

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESTINADOS A
ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO**

**SUSANA ROBLEDO BETANCUR
CAROLINA SALDARRIAGA ESCOBAR**

**UNIVERSIDAD EAFIT
ESCUELA DE DERECHO
MEDELLÍN
2010**

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESTINADOS A
ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO**

**SUSANA ROBLEDO BETANCUR
CÓDIGO 200519400084**

**CAROLINA SALDARRIAGA ESCOBAR
CÓDIGO 200310011084**

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

**MARCELA LUCÍA CAMARGO ORTIZ
Abogada especialista en Derecho Urbano**

**UNIVERSIDAD EAFIT
ESCUELA DE DERECHO
MEDELLÍN**

2010

Nota de aceptación

Firma del presidente del jurado

Firma del jurado

Firma del jurado

Medellín, 18 de mayo de 2010.

A nuestras familias por su apoyo incondicional

AGRADECIMIENTOS

Expresamos el más sincero agradecimiento a:

Marcela Camargo Ortiz, por su tiempo, disponibilidad y por sus valiosas y oportunas orientaciones.

Al Doctor Luis María Mesa Sierra y a Luis Gabriel Mesa Giraldo, por sus importantes aportes bibliográficos.

TABLA DE CONTENIDO

RESUMEN	7
INTRODUCCIÓN	9
CAPITULO I: ANTECEDENTES NORMATIVOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	12
CAPÍTULO II: ASPECTOS SUSTANCIALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	16
2.1. DEFINICIÓN LEGAL	16
2.2. CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	19
2.3. ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	20
2.3.1. <i>La Manifestación de Voluntad:</i>	21
2.3.2. <i>El Bien:</i>	21
2.3.3. <i>El Canon:</i>	26
2.3.3.1. Pago por fuera del término.....	27
2.3.3.2. Pago por consignación.....	29
2.4. OTROS ASPECTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	33
2.4.1. <i>Vigencia</i>	33
2.4.1.1. Derecho a la Renovación del Contrato	36
2.4.1.2. Excepciones al Derecho a la Renovación del Contrato	39
2.4.1.3. El Desahucio	42
2.4.1.4. Indemnizaciones a favor del Arrendatario	45
2.4.1.5. Terminación del Contrato y Restitución del Inmueble	46
2.4.2. <i>Reparaciones y Mejoras</i>	47
2.4.3. <i>Cesión y Subarriendo del Contrato</i>	54
CAPITULO III. ASPECTOS PROCESALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	60
3.1. SOLUCIÓN DE LAS DIFERENCIAS EN TORNO A LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	60
3.2. PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO	64
3.2.1. <i>Prueba del Contrato</i>	73
3.2.2. <i>Restitución Provisional</i>	75
CONCLUSIONES	78
BIBLIOGRAFÍA	80
ANEXO.....	83

RESUMEN

El presente escrito tiene como propósito servir de herramienta de consulta no sólo a abogados, sino también a comerciantes y, en general, a todo aquel que tenga interés en conocer la regulación específica del contrato de arrendamiento respecto de locales comerciales, al exponer los aspectos más relevantes de este negocio jurídico.

Consideramos que nuestro análisis es de gran utilidad debido a la dispersión normativa que caracteriza la regulación del contrato de arrendamiento y particularmente el de locales comerciales, lo que tiene como consecuencia inconvenientes prácticos en la negociación, perfeccionamiento, ejecución y terminación de este contrato.

Es importante señalar que no pretendemos dar cuenta detallada de toda la problemática generada alrededor del contrato de arrendamiento de locales comerciales, sino básicamente dar a conocer sus principales características, las normas que lo regulan y las particularidades propias de esta figura, exponiendo el análisis de algunos casos que generan controversia en la doctrina y la jurisprudencia.

En este sentido, en el primer capítulo abordamos la trayectoria normativa del contrato de arrendamiento a partir del Código Civil, los decretos y normas que también han reglamentado este contrato, para finalmente estudiar la normatividad contenida en el Código de Comercio que da lugar a hablar de una regulación específica para el contrato de arrendamiento de locales comerciales.

Posteriormente, en el segundo capítulo, exponemos los aspectos sustanciales del contrato de arrendamiento de locales comerciales y damos cuenta de las principales discusiones que se presentan respecto a la dispersión normativa que existe en la materia, atendiendo a las distintas normas que regulan este negocio, procurando explicarlas y presentar los argumentos doctrinarios y jurisprudenciales que buscan plantear una razonable solución de los conflictos que se derivan de la interpretación de las distintas normas.

En el tercer capítulo, presentamos los principales aspectos procesales relacionados con esta institución contractual, referidos principalmente a las diferencias en las condiciones de renovación, la terminación del contrato y la restitución del inmueble objeto del mismo.

Finalmente, planteamos las conclusiones a las que pudimos llegar después de estudiar el tema e investigar las posibles soluciones que tanto la doctrina como la jurisprudencia han planteado en esta materia.

INTRODUCCIÓN

El contrato de arrendamiento de inmuebles es una modalidad contractual de gran importancia social y económica, en tanto recae sobre bienes prioritarios en desarrollo de las principales actividades de las personas, como lo es por ejemplo una casa de habitación que posibilite tener una vivienda digna o una oficina o local comercial que permita el desarrollo de una actividad lucrativa para obtener los medios de subsistencia necesarios, y que permita la generación de empleo.

En efecto, la Constitución en su artículo 51, proclama que "Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. (...)". Sin embargo, la falta de acceso al crédito para muchos hogares colombianos y para el sector informal de la economía, hace que un gran número de ciudadanos no puedan completar el valor de la misma. De esta forma, el contrato de arrendamiento constituye un mecanismo que permite tener un inmueble que habitar a quienes forman parte del sector de la población cuyas posibilidades o, incluso sus intereses, no están orientados a adquirir una vivienda propia.

Por otro lado, el contrato de arrendamiento también representa una actividad económica y financiera que en los últimos años ha crecido y se ha institucionalizado a través de los fondos de inversión inmobiliaria, cuyo objeto es invertir el patrimonio de terceros en la adquisición de bienes inmuebles, ya sea viviendas o inmuebles destinados a comercio, para explotarlos mediante contratos de arrendamiento. Algunas importantes ventajas de estos fondos son la garantía del reembolso de participaciones como mínimo una vez al año y el beneficio tributario sobre la exención de pagar el impuesto sobre la

renta por los ingresos percibidos a través de los fondos por concepto de cánones de arrendamiento de vivienda de interés social nueva¹.

En cuanto al contrato de arrendamiento de locales comerciales, encontramos que nuestro sistema jurídico lo ha dotado de vocación de permanencia, con lo que se busca proteger una relación estable y duradera que brinde seguridad y tranquilidad a las partes, particularmente al comerciante que ha acreditado su establecimiento de comercio frente a la clientela en un determinado inmueble, del cual deriva su sustento económico. Esta protección legal, encuentra sustento en el artículo 333 de la Constitución Nacional, que consagra la protección a la actividad económica al señalar que *“La actividad económica y la iniciativa privada son libres, dentro de los límites del bien común. (...)”*

En este sentido se pronunció la Corte Constitucional, señalando que “Si el derecho al trabajo encuentra amplia protección en nuestro sistema de derechos, el mismo debe abarcar a aquellos que, en solitario o de manera independiente, adelantan esfuerzos para forjar una empresa y a través de ella, buscan derivar lo necesario para vivir”².

Pese a ser un tipo contractual que reviste una importante función económica y social, una de las mayores dificultades que presenta su regulación es precisamente la dispersión normativa, situación que ha generado interpretaciones disímiles tanto de la jurisprudencia como de la doctrina, en relación con las normas particularmente aplicables en tales circunstancias.

¹ Decreto 1877 del 8 de junio de 2004.

² Corte Constitucional, Sentencia T – 769 de 2005 Magistrada Ponente Dra. Clara Inés Vargas Hernández.

Esto se traduce en frecuentes conflictos que trascienden al ámbito judicial y que muchas veces terminan en el desconocimiento o la vulneración los derechos, tanto de los arrendadores como de los arrendatarios, conduciendo a situaciones contrarias al equilibrio contractual.

REGULACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL

CAPITULO I: ANTECEDENTES NORMATIVOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento surge en el derecho romano, bajo el nombre de “*locatio conductio*” por el cual una persona denominada “*locator*” se obliga a ceder temporalmente a otra “*conductor*”, el disfrute de un bien, la realización de una obra o un servicio a cambio de una retribución denominada “*merces*”³.

En sus orígenes, el arrendamiento era confundido con el contrato de compraventa, en la medida en que al igual que éste consiste en la entrega de un bien a cambio del pago de un precio, pero a diferencia de la compraventa, no hay transferencia de dominio y, por regla general se limita en el tiempo.

La idea de los romanos era derivar de la compraventa una serie de contratos que giraran en torno suyo, lo cual tuvo aplicación hasta que el desarrollo comercial, las conquistas y la necesidad de generar vivienda para aquellos sectores de la población que contaban con bajos recursos, generaron una transformación en la concepción del contrato, que ha hecho que hoy en día pueda reconocerse como una figura contractual autónoma e independiente que, en nuestro ordenamiento jurídico, fue inicialmente regulada en los artículos 1973 a 2052 del Código Civil, que consagraron las reglas generales del contrato de arrendamiento en sus distintas modalidades.

³ [http://es.wikipedia.org/wiki/Arrendamiento_\(Derecho_romano\)](http://es.wikipedia.org/wiki/Arrendamiento_(Derecho_romano))

En cuanto al arrendamiento de bienes inmuebles, estas reglas generales inicialmente fueron desarrolladas por un conjunto de normas y decretos denominados "Normas de control de arrendamientos" como la expresión inicial de protección por parte del Estado atendiendo a la importancia económica y social que reviste este tipo de arrendamiento, como lo hemos mencionado. Como parte de dichas normas reglamentarias encontramos el Decreto 453 de 1956, que estableció la prohibición de exigir depósitos de dinero en efectivo o cualquier otra clase de caución real para garantizar el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario.

Con la entrada en vigencia del Código de Comercio en 1971 fueron regulados aspectos específicos del contrato de arrendamiento de locales comerciales (Artículos 518 a 522), dejando la regulación de los inmuebles que no tuvieran esta destinación a las normas generales consagradas en el Código Civil. Es así como a partir de la expedición de ese estatuto, el contrato de arrendamiento de locales comerciales empieza a mostrarse como una institución autónoma, cuya regulación particular conlleva efectos jurídicos importantes como lo veremos a lo largo de nuestro análisis.

Otras normas que regularon el contrato de arrendamiento son: el Decreto 63 de 1977, el cual reglamentó el Decreto 2770 de 1976 que estableció el congelamiento de cánones de arrendamiento de todos los inmuebles ubicados en áreas urbanas, incluyendo por lo tanto el de inmuebles destinados a establecimientos de comercio en dichas áreas; estableció el registro de arrendadores; definió trámite de devolución de excedentes y el trámite para pago del canon de arrendamiento en establecimientos bancarios; por otra parte, el Decreto 3817 de 1982, que estableció un límite al canon de arrendamiento para inmuebles ubicados en áreas urbanas

diferentes a los consagrados en su artículo 2⁴, decreto que fue modificado por el Decreto 2221 de 1983, que creó normas particulares para el contrato de arrendamiento sobre bienes inmuebles diferentes a vivienda y locales comerciales, que inicialmente se encontraban regulados por las normas generales del Código Civil.

Para ese momento empiezan entonces a coexistir tres sistemas jurídicos para la regulación del contrato de arrendamiento de inmuebles teniendo en cuenta su destinación: (i) El régimen del contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana (Código Civil y las normas complementarias); (ii) la regulación específica del contrato de arrendamiento de locales comerciales (Código de Comercio y por remisión normativa el Código Civil en lo no regulado por aquél) y; (iii) las normas reguladoras de los inmuebles con destinaciones diferentes a vivienda y locales comerciales, tales como parqueaderos individuales, oficinas y consultorios de profesionales liberales o independientes (Decretos 3817 de 1982 y 2221 de 1983).

En el año 1985, fue expedida la Ley 56, como un estatuto único para el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, norma que aún se encuentra vigente en sus aspectos sustanciales, para los contratos celebrados con

⁴ “ARTÍCULO 2. Lo dispuesto en el artículo anterior no se aplicará a los siguientes contratos:

a). Los regulados por el decreto 410 de 1971 (Código de Comercio).

b). Los contratos en cuya ejecución el arrendatario subarriende todo o parte del bien, o cambie su destinación, sin expresa autorización contractual, respecto de los cuales el arrendador podrá optar entre la iniciación del correspondiente juicio de lanzamiento o el libre reajuste del precio mensual de arrendamiento.

c). Los contratos que versen sobre inmuebles cuyo avalúo catastral sea superior a \$ 4.300.000, si se destinan a vivienda o a \$ 3.000.000, si se destinan a oficina o consultorio, locales de trabajo de profesionales y similares, y parqueaderos, en los cuales el precio del arrendamiento podrá pactarse libremente por los contratantes”.

anterioridad al 10 de julio de 2003, cuando entró en vigencia la Ley 820 del mismo año⁵.

Por su parte, la Ley 820 de 2003 modificó la regulación de los distintos regímenes del contrato de arrendamiento en tres temas específicos: (i) las normas reguladoras del contrato de arrendamiento de vivienda urbana para los contratos posteriores a julio de 2003; (ii) las normas de carácter procesal para todos los contratos de arrendamiento de inmuebles y; finalmente, (iii) modificó las normas relativas a la vigilancia y control de las personas naturales o jurídicas dedicadas al arrendamiento de bienes inmuebles destinados vivienda.

Como se puede observar, en nuestro ordenamiento jurídico se presenta una dispersa y confusa regulación del contrato de arrendamiento de inmuebles, de la cual se dará cuenta en el anexo del presente escrito. Situación que puede entenderse como la causa de los cada vez más frecuentes y complejos conflictos que se presentan en la dinámica cotidiana de la relación contractual, que vincula al arrendador con el arrendatario y a terceros ajenos a la relación contractual.

Teniendo en cuenta los antecedentes normativos esbozados, concluimos entonces que el contrato de arrendamiento de locales comerciales encuentra

⁵ El artículo 43 de la Ley 820 de 2003 dispuso que *“La presente ley en cuanto a sus disposiciones sustanciales se aplica a los contratos que se suscriban con posterioridad a su entrada en vigencia, y las disposiciones procesales contenidas en los artículos 12 y 35 a 40 serán de aplicación inmediata para los procesos de restitución sin importar la fecha en que se celebró el contrato. Para efectos del tránsito de legislación, deberá estarse a lo establecido en el artículo 40 de la Ley 153 de 1887 y en el artículo 699 del Código de Procedimiento Civil”*. (Subrayado fuera de texto).

Además de esto, el artículo 1° del Decreto 3130 de 2003 estableció que *“El presente decreto será aplicable a los contratos celebrados para el arrendamiento de vivienda urbana, de conformidad con la Ley 820 de 2003. Así mismo se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda urbana celebrados en vigencia de la Ley 56 de 1985, si las partes del contrato de común acuerdo se acogen a los términos de la Ley 820 de 2003”*.

una regulación específica e imperativa en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio y, por expresa disposición del artículo 2 de dicho estatuto⁶, las cuestiones que no se encuentren allí reguladas, se rigen por las normas generales que sobre este contrato establece el Código Civil de manera supletiva a la voluntad de las partes.

