contratos de arrendamiento y aparcería, escritos o no por cinco años contados a partir de la vigencia de dicha Ley y limitó las causales de lanzamiento a los siguientes :

- a) Mora en el pago de las obligaciones .
- b) Haber incurrido en mala conducta conforme a lo establecido en el Co. S. del T.C. por haberse celebrado el contrato en condiciones de anormalidad, en regiones donde el orden público sufrió graves alteraciones .

La facultad que tenga el colono para sembrar o plantar, no incluye la de derribar los árboles para aprovecharse del lugar ocupados por ellos. Salvo que así se haya expresado en el contrato. El colono cuidará de



que no usurpe ninguna parte del terreno arrendado, y será responsable de su omisión en avisar al arrendador, siempre que le hayan sido conocidas la extensión y linderos de la heredad. El colono no tendrá derecho para pedir rebaja del precio o renta alegando casos fortuitos extraordinarios que han deteriorado o destruido la cosecha. Exceptuándose el colono aparcerero, pues, en virtud de la especie de sociedad que medie entre el arrendador y él, corresponde al primero una parte proporcional de la pérdida que por caso fortuito sobrevenga al segundo antes o después de percibirse los frutos; salvo que el accidente acaezca durante la mora del colono aparcerero en contribuir con su cuota de frutos (artículos: 2039 y s.s. del C.C.).

6. ARRENDAMIENTOS COMERCIALES

Los establecimientos de comercio, podrán ser objeto de contrato de arrendamiento, usufructo, anticresis y cualesquiera operaciones que transfieren, limiten o modifiquen su propiedad o el derecho a administrarla con los requisitos y bajo las sanciones que se indican en el artículo 526 (Artículo 533 del C. del Comercio).

Mientras el Código del Comercio desarrolla otros contratos de manera prolija y amplia, el arrendamiento lo somete a una restricción literal, absurda e inadmisibles, inclusive no le destina una reglamentación separada, sino que dentro del título "Del establecimiento de Comercio", Y además, lo más particular es que solamente regula el arrendamiento de inmuebles ocupados para establecimientos de comercio, Deja pues, grandes vacíos normativos, que deberán ser llenados con las normas generales del Código Civil, en atención a lo dispuesto en el artículo 2o. del Código de Comercio que dice: En las cuestiones de comercio que no pudieron regularse conforme a la regla anterior, (Del artículo primero sobre el tratamiento analógico de normas), se aplicarían las disposiciones de la Legislación Civil.

6.1. REGIMEN VIGENTE PARA ARRENDAMIENTOS DE LOCALES COMERCIALES

¿Cómo se fija el precio del arrendamiento? Hemos explicado que el precio se determina libremente, cuantificado bajo las leyes de la oferta y la demanda, pues no hay congelación ni existe disposición legal que le señale una regulación. Ahora, y la forma de funcionar esta liberalidad si merece comentarios. Inicialmente, no es en cualquier momento en que puede el arrendador a su gusto el precio del arrendamiento .

Celebrado un contrato, éste se debe ejecutar conforme se pactó durante el tiempo en que se fije para su término. Para poderse modificar el valor que se viene cubriendo se deberá expresar el vencimiento o extinción del plazo .

El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de 2 años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio tendrá derecho a la renovación del contrato al vencerse el mismo, salvo en los casos siguientes ¹⁰:

- 1) Cuando el arrendatario haya cumplido el contrato ;

¹⁰

NUEVO CODIGO DEL COMERCIO. Legis. Bogotá, 1975. p. 137

- 2) Cuando el propietario necesita el inmueble para su propia habitación, o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta a la que tuviera el arrendatario, y
- 3) Cuando el inmueble debe ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no pueden ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva .

Si los locales reconstruidos o de la nueva edificación son en número menor que los anteriores, los arrendatarios más antiguos que ejercen el derecho de preferencia excluirán a los demás en orden de antigüedad. Artículo 561 del Código de Comercio .

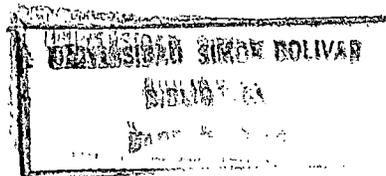
Si el propietario no dá a los locales el destino indicado o no dá principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la entrega deberá indemnizar al arrendatario los perjuicios causados según estimación de peritos.

Igualmente deberá pagarle indemnización si en esos mismos casos arrienda los locales o los utiliza para establecimientos de comercio en que se desarrollan actividades a las que tenía el arrendatario aunque sean similares (Vódigo de Comercio 1613).

6.2. PROTECCION DE ARRENDATARIO DE LOCALES COMERCIALES

El sentido de protección constituido en el Código de Comercio, se dirige al empresario arrendatario y no propiamente al comerciante. Es una separación que se desprende tanto de un modo como está reglamentado en ese estatuto (en el capítulo de los establecimientos de comercio y su protección legal), como de las reglas impuestas. Esto no se requiere en verdad, que se tenga la calidad de comerciante mediante la inscripción del nombre en el libro respectivo de la Cámara de Comercio, lo indispensable, es que, el contrato de arrendamiento forme parte de un establecimiento de comercio, en donde sobresalgan los fines de empresa, que según las voces del artículo 25 del Código de Comercio, es toda actividad económica organizada para la producción, transformación, circulación, administración o custodia de bienes, o para la prestación de servicios.

Así pues, puede darse el caso de no estar inscrito un establecimiento de comercio en la Cámara de Comercio y regirse por las normas mercantiles indicadas cuando aparezca inequívocamente en el contrato de arrendatario la condición de empresa, preceptúa el artículo 518: El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio deberá tener derecho a la renovación del contrato o al vencimiento del mismo, salvo los siguientes casos: O sean las tres causales citadas anteriormente .



