

	<b>UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDER OCAÑA</b>			
	Documento	Código	Fecha	Revisión
	<b>FORMATO HOJA DE RESUMEN PARA TRABAJO DE GRADO</b>	<b>F-AC-DBL-007</b>	<b>10-04-2012</b>	<b>A</b>
	Dependencia	Aprobado		Pág.
<b>DIVISIÓN DE BIBLIOTECA</b>	<b>SUBDIRECTOR ACADÉMICO</b>		<b>i(39)</b>	

## RESUMEN – TRABAJO DE GRADO

AUTORES	<b>VICTORIA EUGENIA YARURO CASELLES CRISTHIAN JOSUÉ RAMÓN RODRÍGUEZ</b>		
FACULTAD	<b>FACULTAD DE EDUCACIÓN, ARTES Y HUMANIDADES</b>		
PLAN DE ESTUDIOS	<b>PLAN DE ESTUDIOS DE DERECHO</b>		
DIRECTOR	<b>FREDY QUINTERO JAIME</b>		
TÍTULO DE LA TESIS	<b>INTERPRETACIÓN JURÍDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL EN COLOMBIA. PRIMACÍA DE DERECHOS PARA EL ARRENDATARIO SOBRE LOS DEL ARRENDADOR</b>		
<b>RESUMEN</b> (70 palabras aproximadamente)			
<p>LA INVESTIGACIÓN JURÍDICA EN LA PRESENTE MONOGRAFÍA ABORDO LA TEMÁTICA SOBRE EL ESTUDIO DE ACUERDO CON EL CONTEXTO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL PARA LA PROTECCIÓN AL ARRENDATARIO Y AL ARRENDADOR EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL, TODA VEZ QUE EXISTEN AMPLIAS GARANTÍAS PARA EL PRIMERO QUE PUDIESEN CONSTITUIR EL AGRAVIO CONTRA EL DERECHO A LA PROPIEDAD.</p>			
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PÁGINAS:	PLANOS:	ILUSTRACIONES:	CD-ROM:



Vía Acolsure, Sede el Algodonal, Ocaña, Colombia - Código postal: 546552  
 Línea gratuita nacional: 01 8000 121 022 - PBX: (+57) (7) 569 00 88 - Fax: Ext. 104  
 info@ufpso.edu.co - www.ufpso.edu.co

**INTERPRETACIÓN JURÍDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE  
LOCAL COMERCIAL EN COLOMBIA. PRIMACÍA DE DERECHOS PARA EL  
ARRENDATARIO SOBRE LOS DEL ARRENDADOR**

**AUTORES**

**VICTORIA EUGENIA YARURO CASELLES**

**CRISTHIAN JOSUÉ RAMÓN RODRÍGUEZ**

**Trabajo de grado modalidad monografía presentado para obtener el título de abogados**

**DIRECTOR**

**FREDY QUINTERO JAIME**

**UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDER OCAÑA**

**FACULTAD DE EDUCACIÓN, ARTES Y HUMANIDADES**

**PLAN DE ESTUDIOS DE DERECHO**

**Ocaña, Colombia**

**Mayo, 2019**

## Índice

<b>Capítulo 1. El contrato de arrendamiento en local comercial desde el análisis jurídico, jurisprudencial y doctrinal colombiano .....</b>	<b>1</b>
1.1 Nociones teóricas de contrato de arrendamiento .....	1
1.2 Bases legales del contrato de arrendamiento en Colombia.....	3
1.3 Características del contrato de arrendamiento .....	6
1.4 Elementos esenciales .....	8
1.5 Obligaciones de las partes.....	8
1.6 Clases de contrato de arrendamiento .....	9
1.5.1 El contrato de arrendamiento de vivienda urbana.....	9
1.5.2 El contrato de arrendamiento de local comercial.....	10
 <b>Capítulo 2. Contrato de arrendamiento de local comercial en Colombia y su contextualización frente al derecho de dominio y al derecho de libertad de empresa .....</b>	 <b>12</b>
2.1 Nociones de contrato de arrendamiento del local comercial de acuerdo a las bases legales en Colombia.....	12
2.2 Características del contrato de arrendamiento de local comercial.....	13
2.3 Nociones jurídicas del contrato de arrendamiento de local comercial .....	14
2.4 Obligaciones para las partes en el contrato de arrendamiento de local comercial.....	16
2.5 Mecanismos de protección jurídica al arrendatario en materia de arrendamiento de local comercial.....	18
2.6 ¿La ley colombiana se extralimita en garantías proteccionistas al arrendatario de local comercial y como consecuencia limita el ejercicio del derecho al dominio del arrendador, o es de mayor connotación e interés del Estado la protección del ejercicio comercial sobre la propiedad privada?.....	21
 <b>Conclusiones.....</b>	 <b>26</b>
 <b>Referencias .....</b>	 <b>28</b>