CAPÍTULO II: ASPECTOS SUSTANCIALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1.

2.

2.1. DEFINICIÓN LEGAL

El artículo 1973 del Código Civil define el arrendamiento como un contrato en el que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un bien, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

Por su parte, el Código de Comercio no trae una definición propia del contrato de arrendamiento comercial ni el de locales comerciales, simplemente se refiere a este contrato al regular el establecimiento de comercio como bien mercantil y su protección legal.

Siguiendo la posición de Jaime Alberto Arrubla Paucar, el legislador no definió esta figura, “[a] lo mejor, porque consideró suficiente la estructura general de este contrato contemplada en el Código Civil, la cual se aplica a

⁶ “ARTÍCULO 2: “En las cuestiones comerciales que no pudieren regularse conforme a la regla anterior, se aplicarán las disposiciones de la legislación civil.”

*los arrendamientos mercantiles en virtud de la remisión directa del artículo 822 del estatuto mercantil*⁷.

De acuerdo con lo anterior, el contrato de arrendamiento de locales comerciales, constituye una clase del contrato de arrendamiento que encuentra una regulación propia en las normas especiales e imperativas del arrendamiento de locales destinados a un establecimiento de comercio, contenidas en el Código de Comercio y, en sus aspectos generales, por remisión normativa y de forma supletiva a la voluntad de las partes, por las normas propias sobre el arrendamiento que trae el Código Civil, los decretos y normas complementarias actualmente vigentes.

Son de regulación específica e imperativa del Código de Comercio, el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento, el procedimiento para definir las diferencias al momento de la renovación, el desahucio, el derecho de preferencia, el subarriendo y la cesión; los demás aspectos como la formación del contrato, sus efectos, interpretación y los modos de extinguirse o anularse, se encuentran regulados por el Código Civil.

La normatividad comercial, otorga al arrendatario de locales comerciales una especial protección que le permite desarrollar su actividad con las garantías necesarias para el posicionamiento de su negocio. Como ya lo dijimos y lo desarrollaremos a lo largo de esta monografía, esta protección se refiere esencialmente al derecho a la renovación del contrato, cuando el arrendatario haya ocupado no menos de dos años consecutivos el inmueble destinado a local comercial con el mismo establecimiento de comercio; a menos que:

⁷ ARRUBLA PAUCAR, Jaime Alberto. Contratos Mercantiles Tomo I Novena Edición. Editorial Diké. 2002

- 1) El arrendatario haya incumplido el contrato.
- 2) El arrendador necesite el local para su propia habitación o empresa.
- 3) El inmueble deba 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.

Esta regulación también establece los casos en que el arrendador debe indemnizar al arrendatario y le otorga a este último la posibilidad de subarrendar y/o ceder el contrato.

Todas estas prerrogativas han sido instituidas como normas de orden público buscando proteger los derechos del comerciante como arrendatario, bajo el supuesto que éste ha creado su empresa, se ha dado a conocer al público y ha acreditado su establecimiento de comercio frente a la clientela. Tal protección especial encuentra su fundamento en el interés general en la estabilidad y permanencia de las empresas como incentivo para el crecimiento de la actividad económica.

De este modo, tanto el contrato de arrendamiento de locales comerciales, como los demás elementos integrantes del establecimiento de comercio, adquieren una especial relevancia al ser considerados parte de la universalidad de bienes dispuesta por el comerciante para el cumplimiento de los fines de la empresa, siendo éste el fundamento del legislador para que en el artículo 524 del Código de Comercio le diera el carácter de orden público de las normas previstas en los artículos 518 a 523 de dicho estatuto, como consecuencia de lo cual no produce ningún efecto los acuerdos de las partes que resulten contrarios a dichas normas.

En este sentido, la Corte Suprema de Justicia ha señalado que *“los pactos en contrario celebrados por las partes no producirán ningún efecto, esto es, que la voluntad de los particulares para alterar lo dispuesto por el legislador respecto de este contrato, ha de sujetarse a lo prescrito por la ley, pues las normas aludidas no son de carácter supletivo, sino rigurosamente imperativas”*⁸.

2.2. CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Como principal característica del contrato de arrendamiento, encontramos la **conmutatividad** en tanto ambas partes se obligan recíprocamente: el arrendador a conceder el uso y goce del bien arrendado, a entregarlo al arrendatario, a mantenerlo en el estado de servir para el fin propuesto y a librar al arrendatario de toda perturbación en el goce del bien. Por su parte, el arrendatario se obliga a pagar el precio fijado en el contrato como contraprestación por el uso y goce del bien arrendado, a gozar del mismo en los términos del contrato, y a devolverlo a la terminación del contrato.

Por otra parte, la **onerosidad** es otra característica esencial del contrato de arrendamiento, que lo distingue precisamente del comodato. Se fundamenta en la utilidad que el contrato reporta a las partes, la cual se ve reflejada en el provecho económico que recibe el arrendador y en la posibilidad de usar un inmueble ajeno que recibe el arrendatario.

El arrendamiento es un contrato **consensual**, lo anterior en tanto se perfecciona con el simple consentimiento de las partes, con el simple acuerdo sobre el bien y el precio. En este sentido, el contrato de

⁸ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil Sentencia del 8 de octubre de 1997. Magistrado Ponente Dr. Pedro Lafont Pianetta. Expediente 4818

arrendamiento admite libertad probatoria, incluyendo la testimonial, sin embargo, es recomendable dejar constancia escrita del contrato para evitar dificultades y trámites procesales posteriores que pongan en riesgo el reconocimiento de los verdaderos intereses de las partes al momento de dar inicio a la relación contractual, tal como se expondrá en nuestro análisis procesal contenido en el Capítulo III de este texto.

2.3. ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

De acuerdo con el artículo 1501 del Código Civil, se distinguen en cada contrato los elementos que son de su esencia, los de naturaleza y los puramente accidentales.

Son de la esencia de un contrato, aquellos elementos sin los cuales, o no producen efecto alguno, o degenera en otro contrato diferente. De la definición del contrato de arrendamiento que trae el artículo 1973 del Código Civil, se infiere que son de su esencia: la manifestación de voluntad de las partes, el bien cuyo uso y goce se concede al arrendatario y el precio o canon de arrendamiento que el arrendatario deberá pagar a cambio de dicho uso y goce.

A continuación, analizaremos cada uno de estos elementos, con el fin de profundizar un poco en los aspectos más relevantes del contrato de arrendamiento de locales comerciales, relacionados con las obligaciones de las partes: conceder el uso del bien y pagar el canon de arrendamiento.

2.3.1. La Manifestación de Voluntad:

El artículo 1502 del Código Civil establece que *“Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario... 2. Que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio”*.

De acuerdo con lo anterior, cabe señalar que para todo acto jurídico no solamente se requiere que las partes lo otorguen voluntariamente, sino que también se exige que lo hagan con cierto grado de conciencia y de libertad, fuera del cual el acto existe pero queda viciado de nulidad. En otras palabras, para la existencia de un acto jurídico es necesaria la manifestación de voluntad de las partes que intervienen en su celebración; pero, además, es indispensable para la validez del mismo acto que dicha voluntad sea sana, es decir, que no adolezca de vicios como el error, la fuerza o el dolo, cuya presencia destruye la libertad o la conciencia que la ley presupone en el agente o agentes al reconocerles poder suficiente para crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas.⁹

2.3.2. El Bien:

El artículo 1974 del Código Civil señala que *“[s]on susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporeales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso*.

En desarrollo de la anterior definición y para efectos de nuestro análisis, debemos preguntarnos, ¿cuáles son las características de los bienes

⁹ OSPINA FERNANDEZ Guillermo, OSPINA ACOSTA Eduardo, Teoría General del Contrato y del Negocio Jurídico, Sexta Edición, Editorial Temis. 2000.

inmuebles objeto del contrato de arrendamiento regulado por el Código de Comercio? Para resolver este interrogante, analizamos los artículos 518 a 524 edjustem, que buscan proteger el derecho que el arrendatario adquiere de gozar de un inmueble donde se encuentra ubicado su establecimiento de comercio.

En este sentido, nuestra inquietud apunta a establecer si la protección de la ley mercantil ampara cualquier bien inmueble destinado al desarrollo de la actividad del comerciante, diferente a la sede del establecimiento de comercio donde presta sus servicios al público o distribuye sus bienes, es decir, lo que comúnmente identificamos como el local comercial. Nos referimos por ejemplo a una bodega, un parqueadero o incluso, al área administrativa del establecimiento de comercio, inmuebles que, en nuestra opinión, deberían estar igualmente amparados por las normas del contrato de arrendamiento de locales comerciales, no sólo porque el artículo 518 del Código de Comercio se refiere a “un inmueble” en términos generales, sino además por hacer parte del “conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa” en los términos del artículo 516 del Código de Comercio.

Contrario a nuestra posición, se ha dicho que la protección del Código de Comercio es exclusivamente aplicable a aquellos inmuebles denominados locales comerciales donde funciona un establecimiento de comercio, no el arrendamiento de otros inmuebles que apoyan la actividad económica del comerciante tales como fábricas, bodegas y parqueaderos. Bajo esta óptica, si lo que se arrendó fue un inmueble para destinarlo a la producción o al bodegaje, dicho contrato no estaría sometido a las normas de los artículos 518 a 524 del Código de Comercio sino a las normas generales del

arrendamiento establecidas en el Código Civil por la remisión normativa a la que nos hemos referido, que son las normas civiles.¹⁰ .

Pese a la dualidad de criterios, es posible concluir que el componente que determina las normas aplicables al contrato de arrendamiento en nuestro ordenamiento jurídico, es la destinación del inmueble, la cual no está relacionada con las características arquitectónicas del mismo, sino con la voluntad de las partes respecto a su uso.

En efecto, el artículo 1996 del Código Civil señala que una de las obligaciones a cargo del arrendatario es precisamente la de usar y gozar el inmueble de conformidad con la destinación acordada en el contrato. Sin embargo, es posible que las partes no hayan pactado nada sobre la destinación, incluso, que hayan acordado darle una destinación mixta al inmueble, situación que no está regulada en la ley.

Un ejemplo de esto se presenta en aquellos casos donde el inmueble objeto del contrato de arrendamiento es una casa en la que habita el arrendatario y cuyo garaje lo utiliza para operar una papelería con autorización del arrendador. Los inconvenientes podrían surgir en el evento en que el arrendador pretenda vender la casa, pues éste hecho configura una causal de terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana en virtud de lo dispuesto en el literal c del numeral 8 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003¹¹ y en general del contrato de arrendamiento de acuerdo con el

¹⁰ ARDILA ROJAS Nubia Amparo y LEAL PÉREZ Hildebrando, El contrato de Arrendamiento y el Proceso de Restitución del Inmueble. Ediciones Librería El Profesional, Primera Edición, 1991, Bogotá D.C. Pág. 77.

¹¹ *“ARTÍCULO 22. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes: (...)*

numeral 3 del artículo 2008 del Código Civil¹², pero no es una causal de terminación del contrato de arrendamiento de locales comerciales cuando se ha configurado el derecho a la renovación.

Para resolver una situación como esta, la doctrina ha planteado algunas teorías; sin embargo, en la práctica no es posible afirmar la prevalencia de alguna de ellas:

1. Predominancia del uso: El juez deberá practicar una inspección judicial y determinar cuál de los usos ocupa un área mayor del inmueble.

“8. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento: (...)

“c) Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa;”

¹² *“ARTICULO 2008. CAUSALES DE EXPIRACION DEL ARRENDAMIENTO DE COSAS. El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente:*

(...)

“3. Por la extinción del derecho del arrendador, según las reglas que más adelante se expresarán.”

No habrá lugar a la extinción por la venta del inmueble cuando el arrendamiento se haya contraído por escritura pública pues en este el arrendamiento es oponible a terceros de acuerdo con el numeral 2 del artículo 2020 del Código Civil:

“ARTICULO 2020. RESPETO DEL ARRIENDO POR TERCEROS. Estarán obligados a respetar el arriendo:

(...)

“2. Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador a título oneroso, si el arrendamiento ha sido contraído por escritura pública, exceptuados los acreedores hipotecarios.

(...)

“El arrendatario de bienes raíces podrá requerir por sí solo la inscripción de dicha escritura.”

2. Predominancia del contrato: Por autonomía de la voluntad, aplican las normas del contrato que celebran las partes.
3. Si no puede deducirse la destinación del inmueble, deberá inferirse de la actividad predominante en el sector donde se encuentra ubicado.

Por otra parte, el artículo 523 del Código de Comercio, admite que el arrendatario pueda variar la destinación del inmueble pactada en el contrato siempre que dicho cambio no perjudique los derechos del arrendador; sin embargo, la norma es bastante amplia, por ello doctrinariamente se han planteado casos en los cuales puede entenderse que el cambio en la destinación del inmueble genera un perjuicio para el arrendador:

1. Cuando el arrendatario confiesa tener interés en el inmueble para desarrollar una actividad pacífica y cambia la destinación por una actividad que genera deterioros en el inmueble.
2. Cuando la actividad va en contra del orden público y las buenas costumbres.
3. Cuando la nueva actividad implica una competencia comercial no deseada por el arrendador.

La ambigüedad de estas normas hace que el criterio del juez sea el que finalmente determine si se ha presentado un incumplimiento por parte del arrendatario y, por ende, el arrendador esté facultado para pedir la terminación del contrato.

2.3.3. El Canon:

El canon es el otro elemento esencial del contrato de arrendamiento que lo diferencia del contrato de comodato, pues consiste en la contraprestación económica a cargo del arrendatario por el goce o disfrute del bien que le otorga el arrendador.

De acuerdo con el artículo 1976 del Código Civil, el precio podrá determinarse en los mismos modos que en el contrato de venta. En virtud de dicha norma, se entiende que el canon de arrendamiento debe ser determinado o determinable, ya sea por los contratantes o al arbitrio de un tercero puesto que opera la autonomía de la voluntad.

Para los inmuebles destinados a vivienda urbana, la Ley 820 de 2003 reguló en los artículos 18, 19 y 20 el pago e incremento del canon de arrendamiento, estableciendo que el valor de la contraprestación no puede exceder el 1% del avalúo comercial, el cual a su vez no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente y que el incremento no puede superar el Índice de Precios al Consumidor del año calendario anterior. En cambio, respecto a los locales comerciales, el legislador ha permitido que este tema sea regulado por la ley de la oferta y la demanda, lo que significa que actualmente no existen límites legales en los reajustes del canon de arrendamiento de inmuebles destinados a la operación de establecimientos de comercio. Sin embargo, cuando las partes no logran un acuerdo en las condiciones de renovación, especialmente en el monto del canon de arrendamiento, el artículo 519 del Código de Comercio establece que “[l]as diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento

verbal, con intervención de peritos”, norma que consideramos una extensión en la aplicación de lo establecido en el artículo 2001 del Código Civil¹³.

2.3.3.1. Pago por fuera del término:

Como lo hemos visto, la principal obligación del arrendatario es pagar el canon de arrendamiento dentro del término acordado por las partes, o a falta de estipulación, según las reglas del artículo 2002 del Código Civil¹⁴; sin embargo, puede ocurrir que el arrendatario cumpla su obligación por fuera del término establecido, y por su parte, el arrendador lo reciba. La pregunta que surge es si en estos casos ¿podría hablarse de un incumplimiento por parte del arrendatario y, por ende, se podrá demandar la terminación del contrato y la restitución del inmueble arrendado?