Se tiene que respecto a los establecimientos de comercio, obra el libre juego de intereses de las partes para pactar el cánón. Pero la Corte Suprema de Justicia ha encontrado que existe una posibilidad de congelar, como sanción, los arrendamientos de locales comerciales. Al respecto falló la mencionada Corte Así:¹¹

Congelación como sanción :

El artículo 520 del Código de Comercio, ofrece una hipótesis diferente. Parte de la base de que salvo el caso de incumplimiento del contrato por el arrendamiento el arrendador, cuando desee recuperarlo para los fines señalados en los numerales segundo y tercero del artículo 518, debe dar al inquilino un desahucio con no menos de 6 meses de antelación a la fecha de terminación del contrato, lapso que se estima suficiente para que aquél tome las medidas pertinentes a reducir o eliminar los perjuicios derivados de un traslado apresurado, o intespetivo y más si así no se procede, el precepto considera el contrato renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo termino del contrato inicial .

Se supone que en los casos comentados el propietario que desee readquirir la tenencia del inmueble dispone de un plazo suficientemente amplio para hacerlo saber al arrendatario con los fines atrás anotados. Si así no procede y trata de forzar un desalojamiento repentino o apresurado o guarda silencio, el precepto impone automáticamente la prórroga del contrato. El texto legal puesto frente a dos intereses, el parti

¹¹ CASTAÑO, Jose Ignacio. Ob. Cit. pp. 74-75

cular del propietario del inmueble y del empresario comerciante que en
vuelve, como se vió, elementos de interés social, impone una solución
a favor del último .

En la estimación de los precios se incluirá, además, del lucro cesan-
te sufrido por el comerciante, los gastos indispensables para la nueva
instalación, las indemnizaciones para los trabajadores despedidos con
ocasión de la clausura o traslado del establecimiento y el valor actual
de las mejoras necesarias y útiles que hubiera hecho en los locales en
tregados.¹²

El inmueble respectivo quedará especialmente afecto al pago de la in-
demnización , y la correspondiente demanda deberá ser inscrita como se
previene para los que versen sobre el dominio de inmuebles.

¹²

ORTEGA TORRES, Jorge. Código de Comercio. Art. 525. p. 160 .

7. CESION Y SUBARRIENDO

7.1. CESION

Se presenta la figura de cesión cuando desaparece el primer arrendatario entrando una tercera persona a reemplazarlo en toda la relación contractual. En este caso el cesionario desplaza al arrendatario y de ahí en adelante se sigue rigiendo el contrato entre el arrendador y la tercera persona o cesionaria.

La cesión trae como consecuencia un incumplimiento del contrato otorgando la facultad al arrendador de pedir la terminación del contrato y el pago de los perjuicios correspondientes .

A continuación nos permitimos transcribir el concepto del doctor Valencia Zea,¹³ sobre esta materia en un aparte de su libro Contrato, por considerarlo importante :

En cuanto al hecho de que el arrendatario no pueda ceder el contrato sin la autorización o la colaboración del arrendador, es cosa natural y lógica, pues, la cesión del arriendo implica cesión de créditos y

deudas y también la extinción de la garantía del arrendatario cedente.... Pero no ocurre lo propio respecto al sub-arrendatario, lo que es criticable, pues, se observa que el Código Civil pretende dar cierto carácter personal al contrato cuando en sociedades actuales es un instrumento del comercio, de la colaboración de capitales para producir rentas. Más amplio es el Código de Napoléon - que establece que el arrendatario tiene facultad para subarrendar salvo que tal facultad se haya prohibido, el nuestro, en cambio, no está a la altura de las circunstancias al prescribir como regla la prohibición de subarrendar, salvo que haya otorgado ese derecho .

Como se dijo anteriormente, la Cesión trae como consecuencia la terminación del contrato pero no la nulidad del mismo, sobre el particular se pronuncia la Corte Suprema de Justicia :

La Cesión de arrendamiento efectuada por el arrendatario sin estar facultado para ello no da al arrendador derecho para pedir la nulidad del Contrato. El puede ejercitar las acciones referentes a la infracción del arrendamiento (terminación de éste o indemnización de perjuicios), pero no la nulidad del subarriendo o de la cesión del arrendamiento .

No hay diferencia alguna, para los efectos del artículo 2004 del Código Civil, entre la cesión o traspaso del arrendamiento, bien lo verifique el arrendatario en favor de una persona natural o jurídica; bien sea el arrendatario, en todo caso se necesita el consentimiento expreso del arrendador para que

¹³ VALENCIA ZEA, Arturo. Derecho Civil. T. IV. De los Contratos. Temis, Bogotá, 1980. p. 285 .

el arrendatario pueda por acto contractual suyo, transmitirlo o cederlo a otra persona .

7.2. SUB-ARRIENDO

Consiste el sub-arriendo, en que el arrendatario parcial ó totalmente dá el uso o goce de la cosa arrendada, a otra persona, con las condiciones a él concedidas o con las circunstancias especiales que convenga con la tercera persona, pero manteniendo en firme las relaciones contractuales con el arrendador. De tal suerte que se origina un segundo contrato de arrendamiento entre el arrendatario y la tercera persona .

El subarriendo, puede ser total o parcial. Cuando el arrendatario permite tan solo una parte del uso o goce de la cosa arrendada, es parcial. Como por ejemplo: una pieza de una casa, el garaje de una casa, una planta de un edificio, etc., permaneciendo el arrendatario con el uso o goce de la otra parte. En total cuando el arrendatario entrega todo el bien arrendado, pero manteniendo sus relaciones contractuales con el primitivo arrendador y por parte suya, vinculándose, directamente con la tercera persona o subarrendataria. El arrendador inicial es ajeno por completo, a ese segundo contrato con relación a la cosa .