## Lista de Tablas

<b>Tabla 1.</b> Derechos del arrendatario .....	19
---	----

## Introducción

Las relaciones del hombre en sociedad han determinado el estudio de muchas ciencias, siendo el derecho una de las áreas que predomina en su análisis y reglamentación buscando establecer los parámetros para que todos los escenarios en los que el hombre se desenvuelve predomine siempre el respeto por los derechos propios y ajenos.

Con base en esta necesidad de reglamentar las relaciones en comunidad, se han establecido áreas específicas de acuerdo con los intereses que se ven inmersos en interacción social del hombre, siendo la motivación del proyecto la jurisdicción del derecho privado, a partir de la cual desarrollaremos una análisis frente a la configuración jurídica del contrato de arrendamiento del local comercial en Colombia y su impacto frente a la primacía de derechos entre la propiedad privada y la libertad empresarial.

De esta manera, entendemos entonces que el contrato constituye una de las principales fuentes de las obligaciones y se constituye por la manifestación de la voluntad de una o más personas y que por su naturaleza produce efectos jurídicos.

No obstante, bajo esta fuente de obligaciones, se desglosan cualquier cantidad de contratos en diversas áreas, siendo de nuestro interés académico el estudio del contrato de arrendamiento, el cual adquiere una connotación y característica especial en cuanto a las garantías para las partes, más cuando de local comercial se trata puesto que las implicaciones de la norma disponen de blindar de seguridad y estabilidad al arrendatario en su ejercicio comercial.

Como consecuencia de lo anterior, podemos afirmar que Colombia cuenta con un sistema normativo que garantiza la protección de la actividad comercial, cuyo fundamento como lo afirma la Corte Suprema de Justicia se haya en el en el interés superior de la sociedad y el Estado comprometidos como están en el mantenimiento de la estabilidad de las empresas, la subsistencia de las formas organizadas de acción económica y la continuidad del comportamiento empresarial, por cuanto en las naciones modernas éstas representan importante factor de desarrollo y de equilibrio social. Esas normas constituyen, entonces, especial amparo al comerciante para que no se vean apagados o reducidos los resultados de sus esfuerzos por generar y preservar la fuente de empleo y riqueza que el oficio mercantil supone. (Puente, 2013)

Atendiendo a esta prerrogativa normativa en Colombia, es entonces el arrendatario del local comercial ampliamente protegido en argumento de los lineamientos constitucionales, legales y jurisprudenciales que amparan el ejercicio comercial, sin embargo es también la ley muy clara de determinar un derecho de igual connotación como lo es el dominio y por amplio catálogo de garantías proteccionistas del arrendatarios se pudieren ver afectados, por cuanto nuestro interés declina en una investigación jurídica que permita determinar ¿ La ley colombiana se extralimita en garantías proteccionistas al arrendatario de local comercial y como consecuencia limita el ejercicio del derecho al dominio del arrendador, o es de mayor connotación e interés del Estado la protección del ejercicio comercial sobre la propiedad privada?

De esta forma el planteamiento de la monografía jurídica de clase investigativa se abordará desde la utilización desde el método de interpretación sistemático con fundamento en la hermenéutica jurídica.

Con base en lo que se ha expuesto, será entonces la monografía jurídica el desarrollo de dos capítulos que delimitaran el tema del contrato de arrendamiento de local comercial en Colombia, a partir de las fuentes literarias y de las disposiciones normativas en Colombia, y a su vez con apoyo con los conceptos y lineamientos que las Altas Cortes han orientado y vinculado al sistema jurídico colombiano.

Como segundo aparte se realizará un análisis comparativo sobre el contrato de arrendamiento de local comercial desde su composición y similitudes con otras disposiciones en el derecho comparado, para evaluar los criterios de esta figura y posteriormente debatirlos en el problema jurídico.

Finalmente será necesario también establecer una identificación de derechos, obligaciones y deberes del arrendatario y del arrendador en el contrato de arrendamiento de local comercial para desarrollar la respuesta al problema jurídico planteado.