Al respecto no existe uniformidad de criterios, aunque la mayor parte de la doctrina considera que el arrendador libera de la mora al arrendatario cuando acepta el pago extemporáneo del canon. En este sentido, algunos autores han afirmado que “Si el contrato es ley para las partes, las conductas de

¹³ “ARTICULO 2001. DISPUTAS SOBRE EL PRECIO. Si entregada la cosa al arrendatario hubiere disputa acerca del precio o renta, y por una o por otra parte no se produjere prueba legal de lo estipulado a este respecto, se estará al justiprecio de peritos, y los costos de esta operación se dividirán entre el arrendador y el arrendatario por partes iguales.”

¹⁴ “ARTICULO 2002. DETERMINACION DE LOS PERIODOS DE PAGO DEL PRECIO O RENTA. El pago del precio o renta se hará en los períodos estipulados, **o a falta de estipulación, conforme a la costumbre del país**, y no habiendo estipulación ni costumbre fija, según las reglas que siguen:

“La renta de predios urbanos se pagará por meses, la de predios rústicos por años.

“Si una cosa mueble o semoviente se arrienda por cierto número de años, meses, días, cada una de las pensiones periódicas se deberá inmediatamente después de la expiración del respectivo año, mes o día. Si se arrienda por una sola suma, se deberá ésta luego que termine el arrendamiento.” (Negrilla fuera del texto original).

éstas, de aceptación expresa o tácita, tienen una relevancia importante en el desenvolvimiento del negocio jurídico”¹⁵.

Siguiendo esta posición, a pesar de que la mora del deudor en el pago del canon de arrendamiento representa un incumplimiento del contrato que daría lugar a la terminación del mismo en virtud de la condición resolutoria tácita prevista en el artículo 1546 del Código Civil,¹⁶ cuando el acreedor es quien acepta recibir el pago por fuera del término acordado, está condonando el incumplimiento de parte del arrendatario y lo que era un incumplimiento contractual, se convierte en un simple retardo al no haberlo constituido en mora e impidiendo así al arrendador accionar en forma exitosa.

Además de lo anterior, en la práctica nos enfrentamos a un problema cuando el arrendador no está dispuesto a recibir el pago por fuera del término establecido, y sin embargo, el arrendatario tiene el número de su cuenta bancaria y consigna en ella el valor del canon de arrendamiento sin consultarlo con aquel, pues existe una gran dificultad probatoria para el arrendador al querer demostrar que no tuvo intención de recibir el pago extemporáneo.

En estos casos en que el arrendador no acepta recibir el pago extemporáneo, el Tribunal Superior de Bogotá ha considerado que no se purga la mora del arrendatario. *"Se ha dicho que el arrendador que acepta de su arrendatario el pago de la renta mensual atrasada purga la mora en que*

¹⁵ ARDILA y LEAL Op. cit. (Página 23)

¹⁶ “ARTÍCULO 1546: En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”.

*éste ha incurrido. Criterio jurisprudencial que se apoya en la autonomía de la voluntad de los contratantes, quienes pueden, en cualquier momento, con actos expresos o tácitos, modificar las condiciones iniciales de un contrato o renunciar a los derechos que nacen del incumplimiento negocial de uno de ellos, pero también se ha expresado que no en todos los casos la entrega y recibido extemporáneos de la renta del contrato purga la mora del arrendatario, como sucede, por ejemplo, cuando el arrendador expresamente lo manifiesta o cuando existe una clara manifestación de voluntad que excluye esa posibilidad."*¹⁷. (Negrilla fuera del texto)

2.3.3.2. Pago por consignación:

Tal como se ha señalado, el incumplimiento del contrato es una de las causales que impiden al arrendatario de locales comerciales ejercer su derecho a la renovación del contrato, constituyendo una causal de terminación del mismo. Por tal motivo, en la práctica es posible apreciar ciertas conductas de los arrendadores orientadas a generar la mora del arrendatario en el cumplimiento de la obligación de pagar el canon de arrendamiento y facilitar así la terminación de la relación contractual que se encuentra protegida por el régimen de la renovación.

La negativa del arrendador a recibir el pago del canon de arrendamiento, es una circunstancia que le incumbe probar en forma exclusiva al arrendatario en caso de ser demandado, para lo cual deberá demostrar la forma y fecha en que acontecieron los hechos.¹⁸

¹⁷ Tribunal Superior de Bogotá, Sentencia de junio 11 de 1996. Magistrado Ponente Dr. Alfonso Guarín Ariza.

¹⁸ Tribunal Superior de Bogotá, Sentencia de febrero 9 de 1994. Magistrado Ponente Dr. Carlos Julio Moya Colmenares.

Para prevenir esta situación y dar elementos que salvaguarden los derechos del arrendatario de cualquier clase de inmueble, el legislador le concedió la posibilidad de realizar el pago por consignación extrajudicial del canon de arrendamiento, cuando el arrendador se niegue a recibirlo. Dicho procedimiento fue consagrado inicialmente en el artículo 4 de Decreto 2813 de 1978, así:

“En caso de que el arrendador, dentro del periodo pactado se niegue a recibir el pago del precio del arrendamiento que legalmente deba efectuar el arrendatario, este podrá cumplir su obligación, consignando las respectivas sumas dentro de los cinco (5) días siguientes al vencimiento de tal período, en el banco popular (sic) del lugar de ubicación del inmueble.”

En los lugares en donde no exista banco popular (sic), la consignación se efectuará en la caja de crédito agrario industrial y minero (sic), o en cualquiera de los bancos comerciales del lugar de ubicación del inmueble. En su defecto, en el más cercano, observando el nombre de prelación establecido en este artículo.”

Actualmente, el procedimiento de pago por consignación extrajudicial del canon de arrendamiento está regulado por el artículo 10 de la Ley 820 de 2003 en virtud del cual, *“Cuando el arrendador se rehúse a recibir el pago en las condiciones y en el lugar acordados, se aplicarán las siguientes reglas:*

“1. El arrendatario deberá cumplir su obligación consignando las respectivas sumas a favor del arrendador en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional, del lugar de ubicación del inmueble, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo o período pactado en el contrato de arrendamiento.

“Cuando en el lugar de ubicación del inmueble no exista entidad autorizada por el Gobierno Nacional, el pago se efectuará en el lugar más cercano en donde exista dicha entidad, conservando la prelación prevista por el Gobierno.

“2. La consignación se realizará a favor del arrendador o de la persona que legalmente lo represente, y la entidad que reciba el pago conservará el original del título, cuyo valor quedará a disposición del arrendador.

“3. La entidad que reciba la consignación deberá expedir y entregar a quien la realice dos (2) duplicados del título: uno con destino al arrendador y otro al arrendatario, lo cual deberá estar indicado en cada duplicado.

“Al momento de efectuar la consignación dejará constancia en el título que se elabore la causa de la misma, así como también el nombre del arrendatario, la dirección precisa del inmueble que se ocupa y el nombre y dirección del arrendador o su representante, según el caso.

“4. El arrendatario deberá dar aviso de la consignación efectuada al arrendador o a su representante, según el caso, mediante comunicación remitida por medio del servicio postal autorizado por el Ministerio de Comunicaciones junto con el duplicado del título correspondiente, dentro de los cinco (5) siguientes a la consignación.

“Una copia simple de la comunicación y del duplicado título deberá ser cotejada y sellada por la empresa de servicio postal. El incumplimiento de esta obligación por parte de la empresa de servicio postal dará lugar a las sanciones a que ellas se encuentren sometidas.

“5. El incumplimiento de lo aquí previsto hará incurrir al arrendatario en mora en el pago del canon de arrendamiento.

“6. La entidad autorizada que haya recibido el pago, entregará al arrendador o a quien lo represente, el valor consignado previa presentación del título y de la respectiva identificación.

“7. Las consignaciones subsiguientes deberán ser efectuadas dentro del plazo estipulado, mediante la consignación de que trata este artículo o directamente al arrendador, a elección del arrendatario.”

La norma transcrita fue demandada por una supuesta violación al principio de igualdad, al considerar que existía un tratamiento discriminatorio entre los arrendatarios de locales comerciales y los arrendatarios de vivienda urbana, por cuanto los primeros podían realizar la consignación del canon dentro de los cinco días siguientes al plazo estipulado en el contrato aplicando el artículo 4 del Decreto 2813 de 1978, mientras que el arrendatario de vivienda urbana debería depositar el canon en los términos pactados en el contrato, de acuerdo con el artículo 10 de la Ley 820 de 2003.

Al respecto, la Corte Constitucional manifestó que *“desde 1956, cuando se expidió el Decreto 1943, se facultó a los arrendatarios para que, en los casos en que los arrendadores se nieguen a recibir el pago de los cánones de arrendamiento, efectúen los pagos mediante consignación de las respectivas sumas en las oficinas del Banco de la República (hoy Banco Popular) de la localidad donde estuviese ubicado el inmueble arrendado o se hubiere pactado el pago, o en defecto de esta entidad, en las Oficinas de la Caja de crédito Agrario, Industrial y Minero del mismo lugar. (...) Esta norma no hizo distinción alguna entre las diversas modalidades de contratación de acuerdo a la destinación del inmueble o su ubicación.*

(...)

El Decreto 2813 de 1978 subrogó al artículo 19 del decreto 063 de 1977, pues sobre dicho asunto hizo una regulación más completa y detallada, que por ser posterior e integral, prevalece en su aplicación sobre toda la normatividad anterior. Decreto 2813 de 1978 que además, consagró de manera expresa en el artículo 10 la derogación de todas las disposiciones que le fueren contrarias, con lo cual, esta (sic) clara la voluntad del legislador de no revivir la normatividad anterior y que se le diera aplicación a ésta por sobre aquellas otras anteriores que pudieren presentar alguna discrepancia.

Finalmente, el Decreto 2813 de 1978 fue derogado expresamente por la Ley 820 de 2003, artículo 43 inc. 2º, por lo tanto *“la acusación por violación del derecho a la igualdad no tiene soporte alguno, al no existir sino un extremo de comparación, y al no haberse consagrado por el legislador en la disposición acusada un trato distinto y discriminatorio para los arrendatarios de vivienda urbana, según el planteamiento del actor”*.¹⁹

De lo dicho hasta ahora, concluimos entonces que la posibilidad de pagar el canon de arrendamiento mediante consignación extrajudicial, ante la negativa del arrendador de recibir el pago, está consagrada tanto para el arrendatario de vivienda urbana como para el arrendatario de locales comerciales y debe realizarse de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 820 de 2003.

2.4. OTROS ASPECTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

2.4.1. Vigencia:

¹⁹ Corte Constitucional Sentencia C – 670 de 2004. Magistrada Ponente Dra. Clara Inés Vargas Hernández

Uno de los atributos fundamentales del derecho de dominio consiste en la posibilidad que tiene su titular de gozar libremente del respectivo bien. De esta forma, cuando el propietario de un bien decide permitir que la tenencia y disfrute material sea ejercida por un tercero a título de arrendamiento, ejerce su facultad de goce sobre el bien. Así mismo, en ejercicio de sus facultades como propietario, el arrendador podría también, cesar el disfrute material que ejerce el arrendatario sobre el inmueble objeto del contrato, desde luego respetando la vigencia inicialmente pactada en el contrato o aquélla derivada de sus prórrogas y/o renovaciones, que constituyen para el arrendatario un derecho adquirido.

En este sentido, por regla general, todos los contratos de arrendamiento tienen un término de duración fijado por las partes en virtud del principio de la autonomía de la voluntad, al cabo del cual, se entiende terminado por haber cumplido su objeto, tal como lo señala el numeral 2 del citado artículo 2008 del Código Civil²⁰. No obstante, la excepción a esta regla está precisamente consagrada para a los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a establecimientos de comercio, pues como se ha señalado anteriormente, éstos son objeto de una prórroga automática por disposición legal, conduciendo a que la terminación del contrato no dependa de la voluntad de las partes sino de la ocurrencia de algunos hechos consagrados en la ley, principal elemento diferenciador de este régimen contractual.

²⁰ *“ARTICULO 2008. CAUSALES DE EXPIRACION DEL ARRENDAMIENTO DE COSAS. El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente:*

(...)

2. Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo.

(...).”

En el análisis normativo hemos encontrado que si bien el numeral 2° del artículo 2008 del Código Civil señala que el contrato de arrendamiento termina "[p]or la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo", algunos autores como Gustavo Adolfo Marín Vélez²¹, afirman que dicho artículo fue derogado tácitamente por el artículo 5 del Decreto 3817 de 1982, de acuerdo con el cual "*[p]or vencimiento del término del contrato, ningún arrendador podrá exigir al arrendatario la entrega del inmueble, si el arrendatario hubiere cubierto los precios del arrendamiento en su oportunidad, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo del artículo anterior*" (*[s]i al vencer el término del contrato o el de su última prórroga, el arrendatario no se aviniere a pagar el precio de arrendamiento en las cuantías previstas por el presente Decreto, el contrato se dará por terminado de pleno derecho* ²²). Con base en tal disposición se ha concluido que a partir del día 1 de enero de 1983, fecha en la cual entró en vigencia el citado decreto, el simple vencimiento del término pactado no constituye causal de terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador en ningún tipo de contrato.

Sin embargo, al revisar la vigencia del citado Decreto 3817, vemos que el artículo 43 de la Ley 820 de 2003, derogó las normas procesales referentes al contrato de arrendamiento que fueran anteriores a su promulgación y las normas sustanciales que le fueran contrarias. Así las cosas, el artículo 5 del Decreto 3817 de 1982 se refiere a asuntos sustanciales y no se considera contrario a otras normas generales del arrendamiento de locales comerciales, lo que conduciría a concluir que el decreto actualmente está vigente para este tipo de contratos.

²¹ Abogado especialista en Derecho Inmobiliario, docente investigador de la Facultad de Derecho de la Universidad de Medellín.

²² Decreto 3817 de 1982 Artículo 4, Párrafo.

En este orden de ideas, en aquellos casos en que el arrendatario cumple con su obligación de pagar el canon de arrendamiento oportunamente, no encontramos una interpretación unánime frente a la terminación del contrato de arrendamiento por vencimiento del plazo estipulado debido a las inquietudes sobre la vigencia del citado artículo 5 y su ámbito de aplicación, lo que genera una discusión que, en nuestra opinión conduciría a un sin sentido jurídico, pues podría dejarse sin ningún efecto el pacto sobre la vigencia del contrato en virtud de la autonomía de la voluntad y la protección con el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento, en la medida en que el arrendador solo puede terminar el contrato ante un incumplimiento del arrendatario.

2.4.1.1. Derecho a la Renovación del Contrato:

La renovación del contrato es el principal derecho que nuestra legislación otorga al arrendatario de un inmueble destinado a establecimiento de comercio, al proteger los derechos del comerciante que durante un tiempo no inferior a dos años, ha logrado mediante su esfuerzo, consolidar su proyecto empresarial y construir una clientela propia que le permita la obtención legítima de un lucro, al haber acreditado un establecimiento de comercio identificable con el inmueble en el cual opera.