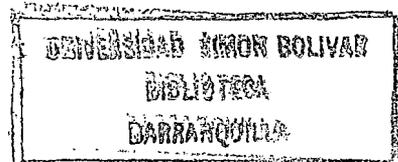
El subarriendo tanto total como parcial producen un incumplimiento del

contrato, cuando no se ha consentido expresamente, confiriendo al arrendador la oportunidad de pedir la terminación del contrato y el resarcimiento de los perjuicios¹⁴.

El subarriendo crea un vínculo jurídico entre el subarriendo y el arrendador, en virtud del cual aquél está directamente obligado para con este, lo que unos autores como Guillaouard, explican por virtud de un mandato tácito; otros, como Manasse, por razón de una estipulación por otro y algunos como Demogue, por aplicación de los principios sobre enriquecimiento sin causa. Este último dice que técnicamente las soluciones admitidas al respecto por la Jurisprudencia se explican así: 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. El cambio de acreedor, para este se opera, concluye Demogue, desde el día en que el subarrendatario recibe la notificación de la voluntad del arrendador de hacerse pagar directamente por aquél¹⁵.

¹⁴ BONIVENTO FERNANDEZ, José Alejandro. Los principales contratos civiles. Bogotá. 1977. p. 302.

¹⁵ ORTEGA TORRES, Jorge. Código Civil. Sent. 31 de Julio de 1915, XXV, 106. Sent. Noviembre 6 de 1923. pp. 889 - 890.



8. CAUSALES DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En este aparte del trabajo, estudiaremos las causas para que arrendador o arrendatario den por terminada la relación contractual .

Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato las siguientes :

- 1) La no cancelación por parte del arrendatario de los Cánones y reajustes dentro del término estipulado en el contrato .
- 2) La no cancelación de los servicios públicos que causa la desconexión o pérdida del servicio cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario .
- 3) El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o el goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo , por parte del arrendatario sin expresa autorización del arrendador .
- 4) La incursión reiterada del arrendatario en proceder, que afec-

ten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención debidamente comprobada ante la autoridad policiva .

- 5) La realización de las mejoras, cambios o ampliación del inmueble sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario.
- 6) La violación por parte del arrendatario a las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal cuando se trata de viviendas sometidas a ese régimen .

Además, el arrendador podrá darlo por terminado unilateralmente durante las prórrogas mediante pre-aviso dado con tres meses de anticipación y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones, el arrendatario está obligado a restituir el inmueble .

La norma transcrita de siete causales para que el arrendador de por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento, que son totalmente distintas a las contenidas en el artículo 2008 del Código Civil, donde se fijan taxativamente las que dan lugar a la expiración de los contratos de arrendamiento. Dice el artículo 2008 del Código Civil:

El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros con-

tratos y especialmente :

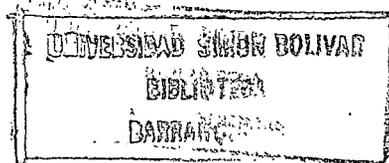
- 1) Por la destrucción total de la cosa arrendada ,
- 2) Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo ,
- 3) Por la extinción del derecho del arrendador, según las reglas que más adelante se expresarán .
- 4) Por sentencia del Juez o de Prefecto en los casos que la ley ha previsto .

De esta normas no se encuentra vigente el numeral 2, pues, expresamente la Ley 56 que se viene estudiando lo derogó en su artículo 8o., al establecer la prórroga automática de los contratos de arrendamiento .

De las causales contenidas en el artículo 16 de la Ley 56 de 1.985, seis obran como sanción al incumplimiento del arrendatario a sus obligaciones de orden legal y una última causal actúa unilateralmente como facultad del arrendador para dar por terminado el contrato de arrendamiento sin justa causa .

8.1. OTRAS CAUSAS PARA TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En el Código Civil, encontramos una serie de normas que constituyen cau



sales para que el arrendador pueda dar por terminado el contrato de arrendamiento, según los siguientes artículos :

. 1966: Cuando se utiliza la cosa arrendada violando los términos o espíritu del contrato y "en consecuencia hacerla servir a otros objetos distintos de los convenidos".

. 1997: Si no se emplea en la conservación de la cosa "el cuidado de un buen padre de familia "

. 2004: Que es el mismo numeral dos del artículo 16 de la Ley 56 de 1.985 .

. 2024 : Cuando la cosa arrendada "... necesita reparaciones que en todo o en parte impidan su goce "

. 2026: Cuando por insolvencia declarada del arrendatario los acreedores no constituyen fianza, el arrendador " tendrá de recho para dar por concluido el arrendamiento".

. 2035: Cuando se presenta "la mora de un período entero en el pago de la renta.... se dá derecho al arrendador después de dos reconvenciones entre las cuales medien al menos cuatro días para hacer cesar inmediatamente el arriendo...."

Varias de las causales a las que se refiere el artículo 16 de la Ley 56 de 1.985, se encuentran con distinta redacción en los artículos del Código Civil antes reseñados, como es el caso de la no cancelación de Cánones

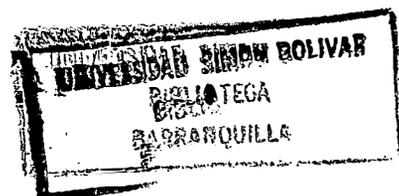
El subarriendo, la cesión y la realización de mejoras también son causas que ya figuran en nuestro estatuto civil .