# **Capítulo 1. El contrato de arrendamiento en local comercial desde el análisis jurídico, jurisprudencial y doctrinal colombiano**

## **1.1 Nociones teóricas de contrato de arrendamiento**

Contextualizar el contrato de arrendamiento en local comercial, requiere previamente que se aborde conceptualmente contrato como elemento esencial del término que buscamos conceptualizar, para posteriormente profundizar en el entendimiento de dicha figura.

En consecuencia, tenemos que contrato es una figura que tiene su origen del latín *contractus* que significa pacto a acuerdo, lo cual nos permite afirmar que su aparición y naturaleza jurídica se dio en el derecho romano.

Según la Doctrina Clásica: El contrato es un acuerdo de voluntades tendientes a generar obligaciones. Entonces, la Doctrina Clásica hizo una distinción entre el contrato y la convención alegando que la Convención no solo genera obligaciones también las modifica y las extingue; da cabida a todos los acuerdos posibles de voluntades orientados a producir consecuencias en el campo del derecho. (Bonivento, 2002)

Progresivamente de la aparición del mismo, este se puso en uso para las diferentes relaciones civiles entre las personas, por lo cual aparece la figura del contrato de arrendamiento, pero no de forma autónoma, sino que como parte del desarrollo del contrato de compraventa.

La figura se conoció con el nombre de *llevanza*, transformada posteriormente a la de *locatio*, que significa locación, arriendo, alquiler; asociada luego a la *locatio conductio*, para significar arrendamiento pero considerado tan solo desde el punto de vista del inquilino o arrendatario. En este orden siguieron varios términos: *locatio conductio operarum* (arrendamiento se servicios), *locatio operis* (arrendamiento de obra), *locatio rei* (arrendamiento de cosas), *locatio conductio piscatus* (arrendamiento de pesca en una determinada región, cuya renta percibía el Estado) y el *locatio conductio agri vectigalis* (arrendamiento del *ager vectigalis*, es

decir, del que recae sobre bienes de corporaciones públicas y, en ocasiones sobre tierras del estado). (Ardila & Leal, 1991)

Dentro de este contexto es importante destacar que esta figura de gran connotación en el ámbito jurídico, tiene su origen con base en la historia a partir de los grandes aportes en el derecho romano.

A partir de esta concepción también podemos determinar que si bien existen teorías sobre el origen del contrato anterior al derecho romano, es en este punto de la historia del derecho cuando el contrato de arrendamiento adquiere sus atributos, hasta el punto de definirlo como el acuerdo de voluntades en el cual una parte denominada arrendador entrega un bien para el uso y goce de la otra parte denominado arrendatario, con la obligación este ultimo de pagar en retribución del uso un valor denominado canon o renta.

De esta forma puede afirmarse que el contrato de arrendamiento fue el resultado del desarrollo jurídico e interpretativo de los romanos, principales exponentes de las figuras del derecho civil, y que conforme a esta connotación jurídica, hoy en día se ha constituido como una de las figuras más importantes y de mayor uso en el derecho privado.

Con base en ello se ha denominado según Botero (2012) que el contrato de arrendamiento es:

El principal contrato de uso y goce temporal. No implica el desplazamiento o la tradición de un bien, sino el uso del mismo con cargo de ser restituido al vencimiento del plazo de duración. En razón de la importancia social del mismo, ha sido objeto de una amplia y variada reglamentación de carácter temporal o de carácter permanente.

Es decir, que con base en lo expuesto por el autor el contrato de arrendamiento, es posible concluir que dicha figura, debido a su connotación para el equilibrio de las relaciones sociales adquiere una característica de uso y de reglamentación jurídica con carácter temporal

o permanente de acuerdo con la connotación que se dentro de cada contexto jurídico, pero que además consiste en un acuerdo a partir del cual se satisface la necesidad de uso y goce de un bien y la del arrendatario de percibir una ganancia, canon, renta o pago por dicho servicio.

## **1.2 Bases legales del contrato de arrendamiento en Colombia**

El fundamento del contrato de arrendamiento en Colombia se encuentra suscrito en la Constitución Política de 1991, donde con base en el modelo adoptado como Estado Social de Derecho, se comienzan a disponer de nuevas obligaciones por parte del mismo para con sus asociados.

Bajo este contexto, se ha dispuesto inicialmente el primer artículo en el que el Colombia se suscribe como un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general.