El artículo 518 del Código de Comercio, establece que *“El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo.”* (Subrayado fuera del texto).

De acuerdo con el artículo 515 del Código de Comercio, se debe entender por establecimiento de comercio, el conjunto de bienes organizados por el empresario para cumplir fines de empresa. Por su parte, el artículo 25 del mismo estatuto, define la empresa como toda actividad económica, organizada para la producción, circulación, administración o custodia de bienes y servicios. Esta actividad se realiza a través de uno o varios establecimientos de comercio.

El primer requisito que consagra el artículo 518 del Código de Comercio, es decir, la exigencia de haber ocupado el inmueble por lo menos 2 años, ha suscitado distintas interpretaciones, pues una parte de la doctrina y la jurisprudencia considera que el régimen aplicable para los contratos de arrendamiento de locales comerciales cuyo término de duración es inferior a dos años, es el consagrado en el Código Civil en tanto la ley comercial solo concede al arrendatario la protección que otorga el derecho a la renovación, a partir del vencimiento del segundo año de duración del contrato lo que los hace pensar que en el primer período, es decir, hasta el segundo año, las relaciones entre el arrendador y el arrendatario se rigen por las normas civiles²³.

Por otra parte, otro sector de la doctrina considera que la regulación de éste tipo de contrato está dada por las normas del Código de Comercio desde el momento de su celebración, a pesar de que el artículo 518 establezca un término de mínimo 2 años para que se configure el derecho a la renovación.

Mediante sentencia T – 443 de 2008, la Corte Constitucional sostuvo que *“dado que en materia de arrendamiento de locales comerciales por un término inferior a dos años existe un vacío normativo en la legislación comercial que ha admitido interpretaciones disímiles tanto de la*

²³ RAMIREZ, José Fernando. Arrendamiento de Locales comerciales. Editorial Temis, 1993

jurisprudencia como de la doctrina sobre las normas particularmente aplicables en tales circunstancias, la actuación de un árbitro acogiendo en particular una interpretación y no otra, no puede ser considerada en principio una vía de hecho”.

José Alejandro Bonivento, afirma: “Sin embargo, no se puede señalar la misma claridad de concepto cuando el arrendatario no ha usado por el mismo término de dos años el inmueble (...) por cuanto la norma deja un vacío que solamente puede ser llenado por la doctrina. (...) Empero, encontramos reparos a esa posición [que desde el primer momento el contrato sea comercial] surgidos del sentido mismo de la ley comercial, que solo concede la protección al arrendatario, para el beneficio de la renovación, a partir del vencimiento del segundo año de ocupación y que **nos hace pensar que en el primer periodo, es decir, hasta el segundo año, se han de regir las relaciones arrendador arrendatario por las reglas civiles.** (...) porque la primera etapa de vinculación no está sujeta a las normas del Código de Comercio sino desde el momento de la renovación”²⁴. (Negrilla fuera del texto)

Sobre el segundo requisito que exige el artículo 518 del Código de Comercio para adquirir el derecho a la renovación del contrato, es decir, la necesidad de haber ocupado el inmueble con el mismo establecimiento de comercio, podemos afirmar que, si durante el primer año de vigencia del contrato de arrendamiento en el local comercial operó una librería y en el segundo año una venta de artículos deportivos, cambio de destinación que permite el artículo 523 del Código de Comercio en tanto no afecte al arrendador, no tendrá el arrendatario derecho a la renovación del contrato, pues tal y como

²⁴ BONIVENTO FERNANDEZ, José Alejandro. Los Principales Contratos Civiles y su paralelo con los Comerciales. Librerías ediciones del profesional Ltda. Decimoséptima edición.

lo establece la ley, es necesario que en el inmueble haya funcionado un mismo establecimiento de comercio por un término no inferior a dos años.

La renovación implica la celebración de un nuevo contrato, el cual puede tener o no las condiciones inicialmente acordadas, razón por la cual no puede confundirse con la prórroga del contrato que consiste simplemente en ampliar el término de duración manteniendo las mismas condiciones contractuales.

En virtud de lo anterior, se debe entender que el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento no implica que éste continúe con el mismo canon y en las mismas condiciones que se venía ejecutando. En este sentido se ha pronunciado la Corte Suprema de Justicia, indicando que *“El derecho de renovación del contrato, no implica una eliminación del derecho de propiedad privada, ni una congelación de cánones, sino una vocación o prerrogativa para el inquilino a continuar utilizando el mismo inmueble, ya acreditado, aunque no necesariamente en las mismas condiciones primitivas. “Renovación” no es sinónimo de “igualdad de condiciones económicas” o de “estabilización de condiciones” para el arrendatario. En su sentido jurídico es una variación del contrato en condiciones de plazo y precio que pueden ser iguales o distintas a las del precedente, a voluntad de los contratantes. Se pretende defender la estabilidad del establecimiento de comercio con sus valores intrínsecos y los humanos y sociales vinculados a los contratos de trabajo respectivos”*.²⁵

2.4.1.2. Excepciones al Derecho a la Renovación del Contrato:

²⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala Plena, Sentencia del 18 de noviembre de 1971

El artículo 518 del Código de Comercio, señala en forma taxativa tres casos en los cuales el arrendatario no tiene el derecho a la renovación del contrato y, por tanto, el arrendador puede solicitar la restitución del inmueble.

La primera de estas excepciones se presenta cuando el arrendatario haya incumplido el contrato, es decir, cuando no paga oportunamente la renta, cuando cambia la destinación del inmueble perjudicando los derechos del arrendador o no da al local la debida conservación, entre otras obligaciones inherentes al contrato.

La segunda excepción se presenta cuando el propietario necesita el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta a la que tuviere el arrendatario. Respecto a esta excepción, consideramos que existe un amplio margen de interpretación para determinar qué es “una empresa sustancialmente distinta a la que tuviere el arrendatario”; sin embargo, debe entenderse que la prohibición ampara cualquier tipo de establecimiento que pueda resultar beneficiado con el buen nombre y la clientela adquirida por el comerciante arrendatario.

Sobre este punto la Corte Suprema de Justicia señaló: *“De igual manera, observa la Sala que cuando la citada causal segunda habla de la destinación “a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario”, su alcance se encuentra edificado no solo en la esencia material u objetiva que haga diferente las dos actividades mercantiles. De allí que sean actividades distintas a las del arrendatario, aquellas que, aun cuando siendo mercantiles, sean sustancialmente distintas e impeditivas de aprovechamiento, tal como podría suceder entre el establecimiento de depósito de granos y el establecimiento de agencia de viajes, entre el establecimiento de un supermercado y el establecimiento bancario, etc. Todo lo cual debe analizarse*

*en el caso concreto. Por consiguiente, advierte la Corte que si bien el propietario mencionado goza de libertad de elección sobre las diversas posibilidades de establecimientos propios que puede destinar a una empresa sustancialmente distinta, no lo es menos que su ejercicio no puede ser abusivo, ni fraudulento*²⁶.

Finalmente, la tercera excepción que consagra el artículo 518 del Código de Comercio, se refiere a los casos en que el inmueble deba ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

Sobre este punto, sin embargo, es de aclarar la necesidad de respetar el debido proceso, es decir, de darle la posibilidad al arrendatario de oponerse a la demolición del inmueble, toda vez que esto afecta no sólo los intereses del arrendador sino también sus propios intereses.

En efecto, la Corte Constitucional, mediante sentencia T- 803 de 2005 en la cual se resolvió la acción de tutela presentada en contra de la Inspección 10 B Municipal de Policía de Medellín, por una presunta violación del derecho fundamental al debido proceso al obligar al dueño de un inmueble en el que el accionante tiene un local arrendado, a la demolición del mismo, señaló:

*“Es claro que en dicha actuación puede haber personas diferentes al propietario del inmueble que resulten directamente afectadas con la decisión y que tengan, por consiguiente, un interés legítimo en relación con la misma. Tal es el caso, por ejemplo, del poseedor del inmueble, o **de quien, a cualquier título, tenga la tenencia del mismo**, o el de los vecinos que se*

²⁶ Corte Suprema de Justicia. {PRIVATE } Sala de Casación Civil. Magistrado Ponente Dr. Pedro Lafont Pianetta Octubre 8 de 1997

*pueden ver amenazados por la eventual ruina del inmueble. En ocasiones, incluso, en ausencia del propietario, y ante la imposibilidad de localizarlo, la actuación tendría que dirigirse **contra alguno de los sujetos que ejerzan el control material sobre el inmueble**. En cualquiera caso, como quiera que todos ellos tienen el carácter de interesados en la actuación administrativa, y sobre ellos nada se dice en las normas que de manera especial regulan el trámite de la contravención, es necesario acudir a las reglas generales contenidas en el Código Contencioso Administrativo, y que regulan la comunicación de la actuación a los interesados y la posibilidad de éstos de intervenir en el proceso para la defensa de sus intereses.”* (Negrilla fuera del texto).

De este modo, la oposición a la demolición del inmueble podría presentarse por el propietario, o por el poseedor y, también, por el arrendatario, quien además de acuerdo con la ley, está habilitado para realizar las reparaciones necesarias para la conservación del arrendado como lo veremos más adelante.

2.4.1.3. El Desahucio:

Para hacer efectivas las excepciones del derecho a la renovación de los ordinales 2° y 3° del artículo 518, establece el artículo 520 del Código de Comercio que el *propietario* debe desahuciar al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se entienda prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial.

El desahucio es un aviso o noticia anticipada que una parte da a la otra sobre la intención de terminar la relación contractual. En este caso, es un elemento protector de los arrendatarios de inmuebles destinados a establecimientos de

comercio, porque el conocimiento anticipado sobre que el arrendador no renovará el contrato de arrendamiento por las causales previstas en la ley, permite al comerciante arrendatario adoptar las medidas de publicidad necesarias para conservar los intangibles que en torno a su actividad empresarial ha creado y así atenuar o eliminar todas las consecuencias que se puedan derivar de un traslado apresurado o intempestivo.²⁷

Al establecerse como plazo para el desahucio seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, se presenta un vacío normativo frente a los contratos celebrados a término indefinido cuya posibilidad es acorde con la autonomía de la voluntad y se deduce del artículo 2009 del Código Civil, pues no se establece el momento en que el arrendador debería desahuciar al arrendatario.

Al respecto, algunos doctrinantes han señalado que el desahucio podría producirse en cualquier momento; sin embargo, tal postura genera inconvenientes prácticos toda vez que el arrendatario estaría sujeto a una situación de incertidumbre frente a la posibilidad del arrendador de pedir la restitución del inmueble en cualquier momento y, por lo tanto, ante la imposibilidad de ejercer el derecho a la renovación del contrato.

Por otra parte, existen quienes señalan que debería darse aplicación a lo dispuesto por el citado artículo 2009 del Código Civil, de acuerdo con el cual si las partes no fijaron un término de duración del el contrato, el desahucio deberá ajustarse al período o medida de tiempo que regula los pagos, es decir, que si el pago se efectúa en períodos mensuales, como es costumbre en los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos y de locales comerciales, el arrendador deberá desahuciar al arrendatario con un mes de

²⁷ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 14 de abril de 2.008. Magistrado Ponente Dr. Jaime Alberto Arrubla Paucar

anticipación. Situación que en nuestra opinión, configuraría una vulneración a los derechos del arrendatario comerciante, pues representa una disminución del término del desahucio en relación con los contratos de arrendamiento a término definido, para lo cuales, como ya se mencionó, la ley establece un término no inferior a seis meses.

Otro aspecto que debemos analizar es que el citado artículo 520 del Código de Comercio, el cual establece que el encargado de desahuciar al arrendatario es el propietario del inmueble; sin embargo, es posible que el arrendador no sea el propietario, razón por la cual podría entenderse, bajo una interpretación taxativa de la norma, que si el arrendador no tiene la calidad de propietario, no estaría habilitado para dar por terminada la relación contractual; sin embargo, de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Superior de Bogotá, podría entenderse que *“es claro que incumbe al arrendador, y no al propietario, ni menos aun a persona extraña al convenio, notificar con la debida antelación a sus inquilinos de la voluntad suya, o del propietario, de no renovar el contrato, porque éste lo necesita para algunas de las dos hipótesis que prevé la norma. Sólo que deberá hacerlo dicho propietario cuando en él se confunden las condiciones de locador y titular del dominio”*.²⁸

Finalmente, es preciso aclarar que no existe una norma jurídica que determine la forma en que debe desahuciarse al arrendatario, por lo tanto, éste puede darse a través de una comunicación escrita, por medio de diligencia judicial o incluso en forma verbal; sin embargo, a pesar de no ser solemne, es necesario poder probar el cumplimiento de dicho requisito y para ello lo más aconsejable es dejar constancia escrita del desahucio.

²⁸ Tribunal Superior de Bogotá, Sentencia. CIX-447, julio 18 de 1994. Magistrado Ponente Dr. César Julio Valencia Copete.

Sobre este tema, el Tribunal Superior de Bogotá en sentencia de marzo de 1994 del Magistrado César Julio Valencia Copete, ha señalado que *“como el legislador en el punto no estableció una tarifa legal, resulta apenas natural afirmar que en consecuencia ese desahucio el arrendador lo puede hacer de la manera y del modo que le resulte mejor, pues a fin de cuentas lo fundamental en tal caso es que al locatario se le haga saber la decisión que se tiene de no prorrogar ni renovar el contrato exponiéndole la razón de ello, la que necesariamente debe estar circunscrita dentro de los supuestos de los incisos 2º y 3º del precitado Artículo 518 del Código de Comercio”*.

2.4.1.4. Indemnizaciones a favor del Arrendatario:

De acuerdo con el artículo 522 del Código de Comercio, si luego de haberse obtenido la restitución, el arrendador no ocupa el inmueble objeto del contrato de arrendamiento para operar en él un establecimiento de comercio propio y sustancialmente diferente al que venía funcionando o para su propia habitación, o no inicia las obras de reparación o reconstrucción del inmueble dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la entrega, deberá indemnizar al arrendatario los perjuicios causados, el lucro cesante, los gastos indispensables para su nueva instalación, las indemnizaciones de los trabajadores despedidos con ocasión de la clausura o traslado del establecimiento y el valor actual de las mejoras necesarias y útiles que hubiere hecho en los inmuebles entregados.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia, estableció:

“Aunque el desahucio, efectuado debidamente, como se dijo, releva al arrendador de indemnizar al arrendatario los daños causados, lo mismo no puede decirse cuando, entregado el inmueble, aquél no cumple el compromiso especial que adquirió para impedir la renovación del contrato de

arrendamiento, en el caso, la demolición del inmueble y la iniciación de la obra nueva, todo dentro de los tres meses siguientes (artículo 522 del Código de Comercio), con lo cual se evita, precisamente, que la restitución de los locales se haga defraudando la ley, mediante la creación de situaciones ficticias.

“En ese evento, además del lucro cesante, el resarcimiento del perjuicio comprende, según se prevé en la citada norma, los gastos indispensables para la nueva instalación, las indemnizaciones de los trabajadores despedidos con ocasión de la clausura o traslado del establecimiento y el valor actual de las mejoras necesarias y útiles que hubiere hecho el arrendatario en los locales entregados, quedando, en todo caso, el inmueble afectado al respectivo pago”²⁹

2.4.1.5. Terminación del Contrato y Restitución del Inmueble:

Luego de haberse desahuciado al arrendatario en los casos consagrados en el artículo 518 del Código de Comercio, debe entenderse que no opera la renovación del contrato de arrendamiento y, por tanto, el arrendatario deberá restituir el inmueble en las condiciones pactadas o, en caso de no haberse acordado nada sobre esto, de acuerdo a la normatividad supletiva. En caso de no producirse la restitución, el propietario del inmueble estará facultado para iniciar un proceso de restitución de inmueble arrendado regulado por el Código de Procedimiento Civil, tal como se explicará en el Capítulo III del presente escrito.