8.2. TERMINACION UNILATERAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR PARTE DEL ARRENDADOR

Quando el arrendatario cumple cabalmente sus obligaciones contractuales y no existe ninguna causal de restitución especial del inmueble, prevista en la Ley 56 de 1.985, no es posible dar por terminado el contrato de arrendamiento ni aún por vencimiento del término en desarrollo de las figuras jurídicas de la prórroga o de la renovación .

Sin embargo, el arrendador se le otorga la facultad de dar unilateralmente por terminado el contrato durante los períodos de prórroga, con el lleno de tres requisitos :

- a) Que el término del contrato esté vencido. Sólo es posible dar por terminado el contrato durante los períodos de prórroga .



- b) Que se dé aviso al arrendatario con tres meses de anticipación; y
- c) Que se indemnice al arrendatario con el valor de tres mensualidades .

Lo de la indemnización es obra del Legislador de 1985, pues, en ninguna parte de la normatividad anterior sobre arrendamientos se encuentran antecedentes de éllo y, aunque bien intencionado no faltará el arrendatario que no solo reciba el valor de la indemnización, sino que también espere los trámites del proceso de lanzamiento. Esto, por cuanto, la terminación del contrato como causa dá lugar al lanzamiento, pero mediante el trámite de un proceso que, en el más leve de los casos, puede abarcar un largo período o, como mínimo, una duración de seis meses.

En aras de un equilibrio o de una equidad contractual, hubiera sido deseable que al lado de esta carga onerosa para el arrendador se hubiera preceptuado que la indemnización la perdiera el arrendatario si vencidos los tres meses no entrega voluntariamente el inmueble. Como hemos dicho la extinción del contrato se opera de pleno derecho. El juez se limita a esta declaración coincidiendo con la causa¹⁶.

¹⁶CASTAÑO, José Ignacio. Comentarios a la Legislación de Arrendamientos. pp. 33, 135, 136 .

9. ULTIMAS DISPOSICIONES SOBRE CONTROL DE ARRENDAMIENTO

Como punto más cercano a la Nueva Legislación, tenemos el Decreto 3817 de 1.982 .

La importancia de este Decreto reside en el hecho de haber reimplantado el sistema de fijación de cánones a partir de su avalúo catastral .

¿Por qué el avalúo catastral? Porque, por medio de él se logra :

- a) Controlar el precio de los arrendamientos, y
- b) actualizar el concepto, fin y eficacia de los avalúos catastrales .

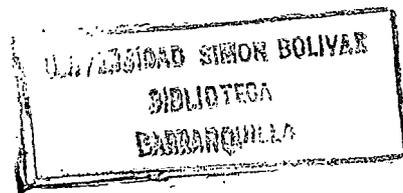
Limitándose el cobro de cánones de arrendamiento al avalúo catastral, los propietarios interesados en cobrar un canon más alto deben reevaluar catastralmente los predios, lo que de inmediato refleja un aumento cuantitativo de los aumentos que dependen del avalúo catastral. A partir, de este Decreto se suspendió la causal de vencimiento del término del contrato para exigir al arrendatario la entrega del inmueble .

Según la norma, los contratos de arrendamiento quedaban automáticamente renovados siempre y desde cuando los arrendatarios cancelaran cumplidamente el valor de los cánones y además se allanaren a cubrir los reajustes. La prórroga no tenía efecto en los siguientes casos :

- a) Cuando el propietario necesitara la habitación por el término mínimo de un año para su propia habitación o negocio, o tuviera que demoler la propiedad para efectuar una nueva construcción o para reconstruirla o repararla con obras necesarias que no se pudieran ejecutar sin la desocupación .
- b) En estos casos se podía pedir la restitución de la propiedad sin tener que recurrir a solicitar la licencia administrativa previa, requisito que a partir de este Decreto quedó definitivamente abolido, ya que el posterior decreto 2221 de 1.983, así como la ley de arrendamientos nada preceptúan al respecto .

El decreto 2221 de 1.983, sobre control de arrendamiento tiene su origen en el Ejecutivo, quien lo dictó en uso de las facultades consagradas en el artículo 32 de la Constitución Nacional, que establece el denominado intervencionismo del Estado en materia económica .

No es pues, como erróneamente se ha afirmado un Decreto reglamentario. El Decreto 2221 de 1.983 en su artículo 3o., permite calcular el arren



damiento con base en la determinación del avalúo catastral hecho por el propietario, conforme a la Ley 14 antes citado, que dice así:

Artículo 3o., para los efectos de la aplicación del artículo 1o., del presente Decreto, podrá tenerse en cuenta el monto del avalúo catastral estimado por el propietario conforme a lo dispuesto por el artículo 13o., de la Ley 14 de 1.983 .

Tenemos hasta aquí la facultad legal que asiste a los propietarios para estimar el avalúo catastral y que éste mismo sea la base para determinar el precio de los arrendamientos .

Es importante llamar la atención respecto que una vez aprobados y debidamente inscritos los nuevos avalúos catastrales, solo en ese instante servirán como base para la determinación del arrendamiento. De suerte que no es posible tener como punto de partida para los arrendamientos el avalúo que el propietario "piense presentar" a la aprobación oficial pues, este es un hecho futuro que está sometido a la probabilidad, de que se acepte o no.

Las agencias y oficinas de finca raíz, además, del control y sanciones explicadas, están sometidas a la vigilancia de la Superintendencia, con las consecuencias que esto les implica. La efectividad o ineffectividad de estos controles corresponde en muy buena parte a la ciudadanía en general, pues bien, puede solicitar directamente que se sancione a sus

respectivos arrendadores o si tienen conocimiento de que en su vecindario existen infractores , hacerlo conocer asi de las autoridades competentes, pues, como ya lo explicamos, con tal informe estas deberán actuar y consecuentemente procederá a la multa .