(Constitucion Politica de Colombia, 1991)

En el artículo segundo encontramos ya posterior a la declaración como un Estado Social de Derecho, los fines propuestos para alcanzar dicho propósito, y en ello dice la Carta Política que:

Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. (Constitucion Política de Colombia, 1991)

Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y

libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares. (Constitucion Politica de Colombia, 1991)

Lo que quiere decir que bajo el fundamento de la dignidad humana se deben prever legislativamente de todas las normas que enmarquen la materialización de este derecho, como el caso del arrendamiento que le permite el uso y goce de un inmueble, independientemente de los fines que se tengan para tal caso.

Seguidamente establece en el complemento de los artículos de los derechos fundamentales que bajo este modelo de Estado Social de Derecho, se establece que:

**Artículo 13.** Todas las personas nacen libres e iguales ante la ley, recibirán la misma protección y trato de las autoridades y gozarán de los mismos derechos, libertades y oportunidades sin ninguna discriminación por razones de sexo, raza, origen nacional o familiar, lengua, religión, opinión política o filosófica. El Estado promoverá las condiciones para que la igualdad sea real y efectiva y adoptará medidas en favor de grupos discriminados o marginados.

Progresivamente la Constitución de 1991 dispone que

**Artículo 24.** Todo colombiano, con las limitaciones que establezca la ley, tiene derecho a circular libremente por el territorio nacional, a entrar y salir de él, y a permanecer y residenciarse en Colombia.

Es decir que bajo la garantía de la residencia se enmarca los fines del contrato de arrendamiento, con el fin de tener un asentamiento para el mismo.

Luego continúa la Carta Política disponiendo en razón de la protección de la familia que:

**Artículo 42.** La familia es el núcleo fundamental de la sociedad. Se constituye por vínculos naturales o jurídicos, por la decisión libre de un hombre y una mujer de contraer matrimonio o por la voluntad responsable de conformarla.

El Estado y la sociedad garantizan la protección integral de la familia.

La ley podrá determinar el patrimonio familiar inalienable e inembargable.

### **La honra, la dignidad y la intimidad de la familia son inviolables.**

Las relaciones familiares se basan en la igualdad de derechos y deberes de la pareja y en el respeto recíproco entre todos sus integrantes.

Cualquier forma de violencia en la familia se considera destructiva de su armonía y unidad, y será sancionada conforme a la ley. Los hijos habidos en el matrimonio o fuera de él, adoptados o procreados naturalmente o con asistencia científica, tienen iguales derechos y deberes.

La ley reglamentará la progenitura responsable.

La pareja tiene derecho a decidir libre y responsablemente el número de sus hijos, y deberá sostenerlos y educarlos mientras sean menores o impedidos.

Las formas del matrimonio, la edad y capacidad para contraerlo, los deberes y derechos de los cónyuges, su separación y la disolución del vínculo, se rigen por la ley civil.

Los matrimonios religiosos tendrán efectos civiles en los términos que establezca la ley.

Los efectos civiles de todo matrimonio cesarán por divorcio con arreglo a la ley civil. También tendrán efectos civiles las sentencias de nulidad de los matrimonios religiosos dictadas por las autoridades de la respectiva religión, en los términos que establezca la ley.

La ley determinará lo relativo al estado civil de las personas y los consiguientes derechos y deberes. (Constitucion Politica de Colombia, 1991)

En el mismo contexto expone la Constitución Política la protección a una vivienda digna, para lo cual se configura el contrato de arrendamiento de la vivienda urbana, y finalmente en el artículo 58 declara la protección del derecho a la propiedad privada.

Ahora bien en el contexto de las normas civiles encontramos como la principal fuente del contrato de arrendamiento al Código Civil en el que se ha dispuesto en el título XXVI, ña

reglamentación del contrato de arrendamiento a partir de los artículos 1973... y siguientes hasta el artículo 2035. Por el cual se dictan disposiciones acerca del contrato de arrendamiento, arrendamiento de cosas, precio del contrato de arrendamiento, partes contractuales, entrega de la cosa dada en arrendamiento, de las obligaciones del Arrendador, de la mora en la entrega, del mantenimiento de la cosa dada en arriendo, de las reparaciones a la cosa dada en arriendo, de las perturbaciones de terceras personas, terminación del contrato por mal estado de la cosa, indemnización por mal estado de la cosa, de las obligaciones a cargo del Arrendatario, de la responsabilidad del arrendatario en el mantenimiento de la cosa, de las reparaciones locativas a cargo del arrendatario, del pago del canon mensual, de la prohibición de cesión y subarriendo, de la restitución de la cosa arrendada, de los requerimientos para constituir en mora, de la expiración del arrendamiento de cosas, desahucio, de la expropiación de la cosa arrendada, de la insolvencia del arrendatario, de las reglas particulares en el arriendo de inmuebles para uso comercial. (Ley 84 de 1873)