²⁹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 14 de abril de 2008. Magistrado Ponente Dr. Jaime Alberto Arrubla Paucar.

En relación con la obligación de restituir, consagrada en el artículo 2005 del Código Civil, el inciso segundo del citado artículo establece que el arrendatario se obliga a restituir el bien en el estado que le fue entregado, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos, es decir, con el desgaste producido por el funcionamiento propio del bien.

Así como frente a los daños y pérdidas que ocurren durante la vigencia del contrato, es decir, durante el goce del bien, la ley establece una presunción de culpabilidad en cabeza del arrendatario, presunción que admite prueba en contrario, por lo que éste deberá demostrar que los daños o pérdidas no sobrevinieron por su culpa, la de sus huéspedes o subarrendatarios, y no basta probar diligencia y cuidado.

Por último, el artículo 2006 del Código Civil, señala supletivamente la forma de cumplir con la obligación de restituir bienes inmuebles, para expresar que ésta se verifica desocupándolo enteramente, poniéndolo a disposición del arrendador y entregándole las llaves del bien, si las tuviera.

2.4.2. Reparaciones y Mejoras:

La custodia y conservación del inmueble arrendado, constituye una actividad de gran relevancia en la ejecución del contrato de arrendamiento, toda vez que tanto el arrendador como el arrendatario tienen precisas obligaciones en éste sentido. En consecuencia, resulta necesario precisar el alcance y la comprensión jurídica de los conceptos atinentes o relacionados con la conservación y las mejoras del inmueble arrendado, especialmente cuando se trata de aquellos destinados a establecimientos de comercio.

Al momento de la celebración del contrato de arrendamiento, se presume que el bien se encuentra en unas condiciones conocidas por ambas partes, y en las cuales debe mantenerse de acuerdo con lo establecido en el numeral 2° del artículo 1982 del Código Civil³⁰, salvo que haya un acuerdo en contrario. Por ello, es obligación del arrendador realizar, no sólo las reparaciones necesarias, sino también todas aquellas obras dirigidas a cumplir su obligación de mantener el inmueble en estado de servir.

En primer lugar nos encontramos frente al concepto de “reparación”, el cual debe entenderse como el conjunto de trabajos que han de realizarse en el inmueble arrendado para evitar que éste se destruya parcial o totalmente, pues de lo contrario, el bien perdería su utilidad. Por otra parte, el mantenimiento, pese a no ser un término legal, corresponde a las labores tendientes a la conservación del inmueble para asegurar que éste se encuentre constantemente y por el mayor tiempo posible, en condiciones adecuadas de uso.

Las reparaciones han sido clasificadas legalmente y sin mayor definición en:

- **Reparaciones Locativas:** De acuerdo con el artículo 10 del Decreto 1469 de 2010, que regula las normas sobre expedición de licencias urbanísticas, *“Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas (...)*

³⁰ “ARTÍCULO. 1982. El arrendador es obligado:

- 1.) A entregar al arrendatario la cosa arrendada.
- 2.) A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.
- 3.) A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada”.

“Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras: el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas.”

- **Reparaciones necesarias:** Son los trabajos orientados a la corrección de daños graves producidos en el inmueble arrendado, los cuales por su magnitud ponen en peligro y riesgo la estabilidad del bien como una unidad física constructiva. Tales desperfectos provienen generalmente de la ocurrencia de hechos de la naturaleza (terremotos, huracanes, etc.) o hechos del hombre representativos de un gran peligro social o colectivo (incendios, actos de terrorismo), y ocasionalmente provienen de hechos aislados del hombre.

La doctrina frecuentemente presenta como ejemplo de este tipo de reparaciones, las relacionadas con la corrección de fisuras en los muros o paredes, las humedades de alto impacto en el bien, la rotura de tuberías de acueducto y alcantarillado, el desprendimiento de techos, losas o techumbres, el falseamiento de muros y pisos, los cortos circuitos, entre otros.³¹

Por su parte el Código Civil simplemente regula las reparaciones, sin definir las, de la siguiente forma:

³¹ MARÍN VÉLEZ Gustavo Adolfo, Las Obligaciones de las partes en el mantenimiento de Inmuebles Arrendados ¿Un escenario de justicia contractual?

“Artículo 1985: La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales generalmente corresponden al arrendatario.

“Pero será obligado el arrendador aun 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. Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones”.

*“Artículo 1993: El arrendador es obligado a rembolsar al arrendatario el costo de las **reparaciones indispensables** no locativas (las necesarias), que el arrendatario hiciere en la cosa arrendada, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa, y que haya dado noticia al arrendador lo más pronto, para que las hiciese por su cuenta. Si la noticia no pudo darse en tiempo, o si el arrendador no trato de hacer oportunamente las reparaciones, se abonara al arrendatario su costo razonable, probada la necesidad.”* (Negrilla fuera del texto).

Sobre esta última norma, Gustavo Adolfo Marín Vélez considera que el concepto de reparación supone que estas siempre serán necesarias, ya que su no ejecución podría generar la destrucción parcial o total del inmueble arrendado. De lo que se infería lógicamente que la expresión “reparación necesaria” configura una tautología. Todo daño induce a una reparación necesaria y siempre lo será tal, cualquiera que sean las circunstancias de su acaecimiento”³².

Sin embargo, el Código Civil se ha referido a las reparaciones locativas, estableciendo las siguientes reglas:

³² Ibid.

“Artículo 1998: El arrendatario es obligado a las reparaciones locativas. Se entiende por reparaciones locativas las que según la costumbre del país son a cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependiente, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc.”

“Artículo 2028: Las reparaciones llamadas locativas a que es obligado el inquilino o arrendatario de casa, se reducen a mantener el edificio en el estado que lo recibió; pero no es responsable de los deterioros que provengan del tiempo y uso legítimos, o de fuerza mayor o de caso fortuito, o de la mala calidad del edificio, por su vetustez, por la naturaleza del suelo, o por defectos de construcción (Reparaciones necesarias)”.

Para seguir el análisis de las obras efectuadas en el inmueble arrendado debemos referirnos al concepto y regulación de las mejoras, las cuales se definen como los cambios que se realizan en el inmueble para adaptarlo a las necesidades particulares del arrendatario, de acuerdo con la actividad que en él pretende desarrollar, siendo un concepto íntimamente ligado con la voluntariedad a diferencia de las reparaciones.

También se encuentran legalmente clasificadas en dos tipos:

- **Mejoras útiles:** Son aquellas que tienen por objeto remodelar o acondicionar el inmueble, a través de la instalación de nuevos bienes y/o servicios que aumentan el valor comercial del inmueble.

Esta definición se deduce del artículo 966 del Código Civil que establece: *“El poseedor de buena fe, vencido, tiene derecho así mismo a que se le abonen*

las mejoras útiles, hechas antes de contestarse la demanda. Sólo se entenderán mejoras útiles las que aumenten el valor venal de la cosa (...)”

En la regulación general del contrato de arrendamiento, el artículo 1994 del Código Civil dispone que: *“El arrendador no es obligado a rembolsar el costo de las mejoras útiles, en que no haya consentido con la expresa condición de abonarlas; pero el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales, sin detrimento de la cosa arrendada; a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales considerándolos separados.”*

La doctrina y la jurisprudencia señalan como ejemplos de mejoras útiles la siembra de árboles frutales, la instalación de un servicio de seguridad, los cambios de ventanales, cañerías, etc. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que el criterio de mejora siempre podrá resultar subjetivo al analizar si las obras que se han hecho para destinar el inmueble a un determinado uso incrementan su valor, o son útiles para destinarlo a un uso sustancialmente distinto.

Por otra parte encontramos las mejoras voluptuarias, definidas legalmente así:

- **Mejoras voluptuarias o suntuosas:** De acuerdo con el artículo 967 del Código Civil, “se entiende por mejoras voluptuarias las que sólo consisten en objetos de lujo y recreo, como jardines, miradores, fuentes, cascadas artificiales y generalmente aquellas que no aumentan el valor venal de la cosa, en el mercado general, o sólo lo aumentan en una proporción insignificante”.

Este tipo de mejoras, no contribuye a la conservación del inmueble ni aumentan su valor, pues corresponden al criterio subjetivo de quien las ejecuta o incorpora.

En materia de arrendamiento, el Código Civil no expresó nada respecto a las mejoras voluptuarias; sin embargo, en la práctica el arrendador sólo está obligado a rembolsar el costo de las mismas, siempre que haya consentido expresamente en cancelarlas. Si no hay acuerdo entre las partes respecto al precio de las mejoras, el arrendatario podrá retirarlas o separar los materiales siempre y cuando no cause ningún detrimento al inmueble, conforme a lo expresado en el artículo 966 del Código Civil.

En los contratos de arrendamiento es común que se pacte una cláusula como la siguiente: "El arrendatario efectuará en el inmueble arrendado, las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad comercial de su giro, las cuales quedarán a beneficio del propietario del inmueble desde el momento mismo en que sean ejecutadas."

En éstos casos, se entiende que el arrendador se hace dueño de las mejoras desde el momento en que éstas se construyen por cuando acceden al inmueble; sin embargo, es el arrendatario quien incurre en una costosa inversión que finalmente valoriza un inmueble que no es suyo; por lo tanto, se recomienda que las partes pacten en el contrato que la totalidad o una parte del valor de dichas mejoras será reconocido por el arrendador como a bien tengan, surgiendo la posibilidad de hacer a través de un descuento que se amortiza con el canon de arrendamiento³³.

³³ Amortizar es el proceso mediante el cual se extingue, gradualmente, una deuda por medio de pagos periódicos, que pueden ser iguales o diferentes; de modo que se reparte ese valor entre todos los periodos en los que permanece, lo cual para el contrato de arrendamiento opera como un mecanismo que permite, no sólo que el arrendatario recupere su inversión, sino también que el arrendador pueda financiar la construcción de determinadas obras que

Cuando en virtud de lo dispuesto por los artículos 1993 y 1994 del Código Civil, el arrendador esté obligado a cancelar al arrendatario el valor de las reparaciones o mejoras efectuadas en el inmueble, surge para el arrendatario el derecho de retención sobre las mismas como garantía de pago. Al respecto, el artículo 424 Código de Procedimiento Civil, señala en el numeral 1° del párrafo 2° *“Si el demandado pretende derecho de retención de la cosa arrendada, deberá alegarlo en la contestación de la demanda y en tal caso el demandante podrá pedir pruebas relacionadas con ese derecho, en el término señalado en el artículo 410. Lo anterior, siempre y cuando el arrendatario tenga la cosa en su poder, pues de lo contrario pierde la garantía mencionada y sólo tendrá una acción personal contra el deudor.”*

2.4.3. Cesión y Subarriendo del Contrato:

La cesión del contrato consiste en la posibilidad que tienen las partes contratantes, de transmitir la totalidad de su interés en la relación jurídica, es decir, su posición contractual con todos sus derechos y obligaciones, a un tercero ajeno a la relación inicial. De esta forma el cedente desaparece del contrato y su lugar es ocupado por el cesionario, el cual queda vinculado directamente con el contratante cedido.

El artículo 2004 del Código Civil, respecto al contrato de arrendamiento, dispone que el arrendatario no tiene la facultad de ceder el contrato ni de subarrendar, salvo que se le haya expresamente concedida.

Por el contrario, los artículos 887 y siguientes del Código de Comercio, respecto a los contratos mercantiles, permiten a cada una de las partes del

aumentarán el valor de su inmueble pero que son esencialmente requeridas por el arrendatario.

contrato, hacerse sustituir por un tercero en la totalidad o en parte de las relaciones derivadas del mismo sin necesidad de aceptación expresa del contratante cedido, pues para que la cesión del contrato se entienda prohibida o limitada, es necesario que los contratantes expresamente así lo acuerden. Sin embargo, frente al contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a establecimientos de comercio, el artículo 523 de Código de Comercio consagró "...La cesión del contrato será válida cuando la autorice el arrendador o sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio", por lo anterior, podemos concluir que al existir norma expresa para el contrato de arrendamiento del tipo de inmuebles que nos ocupa, ésta deberá ser aplicada a éste tipo de contratos.

Al analizar el requisito de contar con la autorización del arrendador para que sea válida la cesión del contrato, podría decirse que se justifica en tanto uno de los efectos de la cesión, como ya lo dijimos, es el desplazamiento de las obligaciones derivadas del contrato a un sujeto diferente del arrendatario inicial, lo que implicaría, en caso de presentarse la cesión del contrato por parte del arrendatario, el cuidado y la conservación del inmueble sería asumida por un tercero.

Por otra parte, la ley no establece ninguna formalidad para la validez de ésta autorización; sin embargo, es recomendable dejar constancia escrita de ello y, de ser necesario, ejercer la facultad contenida en el artículo 893 del Código de Comercio de no liberar al cedente, para exigir del mismo el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato cuando el cesionario no las cumpla. Lo anterior, siempre y cuando se ponga en conocimiento del cedente el incumplimiento del cesionario dentro de los diez días siguientes a este hecho.

Cuando la cesión del contrato es consecuencia de la enajenación del establecimiento de comercio, es necesario notificársela al arrendador para que produzca efectos frente a éste. En tal caso, la cesión se produce por expresa disposición legal, lo que significa que, aún cuando las partes hayan pactado expresamente la prohibición de ceder el contrato, ésta no representa un incumplimiento del mismo.

Es conveniente aclarar, que la venta del establecimiento de comercio es un negocio jurídico solemne tal como lo prevé el artículo 526 del Código de Comercio al establecer que debe constar en escritura pública o documento privado reconocido por los otorgantes ante el funcionario competente para que produzca efectos entre las partes. Por tal motivo, si no se cumple con este requisito, la venta será inexistente y por lo tanto la cesión será inoponible al arrendador.

Frente a éste tema, en sentencia C – 598 de 1996, la Corte examinó la constitucionalidad del artículo 523 del Código de Comercio, ante demanda presentada por una supuesta violación de dicha norma a los artículos 13 y 58 inciso primero de la Constitución Política.

Para el demandante, “la disposición acusada contraría el derecho a la igualdad, en tanto el arrendador se encuentra en una posición desfavorable respecto del arrendatario, pues permite que los contratos de arrendamiento puedan ser cedidos, cuando el establecimiento de comercio ha sido objeto de enajenación, quedando incapacitado el arrendador para oponerse a dicha cesión, y perdiendo sus derechos y garantías frente al arrendatario cesionario para reclamarle las obligaciones derivadas del contrato”.

El actor afirmó además, que “el derecho a la propiedad se ve afectado, al dejar a la voluntad del arrendatario la cesión del inmueble mercantil,

desconociendo la principal obligación del mismo, que es la de conservar el bien objeto del arrendamiento”.