Con la explicación de la Ley 56 de 1.985, se espera encontrar el camino la vía jurídica apropiada para solucionar el problema de los arrendamientos.

La Ley dictada por el Congreso, sufrió largo y prolongados debates, se empantanó en más de una oportunidad, en otros tanto el Ejecutivo, con certó acuerdos con el Legislativo para el estudio y aprobación de lo que en la Cámara de Representantes y el Senado se llamó Estatuto de Arrendamiento.

Las siguientes son las características de la mencionada Ley 56 de 1.985:

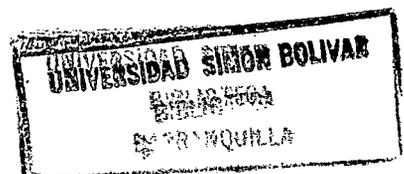
- 1) Es el segundo estatuto sobre arrendamientos que se dicta dentro de la Legislación intervencionista sobre la materia desde el año de 1.943 .
- 2) El contenido de la Ley 56 de 1.985, es de origen Congressional a diferencia del primer estatuto de origen Ejecutivo.
- 3) No instituye congelación en el precio del Cánón, sino que estable



ce un control a partir del avalúo .

- 4) Determina que el avalúo comercial es dos veces el avalúo catastral.
- 5) Sobre el avalúo comercial se fija el valor del cánon, que no puede ser superior al 1% de tal avalúo .
- 6) El avalúo comercial. opera sobre los inmuebles revaluados .
- 7) A los inmuebles que no se hubieran revaluados, como avalúo comercial se les dá cuatro veces el catastral.
- 8) Clasifica en cuatro los contratos de arrendamiento asi:
 - a) Contrato de arrendamiento individual.
 - b) Contrato de arrendamiento mancomunado.
 - c) Contrato de arrendamiento compartido .
 - d) Contrato de pensión .
- 9) El control al precio del cánon, conforme a la Ley 56 de 1.985, solo tiene efecto sobre los contratos de arrendamiento individual y mancomunado .
- 10) Señala los requisitos que deben llenar los contratos verbales o escritos sobre arrendamiento .

- 11) Dispone que el término de duración del contrato verbal que acuerden las partes, y a falta de ello, existe el plazo presuntivo de un año.
- 12) Por vencimiento del término del contrato no hay lugar a su terminación, ya que se prorroga automáticamente por un tiempo igual al inicial pactado .
- 13) Para que obre la anterior facultad, se requiere que el arrendatario haya cumplido con sus obligaciones, y además, que se hubiera avenido a pagar los reajustes al cánón en el término de la Ley .
- 14) Señala las obligaciones legales y contractuales a cargo de las partes .
- 15) Define lo que es contrato de arrendamiento al cual se incorpora los conceptos de "Servicios, cosas o usos conexos y" servicios, cosas o usos comerciales .
- 16) Estatuye seis causales de orden legal para dar por terminado el contrato de arrendamiento, por parte del arrendador en cumplimiento de los siguientes requisitos :
 - a) Aviso con tres meses de anticipación al arrendatario sobre la terminación del contrato .



- b) Tal terminación solo tiene efecto dentro de los plazos de prórroga del contrato .
 - c) Indemnización al arrendatario, equivalente a tres meses de arrendamiento .
- 17) Establece tres causales legales para que el arrendatario dé por terminado el contrato de arrendamiento.
- 18) Señala una terminación unilateral y voluntaria del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario, previo cumplimiento de los siguientes requisitos :
- a) Aviso al arrendador con tres meses de anticipación .
 - b) Facultad del arrendatario de dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento la ejerce tanto del término inicial como en el de su prórroga .
- 19) Indica tres causales o motivos especiales por los cuales se puede pedir la restitución del inmueble :
- a) cuando el propietario poseedor del inmueble necesitare ocupar lo para su propia habitación, por un término no menor de un año .

- b) Cuando el inmueble haya de demolerse para una nueva construcción o cuando se requiera desocuparlo con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación, y
- c) Cuando hayan de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compra-venta .¹⁷

Las consideraciones anteriores son previamente generales hechas sobre la Ley 56 de 1.985. El objeto de esta ley inspirada en el derecho de igualdad reconociendo el derecho a la vivienda para la familia colombiana, como una obligación del Estado, necesario para la vida y desarrollo de la comunidad y ante la necesidad de armonizar el ejercicio del derecho a la propiedad y su utilización con el interés social, esta ley tiene por objeto fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamientos urbanos destinados a viviendas y para determinar el valor del cánón respectivo y sus reajustes. En esta norma aparecen los postulados, digamos filosóficos, del nuevo estatuto de Arrendamiento, donde se reconocen expresamente el derecho a la vivienda para la familia colombiana es una obligación del Estado¹⁸ .

¹⁷

BONIVENTO FERNANDEZ, José Alejandro. Ob. Cit. p. 302 .

¹⁸

CASTAÑO, José Ignacio. Ob. Cit. pp. 82-83 .

10. DECRETO NUMERO 1919 DE 1.986

(JUNIO 17)

Por el cual se determina el sistema de estimación del límite máximo del valor comercial de los inmuebles a que se refiere el parágrafo del artículo 9o. de la Ley 56 de 1.985 y se establece el régimen de procedimiento administrativo, de sanciones y de recursos aplicables en desarrollo de la misma .

El Presidente de la República de Colombia, en e ejercicio de las fa - cultades extraordinarias conferidas por la Ley 56 de 1.985 y consul tada la Comisión Asesora que ella estableció .