Lo que significa, que bajo el marco de la Constitución Política se ha establecido la protección de los derechos que constituyen las reglas del contrato de arrendamiento y su impacto social, mas sin embargo, previo a la Constitución Política, ya el Código Civil colombiano había introducido la figura del contrato de arrendamiento en la legislación interna.

### **1.3 Características del contrato de arrendamiento**

Conforme a lo dispuesto por la norma podemos encontrar que el contrato de arrendamiento goza de unas características especiales, tales como que es bilateral, oneroso, principal, consensual y conmutativo. Salvo en el contrato de aparcería, en el cual la renta consiste en una parte proporcional de los frutos naturales producidos por el inmueble arrendado; razón por la que ese contrato reviste perfiles de sociedad y asume por lo tanto el

aspecto aleatorio. Fundamentalmente, tiene una característica de tracto sucedido, su ejecución es continua, y por ello no puede ser objeto de resolución, porque no se puede retrotraer las cosas: el contrato termina. (Botero, 2012)

Y entonces a partir de las afirmaciones del autor encontramos que el contrato de arrendamiento adquiere la característica de bilateral, toda vez que ambas partes se obligan a dar cumplimiento a las obligaciones pactadas, uno el arrendador a entregar el bien para el uso y goce del arrendatario, y este último a entregar el pago del canon o renta acordado mediante el acuerdo denominado contrato.

También encontramos que esta figura goza de ser un contrato principal por su naturaleza jurídica, puesto que subsiste por sí mismo, sin necesidad de otra convención o acuerdo.

Además afirma el autor que dicha figura goza de la característica de ser oneroso, puesto que tiene por objeto la utilidad de ambas partes, gravándose cada uno a beneficio del otro. Que para este caso específico, el arrendador entrega el bien y el arrendatario pagar por el uso y goce del mismo.

Seguidamente también se ha caracterizado esta figura por ser consensual, puesto que se perfecciona por el solo consentimiento de las partes.

De otra parte, es el contrato de arrendamiento una figura caracterizado por ser conmutativo toda vez que cada una de las partes se obliga a dar o hacer de forma equitativa o equivalente, es decir que el arrendador entrega la cosa para el uso y goce y el arrendatario en igualdad de condiciones se obliga a dar el pago de lo acordado.

Finalmente encontramos, que por su naturaleza jurídica este contrato pertenece a los contratos de ejecución sucesiva o trato sucesivo, puesto que supone la ejecución de las

peritaciones durante el tiempo determinado por las partes, para el uso y goce y la otra para percibir el pago del canon.

#### **1.4 Elementos esenciales**

- a) La cosa arrendada
- b) El precio o renta

Para que haya contrato, es indispensable que exista un bien que el arrendador entrega al arrendatario, para que este lo disfrute. La cosa arrendada debe existir en el momento de perfeccionarse el contrato, o por lo menos debe tratarse de una cosa que se espera exista, en cuyo caso el contrato queda sujeto a la condición de que la cosa llegue a existir.

El precio o renta constituye otro elemento esencial del contrato de arrendamiento. El precio puede consistir en dinero o frutos naturales de la cosa arrendada. En el lenguaje ordinario, el precio que paga el arrendatario se llama canon, lo que para algunos constituye un error de terminología, porque el inciso 2º del artículo 1975 claramente establece que el precio que periódicamente ha de pagar una persona recibe el nombre de renta.

#### **1.5 Obligaciones de las partes**

“Obligaciones del arrendador

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”

Obligaciones del arrendatario

1. Pagar el precio del arriendo
2. Hacer del bien uso apropiado

3. Velar por la conservación de la cosa
4. Restituir la cosa arrendada al término del contrato

## **1.6 Clases de contrato de arrendamiento**

De acuerdo con la destinación del inmueble podemos encontrar dos clases de contrato de arrendamiento, uno que se refiere a la vivienda urbana, y el otro con fines comerciales haciendo uso del derecho a la libertad de empresa.