La Corte Constitucional declaró la constitucionalidad del artículo, argumentando que *“Si los contratos de arrendamiento forman parte de los establecimientos de comercio, es apenas lógico que la enajenación de éstos incluya aquéllos. Lo que la ley permite al dueño del establecimiento de comercio que es a la vez arrendatario, y al arrendador que es dueño del inmueble, está determinado por la diferente situación de uno y otro de acuerdo con el contrato de arrendamiento. El dueño del establecimiento de comercio puede disponer de éste; el dueño del inmueble también puede disponer de éste. Quien adquiere el establecimiento de comercio deberá seguir cumpliendo las obligaciones del arrendatario; y, en principio, quien adquiere el inmueble, deberá respetar el contrato de arrendamiento. La cesión del contrato de arrendamiento en nada vulnera el derecho de propiedad del dueño del inmueble. Es la consecuencia legal necesaria de la enajenación del establecimiento de comercio, en ejercicio del derecho de propiedad sobre éste. En nada cambia los derechos que de él nacen, ni las obligaciones”*.

Señaló además que la norma acusada es consecuencia lógica del artículo 516 del Código de Comercio, que determina a qué elementos, “salvo estipulación en contrario”, se extiende el derecho de propiedad que se ejerce sobre un establecimiento de comercio. De ahí que el artículo 523 prevea que la enajenación del establecimiento implique la cesión del contrato de arrendamiento.

Sobre el particular, el profesor César Gómez Estrada ha señalado lo siguiente: “Contempla el mismo inciso final del artículo 523 otra hipótesis de validez de la cesión del contrato de arrendamiento de un local comercial, y es

aquella en que tal cesión se produce como consecuencia automática de la enajenación del establecimiento mercantil organizado en el local arrendado.

La hipótesis, que prescinde en absoluto de toda consideración relativa a la voluntad del arrendador, tiene un fundamento lógico innegable, en todo caso superior al que pudiera aducirse para exigir la conformidad del arrendador: en efecto, dentro de la concepción que del establecimiento de comercio adopta el C. de C., el contrato de arrendamiento del local donde el establecimiento funciona constituye, como ya se hizo ver más arriba, un bien autónomo integrante del conjunto de bienes que conforman el establecimiento mismo, según perentoriamente lo prescribe el Artículo 516, numeral quinto. Es claro, entonces, que la enajenación del establecimiento implica la de todo lo que lo constituye, y, por consiguiente, del contrato de arrendamiento del local, que muchas veces será el bien más importante entre los componentes de aquel”.³⁴

Obsérvese, además, que el contrato de arrendamiento en sí no sufre ninguna modificación de fondo, quien adquiere el establecimiento de comercio deberá seguir cumpliendo las obligaciones del arrendatario; y quien adquiere el inmueble, deberá respetar el contrato de arrendamiento. Además de esto, si existen garantías del cumplimiento del contrato, y en particular de las obligaciones del arrendatario, ellas, en principio, no tienen por qué extinguirse por la cesión.

En cuanto al supuesto quebranto al artículo 58 de la Constitución, señala la Corte en la misma providencia, que tampoco tiene razón el demandante, pues la cesión del contrato de arrendamiento en nada vulnera el derecho de propiedad del dueño del inmueble. “Es, como se ha explicado, la

³⁴ GÓMEZ ESTRADA César, De los principales contratos civiles”, segunda Edición, Librería del Profesional, Bogotá, 1987.

consecuencia legal necesaria de la enajenación del establecimiento de comercio, en ejercicio del derecho de propiedad sobre éste.”

Retomando el artículo 523 del Código de Comercio, aparece otro elemento relevante del contrato de arrendamiento comercial, el subarriendo, cuando en virtud de un nuevo contrato entre el primer arrendatario, quien sería el subarrendador, y un tercero, el subarrendatario, aquel concede el bien a éste para que lo use en arrendamiento. El nuevo contrato genera un vínculo jurídico que liga únicamente a quienes lo celebran, y que además es ajeno al arrendador inicial y opera independientemente del vínculo existente entre el arrendador y el arrendatario en el contrato inicial.

En el subarriendo entonces, empiezan a coexistir dos relaciones contractuales; la del arrendador y el arrendatario inicial y otra entre el arrendatario y el subarrendatario. Al respecto, tal y como lo expresa la norma no puede el arrendatario subarrendar en forma total sin el consentimiento expreso o tácito del arrendador, aunque sí podría válidamente hacerlo hasta la mitad del inmueble, para lo cual bastará que no se lesionen los derechos del arrendador, limitación que se impone también en los casos en que el arrendatario pretende variar la destinación del local prevista en el contrato.

Por todo lo anterior, si el arrendatario cede o subarrienda el inmueble sin autorización del arrendador o sin facultad legal, incurre en un incumplimiento de una de las obligaciones del contrato y, por lo tanto, el arrendador cuenta con la facultad de terminación del contrato.

CAPITULO III. ASPECTOS PROCESALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

3.1. SOLUCIÓN DE LAS DIFERENCIAS EN TORNO A LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El artículo 519 del Código de Comercio ha establecido que *“[l]as diferencias que eventualmente ocurran al momento de la renovación del contrato de arrendamiento de locales comerciales deben ser decididas a través de un procedimiento verbal con intervención de peritos”*.

Esta alternativa procesal tiene su fundamento en que, en los términos de la Corte Suprema de Justicia, *“el ejercicio del derecho a la renovación del contrato, al igual que el de cualquiera otro, no es absoluto en el sentido de que su titular se lo puede imponer, sin más, al sujeto pasivo, o sea, al propietario del inmueble. Éste, como no puede ser de otra manera, tiene como contrapartida, fincado, del mismo modo, en el artículo 518, el derecho a discutir las condiciones en que debe producirse la renovación, y si no llega al respecto a un acuerdo con el arrendatario, le queda expedita la vía judicial con tal fin, vía a la que también debe acudir el arrendatario, en su caso, según se desprende del artículo 519”*³⁵, tal como lo expusimos en el capítulo anterior al referirnos a la renovación del contrato de arrendamiento.

Reitera la Corte Suprema de Justicia que *“(…) al tiempo que el legislador entrega al inquilino, en beneficio del interés general, el derecho de renovar el contrato para permanecer con la empresa sin que pueda el arrendador resistirse a ello, también le otorga a las partes el derecho de discutir, una vez conocida la voluntad del locatario de mantenerse en el bien, las reglas que*

³⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de octubre 31 de 1994, Exp.3868. M.P. Héctor Marín Naranjo.

governarán la relación naciente y el de acudir, si lo consideran útil, a los mecanismos judiciales para lograr la definición del litigio planteado cuando no adviene el arreglo entre los dos"³⁶.

En consecuencia, verificado el cumplimiento de los requisitos exigidos por el artículo 518 del Código de Comercio para que opere el derecho a la renovación del contrato, y se haya cumplido la vigencia del mismo, las partes deben acordar las nuevas condiciones para la renovación del contrato. Para ello, el arrendador debe formular una oferta de renovación antes del vencimiento del contrato, so pena que opere lo que la jurisprudencia ha denominado "congelación como sanción" porque ha entendido, que si así no se procede, se presenta una prórroga automática del contrato por igual tiempo, pero en cambio estabiliza o mantiene idénticas las demás condiciones de su celebración, entre ellas el monto de los cánones pactados.

En este sentido, la Sala de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado ha indicado: *"Aplicando estas disposiciones al caso que ocupa la atención de la presente demanda, habrá de tenerse que el demandante ante el silencio que tuvo frente a la demandada de no solicitarle los reajustes durante los primeros cinco años de prórroga del contrato, estaba renunciando a ellos y sólo tuvo el derecho a obtenerlos a partir del año de 1990 cuando fue explícito en solicitarlos"*³⁷.

Este procedimiento verbal de que habla el artículo 519 del Código de Comercio, corresponde al proceso verbal de mayor y menor cuantía previsto en el Título XXIII del Código de Procedimiento Civil (artículos 427 a 434) y la

³⁶ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, Sentencia del 27 de abril de 2010. Magistrado Ponente Dr. Cesar Julio Valencia Copete. ref.: 11001-3103-003-2006-00728-01

³⁷ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera. Consejero Ponente Ricardo Hoyos Duque. Febrero 15 de 1999. Radicación N° 11194

decisión judicial que pone fin a la controversia suscitada entre las partes frente a las condiciones de renovación del contrato, es de obligatorio cumplimiento para las partes. Sin embargo, doctrinariamente se ha presentado una discusión en cuanto al momento en que dicha sentencia produce sus efectos, teniendo que una parte de la doctrina considera que solamente se producen al momento de la ejecutoria de la sentencia; para otros, desde la fecha en que se presenta la demanda y; para otros, desde el momento en que debía producirse la renovación del contrato.

En la práctica judicial el criterio que más se acoge consiste en que la vigencia del nuevo contrato inicia una vez quede ejecutoriada la sentencia que pone fin al conflicto entre los contratantes y decide las cláusulas que van a regir el contrato nuevo. Quienes apoyan ésta tesis, sostienen que sólo se puede exigir el cumplimiento de los fallos una vez ellos hayan quedado en firme.

Frente a esta discusión, hemos adoptado nuestra propia posición, coincidiendo con la sostenida por Jaime Alberto Arrubla Paucar, quien no comparte el criterio mayoritario mencionado anteriormente y señala que es claro que el contrato ya existe, simplemente se presenta un conflicto entre las partes en cuanto a la determinación de algunas cláusulas y de algunos términos del contrato, razón por la cual, la vigencia del contrato que se renueva es la fecha que se tenía prevista como terminación del contrato anterior y, por lo tanto, desde ese momento debe cumplirse la decisión judicial.³⁸

Quiere decir que las determinaciones que tome el juez sobre las condiciones del contrato en que no estuvieron de acuerdo las partes, han de tener

³⁸ ARRUBLA Op.cit. (Página 17).

vigencia desde la misma fecha en que el contrato se renovó, y no en la fecha de ejecutoria de la providencia que las dictó.

Vemos que nuestra posición se suma al criterio de la Corte Constitucional al señalar que “[l]as diferencias que surjan de la renovación, de acuerdo al Artículo 519, “se decidirán por el procedimiento verbal, con la intervención de peritos”. Frente a este primer evento surge, entonces, una pregunta: ¿ante el conflicto presentado sobre los términos de renovación del contrato, el arrendamiento queda suspendido o expira (C.C., art. 2008), o el mismo se entiende que debe continuar su curso hasta que se emita el pronunciamiento judicial respectivo? La respuesta, de acuerdo a la mencionada protección de la que es titular la empresa, debe ser que el contrato continúa vigente y en ejecución hasta que se le dé solución al conflicto”.³⁹

En línea con la discusión inicialmente planteada y nuestra posición, surge un nuevo interrogante cuando el arrendatario viene pagando su renta periódica y cumplidamente hasta el momento del fallo en el proceso verbal. En este caso hay que preguntarse ¿cuándo deberá pagar, esa suma retroactiva para no incurrir en mora en el pago de la renta mensual? ¿Será necesario el requerimiento para la constitución en mora? ¿O con la renuncia que se acostumbra será suficiente? ¿Estará automáticamente en mora? Todos estos interrogantes deben tener una solución lógica y acorde con nuestro sistema jurídico, en la cual se precisa un criterio interpretativo, pues es evidente la ausencia de normatividad sobre la materia.⁴⁰

Del mismo modo, frente al interrogante anterior compartimos la posición de Jaime Arrubla Paucar, quien ha señalado que la renuncia a los

³⁹ Corte Constitucional, Sala Novena de Revisión, Sentencia. T-769, julio 25 de 2005. Magistrada Ponente Dra. Clara Inés Vargas Hernández.

⁴⁰ ARRUBLA Op. cit. (Página17).

requerimientos para ser constituido en mora que se pacte en el contrato, se refiere a la obligación normal y periódica de pagar la renta mensual por arrendamiento, no a la obligación extraordinaria, eventual, de tener que pagar reajuste global a una renta o una eventual indemnización. Por lo tanto, la renuncia a los requerimientos para ser constituido en mora no alcanza a cubrir la suma eventual que se llegue a fijar en el futuro como reajuste contractual y será necesario requerir al deudor conforme a lo establecido en el numeral 3 del artículo 1608 del Código Civil para constituirlo en mora ante todo, porque la sentencia que se produce en proceso verbal no es una sentencia de condena.

3.2. PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

Para que el arrendador exigiera la restitución del inmueble arrendado, cuando se configuraba una causal de terminación del contrato de arrendamiento, el Código de Procedimiento Civil inicialmente consagraba en su artículo 434 el “Proceso de Lanzamiento de Arrendatario”, norma que fue derogada por el Decreto 2282 de 1989 y sustituida por el artículo 424 que consagró el mismo proceso cambiándole el nombre por el de “Restitución de Inmueble Arrendado”.

Este proceso siempre ha sido regulado como un proceso abreviado, cuyo objeto es la restitución del inmueble cualquiera que éste sea (vivienda, locales u oficinas comerciales) además del reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar, sin limitarse exclusivamente al pago de los cánones de arrendamiento adeudados.

Vale la pena señalar que, al tratarse de un proceso abreviado la sentencia emitida por el juez en el proceso de restitución, no es susceptible del recurso de casación; además, de acuerdo con el artículo 39 de la Ley 820 de 2003

este proceso tiene trámite preferente luego de las acciones constitucionales y es de única instancia cuando la causal de terminación del contrato que invoca el demandante es exclusivamente la mora en el pago de canon de arrendamiento.

El artículo 39 de la Ley 820, mencionado anteriormente, es aplicable a todo tipo de contratos de arrendamiento de inmuebles, por hacer parte de las normas procesales consagradas en la Ley 820 y ha sido objeto de acciones de inconstitucionalidad, como por ejemplo la decidida mediante sentencia C – 670 de 2004, donde el accionante manifestó que en desarrollo del debido proceso, el legislador no podía suprimir la apelación, pues esta se encuentra prevista en otra clase de procesos judiciales. En pocas palabras, señaló que el artículo configura un trato injustificable, desproporcionado e irrazonable en contra del arrendatario demandado.

Sobre el particular, la Corte consideró que *“El Congreso de la República goza de un amplio margen de configuración legislativa al momento de establecer los procedimientos judiciales y que el principio de la doble instancia no tiene un carácter absoluto. Al respecto, en sentencia C-095 de 2003, con ponencia del Magistrado Rodrigo Escobar Gil, la Corte consideró lo siguiente: “Esta Corporación ha sostenido de manera reiterada, que del contenido normativo del artículo 31 de la Constitución, se deduce que no es imprescindible e imperativa la aplicación de la doble instancia en todos los asuntos que son materia de decisión judicial o administrativa, puesto que la ley se encuentra habilitada para introducir excepciones, siempre y cuando sean razonables y proporcionales, no vulneren el derecho a la igualdad y respeten las garantías constitucionales fundamentales del debido proceso,*

como lo son, los derechos de defensa, de contradicción y de acceso a la administración de justicia⁴¹.”