DECRETA :

Artículo 1o.- Para los efectos de la estimación del límite máximo del valor comercial de los inmuebles que sean objeto de contrato de arrendamiento de vivienda compartida, pensión, o no incorporados a catastro, se tendrá en cuenta la clasificación que por categoría de precios se establece en el presente Decreto .

Artículo 2o.- Las categorías de precios de que trata el artículo anterior son las siguientes :

Categoría A: Vivienda con condiciones de independencia y servicios esenciales .

Categoría B: Vivienda con servicios esenciales y áreas compartidas .

Categoría C: Vivienda por piezas o pensiones .

Dentro de cada una de estas categorías, se tendrán en cuenta igualmente como factores determinantes de la estimación del límite máximo del valor comercial del inmueble: Ubicación según estrato social, materiales de construcción y acabados, y época de construcción .

Artículo 3o.- Las autoridades catastrales fijarán anualmente el valor estadístico del metro cuadrado para las diferentes categorías previstas en el presente Decreto teniendo en cuenta lo establecido en el inciso segundo del artículo precedente .

Artículo 4o.- El límite máximo del valor comercial de los inmuebles que sean objeto de contrato de arrendamiento de vivienda compartida, pensión, o no incorporados a catastro, será establecido de común acuerdo entre las partes contratantes teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 1o., 2o. y 3o. del presente Decreto .

Artículo 5o.- En los contratos de arrendamiento de vivienda urbana, cuando el arrendatario considere que el valor comercial sobre el cual se determinó el cánón de arrendamiento supera los precios del mercado, podrá solicitar por escrito dentro de los seis (6) meses siguientes la celebración del contrato o a la fecha en que se haga exigible el incremento la regulación del mismo por el sistema pericial ante la Superintendencia de Industria y Comercio o ante la autoridad en quien ella delegue tal función .

Artículo 6o.- Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de presentación de la solicitud de que trata el artículo anterior, la Superintendencia de Industria y Comercio o la entidad en quien ella delegue tan función, procederá a designar por orden alfabético, la persona que ha de practicar el experticio, de la lista de expertos inscritos para el efecto ante tales entidades, o en su defecto, de los peritos expertos en propiedad raiz inscritos en las listas auxiliares de la justicia de la respectiva jurisdicción .

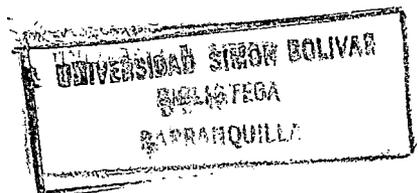
Artículo 7o.- El perito tomará posesión de su cargo ante quien hizo la designación, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de notificación de su nombramiento, expresando bajo juramento que se compromete a cumplir bien, imparcial y fielmente las funciones de su cargo.

Artículo 8o.- El perito rendirá su dictamen dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su posesión. Del mismo, se ordenará dar traslado al arrendador y arrendatario por el término de dos (2) días hábiles para que se presenten objeciones. Vencido este término si no se hubieran presentado objeciones, el funcionario competente proferirá la providencia correspondiente acogiéndose al dictamen pericial; si hubiere objeciones estas serán dirimidas por el funcionario competente quien hará la regulación del caso con base en el concepto del perito, las objeciones formuladas, la costumbre y la equidad natural .

La decisión que en uno u otro caso se proferirá será susceptible de recurso de reposición ante el funcionario que dictó la providencia pudiendo solicitarse la designación de un nuevo perito.

Parágrafo: El auto mediante el cual se ordena dar traslado a las partes del dictamen pericial se notificará por estado .

Artículo 9o.- Cuando de la regulación del valor comercial del inmueble resultante del procedimiento descrito en los artículos 5o., 6o., 7o. y 8o., del presente Decreto, apareciere que el precio del arrendamiento legalmente exigible es inferior al efectivamente cobrado en la providencia respectiva se ordenará además al arrendador que dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la ejecutoria de tal providencia, consigne a favor del arrendatario los excedentes a que hubiere lugar, en cual-



quiera de las entidades a que se refiere el artículo 22 del presente Decreto .

Parágrafo: La providencia mediante la cual se ordena la devolución de excedentes presta mérito ejecutivo .

Artículo 10o.- Transcurridos treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de ejecutoria de la providencia de que trata el artículo anterior, sin que el arrendador haya acreditado la consignación allí prevista, la Superintendencia de Industria y Comercio o la autoridad en quien ella delegue la función, procederá a imponerle multa hasta por cinco (5) veces el precio mensual de arrendamiento exigido en cada caso y con destino al Fondo Especial de la Superintendencia de Industria y Comercio .

Artículo 11o.- En caso de desacuerdo de las partes contratantes respecto del precio de arrendamiento de los servicios, cosas o usos adicionales, se someterá a justiprecio de peritos para lo cual deberá observarse el procedimiento establecido en los artículos 5o., 6o., 7o., 8o. y 9o., del presente Decreto, e imponer la sanción establecida en el artículo 10 si a ello hubiere lugar, a favor del Fondo de la Superintendencia de Industria y Comercio .

Parágrafo: El arrendatario deberá detallar en la solicitud los servi-



cios, cosas o usos adicionales sobre los cuales ha de versar el expediente y anexar prueba siquiera sumaria del contrato de arrendamiento.

Artículo 12.- Cuando las asociaciones previstas en la Ley 56 de 1985 incumplan con las obligaciones señaladas por la ley, se harán acreedoras a las siguientes sanciones que impondrá la Superintendencia de Industria y Comercio o la autoridad en quien ella delegue tal función.