Como se puede observar, a pesar de la protección consagrada por el ordenamiento jurídico colombiano a favor del arrendatario, ya sea de vivienda urbana (como mecanismo de acceso a la vivienda digna) o de locales comerciales (para garantizar los derechos del comerciante como promotor de la empresa), no desconoce los derechos del propietario del inmueble objeto del contrato, por lo que consagró a su favor la posibilidad de acudir ante el juez para solicitar la restitución del inmueble mediante un proceso que, debido a su agilidad y carácter preferente, le permite recuperar el inmueble ante un incumplimiento del contrato y reclamar el pago de los perjuicios derivados de dicho incumplimiento. Lo que brinda seguridad a quienes se encuentran interesados en invertir en propiedad raíz, en la medida en que el contrato de arrendamiento puede ser usado como un mecanismo financiero, que disminuye el riesgo de verse involucrado en un proceso demasiado extenso para recuperar su inversión cuando no se cumplen las condiciones pactadas.

Otro aspecto que genera controversia respecto al incumplimiento por parte del arrendatario de su obligación de pagar oportunamente el canon de arrendamiento, surge a partir del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, de acuerdo con el cual, “[c]uando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, se aplicarán las siguientes reglas:

(...)

⁴¹ Corte Constitucional, Sentencia C – 670 de 2004. Magistrada Ponente Dra. Clara Inés Vargas Hernández

PARÁGRAFO 2o. Contestación, derecho de retención y consignación.

(...)

*2. Si la demanda se fundamenta en falta de pago, el demandado no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, **tienen los cánones adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, en favor de aquel.*** (Negrilla fuera del texto)

(...)

Este artículo también ha sido demandado en múltiples oportunidades⁴² por quienes señalan que establecer legalmente que una persona demandada no puede ser oída en el proceso sino cuando demuestre haber cumplido con el pago de los cánones adeudados, es ponerlo en condiciones de desigualdad frente a otro que, por su capacidad económica, sí lo puede hacer, lo que genera una vulneración de los artículos 13 y 29 de la Constitución, en los cuales se establece que el derecho a ser oído y vencido en juicio constituye un elemento fundamental del debido proceso. Señalan además que la norma vulnera el orden justo y los principios constitucionales de igualdad, petición, debido proceso, doble instancia y acceso a la administración de justicia.

No obstante, la Corte ha declarado la constitucionalidad de la norma, al señalar que “[l]a decisión del legislador extraordinario de condicionar el

⁴² Ver Sentencias C – 070 de 1993, C – 056 de 1996 y C – 122 de 2004 de la Corte Constitucional.

*ejercicio de los derechos del demandado - ser oído en el proceso, presentar y controvertir las pruebas que se alleguen en su contra - a la presentación de documentos que certifiquen el pago, no es contraria al contenido y alcance del derecho fundamental al debido proceso ... en tanto no implica la negación de los derechos del demandado, toda vez que éste podrá ser oído y actuar eficazmente en el proceso, en el momento que cumpla con los requisitos legales, objetivos y razonables, que permiten conciliar los derechos subjetivos de las partes con la finalidad última del derecho procesal: permitir la resolución oportuna, en condiciones de igualdad, de los conflictos que se presentan en la sociedad”.*⁴³

Señaló además la Corte Constitucional que *“La legislación en materia de arrendamientos de inmuebles para habitación ha sido tradicionalmente favorable a la parte arrendataria, la cual es tratada en la legislación como “parte débil”. Sin embargo, la protección legal no puede extenderse de tal manera que haga nugatorio el legítimo derecho de obtener la restitución del inmueble ante el incumplimiento de la obligación de pagar los cánones que corresponde al arrendatario. La protección legal que se dispensa al arrendatario presupone el cabal cumplimiento de sus obligaciones. En ningún sentido su desacato puede resultar amparado.”*⁴⁴

En relación con la afirmación de que la norma acusada es contraria a un orden justo, la Corte Constitucional consideró que una de las condiciones de existencia de un orden justo, consiste en que todas las personas cumplan sus obligaciones, y que los contratos válidamente celebrados se respeten,

⁴³ Corte Constitucional Sentencia C – 122 de 2004. Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra

⁴⁴ Corte Constitucional Sentencia C – 070 de 1993. Magistrado Ponente Dr. Eduardo Cifuentes Muñoz.

mientras no sean invalidados por mutuo consentimiento o por causas legales, como lo expresa el artículo 1602 del Código Civil⁴⁵.

Así mismo, debemos resaltar que mientras se adelanta el proceso de restitución, tanto el arrendador como el arrendatario continúan vinculados por la relación contractual, hasta que el juez decida sobre la terminación del contrato. Por lo tanto, las partes conservan sus obligaciones tanto de permitir el uso y goce del inmueble arrendado, como de pagar el canon de arrendamiento en el término establecido, respectivamente. Por lo anterior, la Corte Constitucional ha señalado que *“[n]o parece aceptable determinar que el arrendatario demandado pueda suspender el cumplimiento de sus obligaciones mientras se opone a las pretensiones de la demanda, como si ésta tuviera un efecto liberatorio no previsto en la ley ni en el contrato”*.⁴⁶

Al presentar la demanda no se modifican ni se extinguen las obligaciones que el contrato de arrendamiento genera para cada una de las partes, pues en la sentencia se decidirá si las causales de la demanda eran fundadas, o no⁴⁷.

Con base en lo anterior, la Corte declaró la constitucionalidad del numeral 2 del párrafo 2 del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, al considerar que no es contrario a la Carta que la ley exija a los arrendatarios demandados dentro de los procesos de restitución de inmueble originados en la falta de pago que, para poder ser oídos dentro del proceso, demuestren haber pagado los cánones de arrendamiento, causado antes de la demanda

⁴⁵ “ARTÍCULO 1602: Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”

⁴⁶ Corte Constitucional, Sentencia C – 056 de 1996 Magistrado Ponente Dr. Jorge Arango Mejía

⁴⁷ RAMIREZ Op cit. (Página 37)

y durante el transcurso de la misma, pues la carga procesal que se impone, se justifica en la medida en que no se le exige nada distinto de aquello que, si no hubiere incumplido el contrato, estaría en plenas condiciones de acreditar: El pago de aquello a lo que se ha obligado. Y por el contrario, *“en ausencia de esa prueba suministrada por el arrendatario, resultaría contrario a los derechos del arrendador de buena fe, y altamente lesivo de los mismos, permitir que el proceso se dilate sin que el arrendador pueda, ni recuperar la tenencia del inmueble, ni acceder a la renta que por virtud del contrato le corresponde”*⁴⁸.

No obstante, la doctrina constitucional ha reconocido que habría una violación a los derechos fundamentales del arrendatario demandado al aplicar el numeral 2º del párrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, exigiendo cancelar la totalidad de los cánones de arrendamiento adeudados, como requisito para ser oído durante el proceso, cuando existen graves dudas sobre los presupuestos de aplicación de esta norma, como en el evento en que se tenga alguna duda sobre la existencia de la deuda o de la causa que la originó, esto es, el contrato de arrendamiento. Lo anterior, por constituir una carga desproporcionada para el arrendatario consistente en la necesidad de acreditar el pago de lo que de acuerdo con el demandante estaría debiendo, como requisito para que la prueba sobre la inexistencia del contrato sea tenida en cuenta.

Para que esta norma vaya de la mano con los derechos fundamentales, la Corte Constitucional ha establecido algunas excepciones a su aplicabilidad, en virtud de las condiciones específicas del cada caso, señalando que *“La decisión judicial no consiste en la imposición irreflexiva de las consecuencias previstas en las normas, sin una evaluación particularizada de la situación de*

⁴⁸ Corte Constitucional Sentencia T – 601 de 2006. Magistrado Ponente Dr. Rodrigo Escobar Gil

*hecho sujeta a examen, para determinar que ella sea realmente la premisa de aplicación de la disposición. La actividad judicial debe estar presidida por la virtud de la prudencia, que exige al juez obrar con cautela, moderación y sensatez a la hora de aplicar la ley, más cuando, como en el caso de autos, la aplicación automática de las normas puede conducir a una restricción excesiva de derechos fundamentales, en este caso el derecho al debido proceso, concretamente en sus garantías de defensa y contradicción*⁴⁹.

Algunos de los casos en los cuales la Corte ha señalado que no es posible aplicar los numerales 2° y 3° del párrafo 2° del Artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, han sido consagrados en sentencias como la T – 326 de 2006, en la cual se resolvió un caso en el que la demandada tachó de falso el contrato de arrendamiento que fue aportado como prueba dentro de la demanda y afirmó que había instaurado una denuncia ante la Fiscalía por ese hecho. La Corte Constitucional consideró que en este caso no se podía exigir a la demandada el pago de los cánones exigidos en la demanda para poder ser escuchada, por cuanto *“el material probatorio obrante en el proceso de tutela, arroja una duda respecto de la existencia real de un contrato de arrendamiento entre el demandante y el demandado, es decir, que está en entredicho la presencia del supuesto de hecho que regula la norma que se pretende aplicar.”*

Por otra parte, mediante sentencia T – 601 de 2006, la Corte ordenó al juez de conocimiento que escuchara a la demandada dentro del proceso de restitución. En esa ocasión la demandada manifestaba que ella sí había sido arrendataria de la demandante, pero que había manifestado a tiempo su decisión de no prorrogar el contrato y había puesto el inmueble a disposición de la demandante. A su vez, la sociedad demandante expresaba que el

⁴⁹ Corte Constitucional Sentencia T – 808 de 2009. Magistrado Ponente Dr. Juan Carlos Henao Pérez

contrato de arrendamiento se había prorrogado automáticamente, por cuanto la demandada había presentado tarde el escrito en que manifestaba su decisión de entregar el inmueble.

Un caso adicional lo encontramos en la sentencia T – 613 de 2006, donde la demandada fue compañera permanente del arrendador y vivía en el inmueble con la hija común, que era menor de edad. La demandada negaba tener un contrato de arrendamiento con el demandante y manifestaba no contar con el dinero necesario para pagar los cánones que supuestamente debía para poder ser oída en el proceso. La Sala de Revisión consideró que existían dudas sobre la existencia del contrato y que en esa ocasión debían protegerse los derechos de la menor.

En casos como los señalados anteriormente, la Corte ha afirmado que los numerales 2° y 3° del párrafo 2° del Artículo 424 del Código de Procedimiento Civil constituyen un límite a los derechos de defensa y contradicción de los demandados. Por lo que el juez debe analizar las características de cada caso en particular para determinar si existen o no razones de peso que ameriten inaplicar las normas en estas circunstancias específicas y excepcionales.

Así, se ha establecido que las normas mencionadas no pueden ser aplicadas de manera automática por el juez y que la carga procesal que ellas imponen a los arrendatarios demandados debe ser interpretada de manera restrictiva para no generar cargas excesivas sobre el demandado, todo de acuerdo con las circunstancias específicas del caso que se juzga.⁵⁰

⁵⁰ Corte Constitucional, Sentencia T – 1082 de 2007. Magistrado Ponente Dr. Humberto Antonio Sierra Porto.

3.2.1. Prueba del Contrato:

Tal como lo señalamos al hablar de las características del contrato de arrendamiento, y de acuerdo con el artículo 1500 del Código Civil⁵¹, al no exigirse ningún tipo de formalidad especial para su perfeccionamiento, el arrendamiento es un contrato consensual lo que significa que las partes pueden acordar celebrarlo en forma verbal o escrita; sin embargo, para el caso de los contratos de arrendamiento de locales comerciales, es necesario analizar las consecuencias que genera para las partes, no documentar el contrato.

Lo primero, es mencionar las dificultades probatorias que éste hecho genera y que pueden afectar los derechos consagrados en la ley, tanto para el arrendatario como para el arrendador, a quien se le dificultará por ejemplo, iniciar un proceso de restitución de inmueble en virtud del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, de acuerdo con el cual la demanda de restitución de inmueble arrendado se deberá acompañar del contrato de arrendamiento, su confesión o prueba testimonial.

Refiriéndose a la confesión, la Corte Suprema de Justicia manifestó "*(...) no puede confundirse la confesión con la declaración de parte. La confesión es un medio de prueba por el cual la parte capacitada para ello relata en forma expresa, consciente y libre hechos personales o que conoce, y que a ella le son perjudiciales, o por lo menos, resultan favorables a la contraparte. La última es la versión, rendida a petición de la contraparte o por mandado judicial oficioso, por medio del cual se intenta provocar la confesión judicial. (...) En consecuencia, la declaración de parte solo adquiere relevancia*

⁵¹ "ARTÍCULO 1500: El contrato es real cuando, para que sea perfecto, es necesaria la tradición de la cosa a que se refiere; es solemne cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil; y es consensual cuando se perfecciona por el solo consentimiento"

*probatoria en la medida en que el declarante admita hechos que le perjudiquen o, simplemente, favorezcan al contrario o, lo que es lo mismo, si el declarante meramente narra hechos que le favorecen, no existe prueba, por una obvia aplicación del principio conforme al cual a nadie le es lícito crearse su propia prueba*⁵².

Por su parte, la prueba testimonial, eventualmente podría ser calificada por el juez como frágil y llevar a que el demandante, al no aportar los medios de defensa judicial idóneos, y por ende, es posible que el arrendador no logre la restitución del inmueble. Situación que puede constatarse, por ejemplo, en el fallo de tutela donde la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia señaló lo siguiente:

*“Teniendo en cuenta la existencia de serias dudas acerca de la naturaleza y contenido del contrato celebrado por las partes, pues mientras el demandante aseveró que se trataba de un arrendamiento común, el demandado dijo que era uno de leasing, con vencimiento el 1º de febrero de 2007, razón por la que ya era propietario del bien, luego de haber pagado en total \$ 732'000.000, **tanto más si no había prueba escrita de tal negocio, a tal extremo que cada una de las partes aportó declaraciones extra procesales en procura de demostrar sus respectivas afirmaciones**; estas son circunstancias especiales que, por supuesto, ponían en evidencia la falta de certeza en torno a la cuantía de la obligación a cargo del demandado de pagar la renta mensual aducida como adeudada y sobre la vigencia de la que pudiera causarse con posterioridad”*.⁵³ (Negrilla fuera del texto).

⁵² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia 31 de octubre de 2002. Magistrado Ponente Dr. Jorge Antonio Castillo Rugeles.

⁵³ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 27 de abril de 2009, Magistrado Ponente Dr. Cesar Julio Valencia Copete.

De lo anterior, resulta claro que, pese a que la ley no exige ninguna formalidad para la celebración del contrato de arrendamiento, la misma dinámica del proceso jurídico, demuestra la necesidad de contar con la prueba del mismo y, por ende, de celebrar el contrato mediante documento escrito.

3.2.2. Restitución Provisional:

De acuerdo con el artículo 36 de la Ley 820 de 2003, con independencia de la causal que se invoque para demandar la entrega del bien arrendado, el demandante goza de la prerrogativa de pedir en cualquier estado del proceso, e incluso antes de la notificación del auto admisorio, que se practique una inspección judicial al inmueble arrendado, con el fin de verificar el estado en que éste se encuentra.

Si en desarrollo de la diligencia, se establece que el inmueble sufre de grave deterioro o que pudiera llegar a sufrirlo, o que está desocupado o abandonado, el arrendador demandante puede solicitarle al juez que en la misma diligencia ordene su restitución provisional. En ese caso, el funcionario judicial procederá a entregar físicamente el bien a un secuestro, y éste, autorizado previamente por el juez, podrá entregarlo al demandante a título de depósito.

De producirse la entrega provisional a favor del demandante, los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento se suspenden, y mientras no quede en firme la sentencia que ordene la entrega definitiva, el bien no puede volver a ser arrendado.

La restitución provisional implica una excepción a los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil⁵⁴, debido a que si el demandante solicita al juez la restitución provisional del inmueble arrendado porque cumple todas las exigencias legales que se acaban de mencionar, se suspenderán los derechos y las obligaciones que emanan del contrato, por lo cual, para ser oído dentro del proceso de restitución, el arrendatario demandado no estará obligado a consignar a órdenes del juzgado los cánones que se causen durante la tramitación del proceso.

Desde luego, la restitución provisional del inmueble se producirá sin perjuicio del derecho que asiste al arrendador para cobrar por la vía ejecutiva, aquellos cánones de arrendamiento adeudados por el arrendatario antes del momento en que se materializó la entrega provisional del mismo.

De igual manera, el artículo 36 de la Ley 820 contempló dos asuntos que potencialmente pueden convertirse en generadores de múltiples disputas, y son los relacionados con el hecho de que el arrendatario no goza de

⁵⁴ “ARTÍCULO 424. RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO: Cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, se aplicarán las siguientes reglas:

(...)

Parágrafo 2º. Contestación, derecho de retención y consignación

(...)

2. Si la demanda se fundamenta en falta de pago, el demandado no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, en favor de aquel.

3. Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo de pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.”

mayores opciones para oponerse a la restitución provisional, de una parte, y, de la otra, que no se señalaron las consecuencias que debe enfrentar el arrendador que habiendo logrado la restitución provisional y sin que haya finalizado el proceso, decida arrendar nuevamente el bien.

En cuanto al arrendatario, las oportunidades procesales con que cuenta para controvertir las apreciaciones sobre el estado de grave deterioro del inmueble o de que potencialmente éste pueda llegar a sufrirlo, son mínimas. En efecto, como por mandato expreso del citado artículo 36, la orden de restitución provisional no es apelable, el auto que la decretó únicamente se puede impugnar a través del recurso de reposición, y durante el trámite del mismo está prohibida la solicitud y práctica de pruebas.

En lo que se refiere al arrendador, a pesar de que el artículo 36 de la Ley 820 dice que, producida la entrega provisional del inmueble el demandante “[s]e abstendrá de arrendarlo hasta tanto no se encuentre en firme la sentencia que ordene la restitución del bien”, lamentablemente dentro del proceso de restitución no quedaron previstas sanciones específicas en caso de que la parte actora transgreda dicha disposición. En todo caso, el mencionado artículo prevé para el demandado la posibilidad de solicitar una caución con el objeto de que el demandante garantice el pago de los daños y perjuicios que con la restitución provisional pueda ocasionarle.

En este sentido, es posible que el demandante contraríe lo establecido en el artículo 36 de la Ley 820 y arriende el inmueble que recibió a título de restitución provisional, y sin embargo no tenga que indemnizar los perjuicios al demandado, porque si la demanda de restitución prospera, la consecuencia es que se declara terminado el contrato y se ordena la restitución definitiva del bien.

CONCLUSIONES

1. El contrato de arrendamiento de locales comerciales presenta ciertas condiciones especiales en su regulación, en virtud de la protección que la ley mercantil y la constitución otorgan a la actividad del comerciante, como generadora de ingresos económicos y, en muchos casos, como actividad generadora de empleo.
2. Las normas que regulan el contrato de arrendamiento de locales comerciales, se encuentran dispersas en el ordenamiento jurídico colombiano, situación que dificulta el ejercicio de los derechos consagrados a favor del arrendatario, por el desconocimiento mismo de la normatividad aplicable a su relación contractual.
3. La destinación del inmueble arrendado, es el aspecto que define la normatividad aplicable al contrato de arrendamiento de locales comerciales, por lo tanto, para que un contrato de arrendamiento goce de la protección consagrada en el Código de Comercio, el inmueble objeto del mismo debe estar orientado al funcionamiento de un establecimiento de comercio, independientemente de sus condiciones físicas.
4. El principal beneficio con el que cuentan los comerciantes, arrendatarios de locales comerciales, es el derecho a la renovación del contrato, el cual garantiza su permanencia en un inmueble que han acreditado frente a la clientela y en el cual tienen establecida la organización y el desarrollo de su establecimiento.

5. Para acceder a las garantías consagradas a favor del arrendatario de locales comerciales, la ley mercantil le exige como requisito el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, lo cual deberá probar en caso de ser demandado para restituir el inmueble arrendado.

BIBLIOGRAFÍA

- BONIVENTO FERNANDEZ, José Alejandro. Los Principales Contratos Civiles y su paralelo con los Comerciales. Librerías ediciones del profesional Ltda. Decimoséptima edición.
- CARDONA GALEANO, Pedro Pablo. Manual de derecho Procesal Civil. Editorial Leyer, Tomo II Parte Especial, Quinta Edición, 2004. Pág. 124-146.
- DEVIS ECHANDÍA, Hernando. Proceso Civil Parte Especial. Editorial Dike, Tomo III Volumen II, Séptima Edición, 1991. Pág. 627-644.
- GÓMEZ ESTRADA, César. De los principales contratos civiles”, segunda Edición, Librería del Profesional, Bogotá, 1987.
- LÓPEZ BLANCO, Hernán Fabio. Procedimiento Civil parte Especial. Dupre Editores, Octava Edición, 2004. Pág. 183-196.
- MARÍN VÉLEZ, Gustavo Adolfo. Las Obligaciones de las partes en el mantenimiento de Inmuebles Arrendados ¿Un escenario de justicia contractual? Revista de Derecho N° 28 Universidad del Norte, Barranquilla, 2007.
- MONTOYA MEDINA, Luis Eduardo. El Arrendamiento. Editorial Jurídica Radar, Primera Edición, 1991. Pág. 157-190.
- MORALES LÓPEZ, Jairo. El Contrato de Arrendamiento, La Legislación, La Doctrina y La jurisprudencia. Ediciones Lex Ltda, Tercera Edición, 1981.

- OCHOA NARANJO, Fabio. GAVIRIA GUTIÉRREZ, Enrique. GIL SANCHEZ, Jaime. MONTOYA GIL, Horacio. GÓMEZ DUQUE, Arturo. VELASQUEZ GÓMEZ, Juan Guillermo. Arrendamientos. Editorial Dike.
- PRECIADO AGUDELO, Dario. El Contrato de Arrendamiento y El Proceso de Lanzamiento. Ediciones Librería el Profesional, Primera Edición, 1985, Bogotá.
- RAMIREZ, José Fernando. Arrendamiento de Locales comerciales. Editorial Temis, 1993.
- REYES, Luis Alberto. Régimen de Arrendamiento de Vivienda Urbana Ley 820 de 2003 Suplemento Legislativo. Ediciones Doctrina y Ley Ltda., 2003, Bogotá D.C. Pág. 78.
- <http://iuscontratosmx.blogspot.com/2007/03/el-arrendamiento.html>

NORMATIVIDAD:

- Decreto 453 de 1956
- Decreto 63 de 1977
- Decreto 2813 de 1978
- Decreto 3817 de 1982
- Decreto 2221 de 1983
- Decreto 3130 de 2003
- Decreto 1877 de 2004
- Ley 56 de 1985

- Ley 820 de 2003
- Constitución Política de Colombia
- Código Civil
- Código de Comercio
- Código de Procedimiento Civil
- Código Nacional de Policía

JURISPRUDENCIA:

Corte Constitucional

- Sentencia C – 070 de 1993 MP Eduardo Cifuentes Muñoz
- Sentencia C – 056 de 1996 MP Jorge Arango Mejía
- Sentencia C – 598 de 1996 MP Jorge Arango Mejía
- Sentencia T – 878 de 1999 MP Antonio Barrera Carbonell
- Sentencia C – 1512 de 2000 MP Álvaro Tafur Galvis
- Sentencia C – 122 de 2004 MP Alfredo Beltrán Sierra
- Sentencia C – 670 de 2004 MP Clara Inés Vargas Hernández
- Sentencia C – 786 de 2004 MP Marco Gerardo Monroy Cabra
- Sentencia T – 838 de 2004 MP Álvaro Tafur Galvis
- Sentencia C – 886 de 2004 MP Manuel José Cepeda Espinosa
- Sentencia T – 162 de 2005 MP Marco Gerardo Monroy Cabra
- Sentencia T – 494 de 2005 MP Rodrigo Escobar Gil
- Sentencia T – 769 de 2005 MP Clara Inés Vargas Hernández.
- Sentencia T – 803 de 2005 MP Rodrigo Escobar Gil
- Sentencia T – 035 de 2006 MP Marco Gerardo Monroy Cabra
- Sentencia T – 093 de 2006 MP Jaime Córdoba Triviño
- Sentencia T – 601 de 2006 MP Rodrigo Escobar Gil.

- Sentencia T – 613 de 2006 MP Nilson Pinilla Pinilla,
- Sentencia T – 326 de 2006 MP Alfredo Beltrán Sierra
- Sentencia T – 150 de 2007 MP Manuel José Cepeda Espinosa
- Sentencia T – 427 de 2007 MP Clara Inés Vargas Hernández
- Sentencia T – 1082 de 2007 MP Humberto Antonio Sierra Porto
- Sentencia T – 172 de 2008 MP Humberto Antonio Sierra Porto
- Sentencia T – 443 de 2008 MP Mauricio González Cuervo
- Sentencia T – 808 de 2009 MP Juan Carlos Henao Pérez

Corte Suprema de Justicia

- Sala Plena, Sentencia del 18 de noviembre de 1971
- Sala de Casación Civil, Sentencia de octubre 31 de 1994, Exp.3868. M.P. Héctor Marín Naranjo.
- Sala de Casación Civil, Sentencia de octubre 8 de 1997. Exp. 4818 M.P. Pedro Lafont Pianetta.
- Sala de Casación Civil, Sentencia de octubre 31 de 2002. Exp. 6459 M.P. Jorge Antonio Castillo Rugeles.
- Sala de Casación Civil. Sentencia de abril 14 de 2.008. Exp. C – 2300131030022001 – 00082 - 01. M.P. Jaime Alberto Arrubla Paucar
- Sala de Casación Civil, Sentencia de mayo 20 de 2008, Exp. 00446-01 M.P. Edgardo Villamil Portilla.

- Sala de Casación Civil, Sentencia de abril 27 de 2009, Exp. 00036. M.P. Cesar Julio Valencia Copete.
- Sala de Casación Civil, Sentencia del 27 de abril de 2010. Exp. 11001-3103-003-2006-00728-01. M.P. Cesar Julio Valencia Copete.

Tribunal Superior de Bogotá

- Sentencia de febrero 9 de 1994, M.P. Carlos Julio Moya Colmenares.
- Sentencia de julio 27 de 1994, M.P Luz Magdalena Mojica Rodríguez
- Sentencia de febrero 22 de 2000, M.P Ricardo Zopó Mendoza
- Sentencia de junio 11 de 1996, M.P Alfonso Guarín Ariza.
- Sentencia de julio 18 de 1994, M.P César Julio Valencia Copete.
- Sentencia de marzo de 1994 M.P César Julio Valencia Copete

Consejo de Estado

- Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera. Consejero Ponente Ricardo Hoyos Duque. Febrero 15 de 1999. Radicado N° 11194.
- Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera. Consejero Ponente Alier Eduardo Hernández Enríquez. Noviembre 30 de 2006. Radicado N° 00569.

ANEXO

NORMA	TEMA	TIPO DE CONTRATO	VIGENCIA
Decreto 453/56	Prohibición de exigir garantías para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato	Inmuebles ubicados en áreas urbanas	Derogado por la Ley 56 de 1985
Decreto 1070 de 1956	<p>Congelación del valor de los cánones de arrendamiento que se pagaba el 31 de diciembre de 1955.</p> <p>Eliminó la expiración del término de duración o el desahucio como causales de terminación del contrato de arrendamiento en los contratos a término definido.</p> <p>Estableció el incumplimiento de las obligaciones contractuales del arrendatario especialmente el pago del canon como causal para exigir la restitución del bien inmueble arrendado.</p> <p>Concede al arrendador la facultad de “arrojar” al arrendatario cuando el arrendador requiera el inmueble para su propia habitación, negocio o necesitara demolerlo para la realización de una nueva construcción.</p>	Inmuebles ubicados en áreas urbanas	Derogado tácitamente por el Decreto 2770 de 1976. No para terminar la congelación del canon de arrendamiento, sino para establecer que el valor del nuevo canon de arrendamiento sería el correspondiente al próximo período que haya vencido con anterioridad a la fecha de expedición de éste decreto.
Decreto 2770 de 1976	Hace referencia a la congelación de precios pero con la modificación de que es según el valor “del pago correspondiente al último período que haya vencido con anterioridad a la fecha de expedición de este decreto”. Se eliminó el número de habitantes por ciudad como factor de la congelación de precios, deroga la congelación anterior, de 1956 y se limitó a un año.	Inmuebles ubicados en áreas urbanas	Vigencia hasta el 31 de diciembre de 1981
Decreto 063 de 1977	Reguló el Decreto 2770 de 1976	Inmuebles ubicados en áreas	Vigente hasta diciembre de 1978

	<p>La congelación del canon sería respecto del valor del canon fijado por primera vez. Se permitió a los propietarios hacer reajustes proporcionales en cuanto al valor de los servicios de luz y agua.</p> <p>Igualmente reafirmó el carácter de normas de derecho público que tienen las regulaciones de arrendamiento.</p>	urbanas	
Decreto 2923 de 1977	Prorroga la vigencia y complementa los Decretos 2770 de 1976 y 63 de 1977 sobre control del canon de arrendamiento.	Inmuebles ubicados en áreas urbanas	Vigente hasta el 31 de diciembre de 1977
Decreto 2813 de 1978	Prorroga la vigencia del Decreto 2923 de 1977 referente a la congelación de los cánones de arrendamiento hasta el 31 de diciembre del año 1979.	Inmuebles ubicados en áreas urbanas	Vigente hasta el 31 de diciembre de 1979
Decreto 3209 de 1979	Autorizó aumentar el canon a ciertos tipos de vivienda, continuando con la política de descongelación. Dichos reajustes se podían realizar a partir de enero de 1980 y eran obligatorios para los arrendatarios.	Inmuebles ubicados en áreas urbanas	Vigente hasta el 31 de diciembre de 1980
Decreto 3817 de 1982	Estableció un límite al valor de los cánones de arrendamiento	Todo tipo de inmuebles salvo lo dispuesto en el artículo 2.	Derogado parcialmente por el Decreto 2221 de 1983 y la Ley 56 de 1985
Decreto 2221 de 1983	Modificó el Decreto 3817 de 1982	Todo tipo de inmuebles salvo lo dispuesto en el artículo 2	Derogado frente a inmuebles destinados a vivienda por la Ley 56 de 1985
Ley 56 de 1985	Reguló el contrato de arrendamiento de Vivienda Urbana	Aspectos sustanciales del arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana y aspectos procesales del arrendamiento de cualquier tipo de inmuebles	Vigente en sus aspectos sustanciales para los contratos celebrados antes de la entrada en vigencia de la Ley 820 de 2003
Decreto 1816	Reglamentó la Ley 56 de 1985	Inmuebles destinados a	Vigente

de 1990		vivienda urbana	
Ley 820 de 2003	Arrendamiento de Vivienda Urbana	Aspectos sustanciales del arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana y aspectos procesales del arrendamiento de cualquier tipo de inmuebles	Vigente