- a) Multas sucesivas hasta por el doble del valor de un (1) salario mínimo mensual vigente a la fecha de su imposición, con destino al Fondo Especial de la Superintendencia de Industria y Comercio.
- b) Cancelación definitiva de la personería jurídica en caso de reincidencia .

Artículo 13.- La violación a las demás disposiciones sobre control de arrendamiento de vivienda urbana será sancionada en cada caso por la Superintendencia de Industria y Comercio o por la autoridad en quien ella delegue tal función, con multas con destino al Fondo Especial de la Superintendencia de Industria y Comercio, así:

- a) Por violación a lo dispuesto en el artículo 4o. de la Ley 56 de 1.985, multa hasta por veinte (2) veces el salario mínimo legal mensual y vigente al momento de su imposición en cada caso .
- b) Por incumplimiento a las disposiciones sobre matrícula o registro

de arrendador multa en cuantía que no podrá ser inferior a cinco (5) veces el salario mínimo legal mensual vigente al momento de su imposición, ni superior a diez (10) veces dicho salario mínimo .

Parágrafo: En la providencia mediante la cual se impone la sanción aquí prevista se ordenará además al arrendador devolver el depósito o garantía exigida al arrendatario.

La providencia mediante la cual se ordena la devolución presta mérito ejecutivo .

Artículo 14.- Para imponer las sanciones aquí previstas las autoridades competentes adelantarán por escrito la investigación correspondiente, la cual podrá iniciarse de oficio, a petición de parte o por informes de otras entidades mediante el procedimiento descrito en los artículos 16 y siguientes del presente Decreto .

Artículo 15.- El funcionario competente se abstendrá de proseguir investigación cuando aparezca plenamente comprobado :

- a) Que el hecho investigado no ha existido.
- b) Que el investigado no lo ha cometido .
- c) Que el hecho investigado, no constituye contravención a las normas sobre arrendamientos.
- d) Que la acción no podrá iniciarse o proseguirse .

Artículo 16.- El funcionario competente siempre que exista mérito para ello, dictará auto ordenando la apertura de la investigación con el fin de esclarecer los hechos y la responsabilidad del presunto contraventor.

Artículo 17.- Ordenada la apertura de la investigación, se citará al presunto infractor mediante comunicación cablegráfica para que comparezca el día y la hora señalados a rendir sus descargos .

Parágrafo: Si el obligado a rendir descargos no compareciere en la fecha indicada y no lo justificare dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, el funcionario competente adelantará las diligencias investigativas que considere pertinentes y dará término a la actuación procesal.

Artículo 18.- Vencido el término para rendir descargos, el investigado tendrá un término de cinco (5) días hábiles para allegar y solicitar pruebas, el cual podrá prorrogarse por una sola vez y por un período igual al inicialmente señalado, a petición del interesado. Vencido este término el funcionario competente ordenará practicar las pruebas solicitadas si fueren pertinentes y las de oficio que considere necesarias .

Artículo 19.- Una vez practicadas las pruebas y sin necesidad de auto que así lo declare, el funcionario competente deberá proferir la providencia respectiva .

Artículo 20.- Las providencias que pongan fin a la investigación correspondientes se notificarán personalmente a los interesados o a sus representantes apoderados , pero si dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al envío de la citación no se pudiere hacer la notificación personal ésta se hará por edicto, el cual se fijará en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez (10) días hábiles con inserción de la parte resolutive de la providencia .

Artículo 21.- Contra las providencias que pongan fin a la situación administrativa aquí prevista procederán los siguientes recursos previa consignación de la multa impuesta según fuere el caso:

- 1) El de reposición ante el mismo funcionario que tomó la decisión para que la aclare, modifique, revoque o adiciones .
- 2) El de apelación, para ante el inmediato superior jerárquico con el mismo propósito .
- 3) El de queja cuando se rechace el de apelación .

La oportunidad y presentación de los anteriores recursos se regirá por las disposiciones contenidas en el Código Contencioso Administrativo .

Artículo 22.- Las consignaciones previstas en el presente Decreto se harán en el Banco Popular del lugar de ubicación del inmueble; en su defecto las consignaciones se harán en la Caja de Crédito Agrario, In-

dustrial y Minero.

Artículo 23.- Para efectos de la entrega provisional de que trata el inciso 2o. del artículo 17 de la Ley 56 de 1.985 la Superintendencia de Industria y Comercio o la autoridad en quien ella delegue tal función, a solicitud escrita del arrendatario y una vez acreditado por parte del mismo el cumplimiento de las condiciones allí previstas, procederá a señalar fecha y hora para llevar a cabo la entrega del inmueble .

Cumplido lo anterior se citará al arrendador y al arrendatario mediante comunicación cablegráfica a fin de que comparezcan el día y hora señalados al lugar de ubicación del inmueble para efectuar la entrega al arrendador .

Si el arrendador no acudiere a recibir el inmueble el día de la diligencia, el funcionario competente para tal efecto hará del inmueble a un sequestre que para su custodia designará de la lista de auxiliares de la justicia hasta la entrega al arrendador a cuyo cargo corren los gastos del sequestre.

De todo lo anterior se levantará un acta que será suscrita, por las personas que intervinieron en la diligencia .

Artículo 24.- La Superintendencia de Industria y Comercio determinará el sistema mediante el cual se liquidarán los honorarios de los peritos

y secuestres y se asegurará su pago .

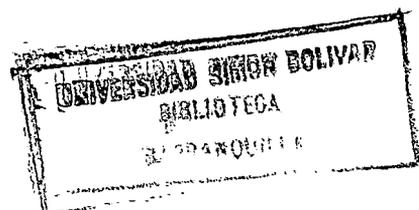
Los honorarios del perito o peritos correrán por cuenta del solicitante o recurrente según el caso .

Artículo 25.- El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias .

Comuníquese, publíquese y cúmplase .

Dado en Bogotá, D.E. a 17 de Junio de 1.986 .

D.O. No. 37521 de junio 25 de 1986 .



11. REAJUSTE DEL PRECIO MENSUAL DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA
URBANA PARA EL AÑO DE 1.987

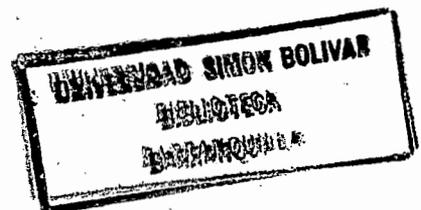
Dando aplicación al artículo 100. de la Ley 56 de 1.985, se tiene en cuenta para el reajuste del cánón de arrendamiento mensual en inmuebles urbanos destinados a vivienda, el 90% del costo de vida certificado por el DANE. Para 1.986 dicho aumento fué del 20.25%. El 90% de ese porcentaje es igual a 18.85%. Este 18.85% es el aumento permitido para cada canon mensual, o sea, que a la mensualidad pagada en 1.986 por el inquilino o inquilinos, se debe sacar el 18.85% y sumar ese resultado al canon mensual para obtener el canon reajustado, pero el reajuste solo se hará cuando hayan transcurrido por lo menos doce (12) meses de la celebración del contrato de arrendamiento .

CONCLUSIONES

Hemos llegado al aspecto mediante el cual ponemos punto final al presente Trabajo de Tesis, intitulado "EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN COLOMBIA", lo concluyo de la siguiente manera :

El Contrato de arrendamiento, como pocos contratos, refleja las consecuencias sociales del sistema económico imperante. La grave realidad de escasez de vivienda que hoy en día está padeciendo el pueblo colombiano en su clase más necesitada. Esto trae como consecuencia el que un gran número de personas, recurran a su celebración, viéndose obligados a pagar los exorbitantes cánones mensuales, fijados por los propietarios en su mayoría mucho más allá del salario mensual que devenga nuestra clase trabajadora.

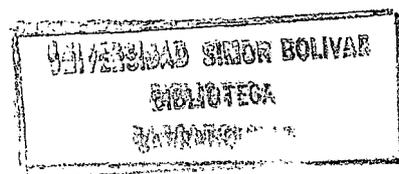
Es de anotar que los propietarios de los bienes inmuebles, no están cumpliendo las normas dictadas por el Gobierno, ya que ello va en detrimento de sus intereses y la gran necesidad que se está padeciendo de vivienda obliga a los desposeídos a someterse a las condiciones establecidas por los arrendadores. Por otro lado, la urgente



necesidad de acudir a él, lo ha ido convirtiendo en irrefutable contrato de adhesión, donde una de las partes impone las condiciones y la otra tiene que aceptarla sin discusión de ninguna naturaleza, ya que las Agencias o Compañías arrendatarias de inmuebles urbanos, imponen a su favor la totalidad de sus condiciones. Sus administradores, se limitan a entregar el bien, mientras que el tomador, debe ejecutar el contrato sujetandose, en todos los requisitos previamente establecidos en hojas prpforma cuya letra menuda casi nunca leen las personas que con ellas los efectúan, interesadas únicamente en satisfacer su necesidad de vivienda .

La comutatividad del Contrato de Arrendamiento, queda pues, reducido a pocos aspectos debido a que por virtud de la imposición de una de las partes, - Arrendador - que trajo como consecuencia el que la otra - arrendatario - quede especialmente gravada en favor de la primera, que consigue elevadas ganancias gracias a las condiciones de inferioridad económica de esta última .

Por todo lo anterior, el Estado ha tomado algunas disposiciones tendientes a establecer un poco al equilibrio, pero que en la mayoría de las veces resultan burladas. De otra parte, son de por sí criticables como aquella que establece la absurda idea del auto-avalúo catastral, para la determinación del precio, sujetándolo a un porcentaje establecido como se explicó en los Decretos



Nos. 3817 de 1.982 y 221 de q.983, al igual que en la Ley 56 de 1.985., normas estas que en parte han sido consideradas nulas por los arrendadores, pues, las consideran lesivas a sus intereses, y prefieren imponer su voluntad .

BIBLIOGRAFIA

BONIVENTO FERNANDEZ, José Alejandro. Los Principales Contratos. Edic.

Librería del Profesional, Bogotá, 1979 .

CASTAÑO, Ignacio. Comentarios a la Legislación del Arrendamiento. Bo

gotá, Abril de 1.986 .

DICCIONARIO DE DERECHO PRIVADO. Edit. Labor S.A. Tomo I. Bogotá.

DECRETO No. 3444 de Noviembre 25 de 1.985 .

LEY 56 /85. Bogotá. Mayo de 1.985 .

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: de inmuebles urbanos y rurales. Lanzamien

tos. Comp. por Beatriz Castelblanco de Castro. Edic. 23. Librería

Publicitaria. Bogotá D.E. 1987 .

LEGIS. Nuevo Código del Comercio. Bogotá, 1975 .

REAJUSTE DEL PRECIO MENSUAL DEL ARRIENDO DE VIVIENDA URBANA PARA EL AÑO

1.987. Biblioteca Actualidad Jurídica. Bogotá. 1987 .

ORTEGA TORRES, Jorge. Código Civil. Temis, Bogotá, 1.979 . .

SALAMANCA, Hernán. Derecho Civil, Curso IV . Contratos, Bogotá, 1979.

VALENCIA ZEA, Arturo. Derecho Civil. Tomo IV, De los Contratos. Temis
Bogotá, 1.980 .

JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA . Legis, 1.980 .