**1.6.1 El contrato de arrendamiento de vivienda urbana.** La primera figura es el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, donde se establecido legislativamente mediante la Ley 820 de 2003. No obstante no siendo este el objeto de nuestra monografía, solamente entramos a revisar su concepto de acuerdo con la doctrina jurídica del derecho privado.

De acuerdo con dicha norma el contrato de arrendamiento es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado. Lo que nos permite establecer entonces, que el contrato de arrendamiento de vivienda urbana es el único establecido en el Código Civil colombiano, y los demás fines o destinaciones del mismo deberán establecerse bajo otras normas, además de ello que dicho contrato se constituye en una fuente de obligaciones primaria, y consiste en como ya lo habías dicho previamente un acuerdo de voluntades como lo explica el Código en el cual se entrega un bien inmueble para el goce y el disfrute del arrendatario en el cual se constituyen un compendio de obligaciones y de derechos para las partes, con el único fin de beneficiarse económicamente el arrendador.

**1.6.2 El contrato de arrendamiento de local comercial.** El código de comercio, dada su escasa normatividad en esta materia, no presenta una regulación jurídica coherente y armónica en este tema. Por ejemplo, el Libro IV del Código, referente a los contratos y obligaciones mercantiles, no contempla para nada el contrato de arrendamiento como figura independiente.

Las referencias más concretas al arrendamiento de locales comerciales, o destinados para el funcionamiento de la empresa, las encontramos en el libro III, a propósito de los bienes mercantiles, más concretamente el título que se refiere al establecimiento de comercio, y a la referencia directa la encontramos en el artículo 518 del C.Co y siguientes, sobre la inclusión de los contratos de arrendamiento como parte integral de la noción en comento.

Así tenemos que el Artículo 516 del Código de Comercio establece los elementos que hacen parte de un establecimiento de comercio, así:

- 1) La enseña o nombre comercial y las marcas de productos y de servicios;
- 2) Los derechos del empresario sobre las invenciones o creaciones industriales o artísticas que se utilicen en las actividades del establecimiento;
- 3) Las mercancías en almacén o en proceso de elaboración, los créditos y los demás valores similares;
- 4) El mobiliario y las instalaciones;
- 5) Los contratos de arrendamiento y, en caso de enajenación, el derecho al arrendamiento de los locales en que funciona si son de propiedad del empresario, y las indemnizaciones que, conforme a la ley, tenga el arrendatario;
- 6) El derecho a impedir la desviación de la clientela y a la protección de la fama comercial, y
- 7) Los derechos y obligaciones mercantiles derivados de las actividades propias del establecimiento, siempre que no provengan de contratos celebrados exclusivamente en consideración al titular de dicho establecimiento.

De esta forma damos por terminado el primer capítulo a partir del cual se ha realizado la identificación de los parámetros teóricos y legales frente al contrato de arrendamiento, que supone dos modalidades, uno de vivienda urbana y el otro se concibe para los locales

comerciales. Ahora bien como es el objetivo principal de nuestra monografía hacer el estudio del contrato de local comercial, procederemos en el siguiente capítulo a establecer los parámetros el mismo.

## **Capítulo 2. Contrato de arrendamiento de local comercial en Colombia y su contextualización frente al derecho de dominio y al derecho de libertad de empresa**

### **2.1 Nociones de contrato de arrendamiento del local comercial de acuerdo a las bases legales en Colombia**

Respecto al contrato de arrendamiento de local comercial, es preciso que hagamos un recorrido en cuanto a su desarrollo doctrinal y jurídico en el contexto colombiano.

Lo primero que debemos decir es que frente al contrato de arrendamiento como ya lo hemos expuesto el Código Civil introdujo dicha figura de manera amplia a partir del artículo 1973.

No obstante no se hizo mención o claridad sobre el contrato de arrendamiento del local comercial por ser este contrato materia de legislación de la jurisdicción comercial, en cuanto se asume que el contrato de arrendamiento de local comercial atiende a las reglas del Código Civil pero también a las estipuladas en el Código de Comercio.

Con base en este sustento jurídico encontramos que el contrato de arrendamiento de local comercial, posee unas características que lo hacen diferente del de vivienda urbana, pero que a su vez está dotado de amplias garantías para las partes, estableciéndose un régimen de protección especial para el derecho de crear empresa.

La doctrina, por su parte lo ha definido como el acuerdo, pacto, convenio que se realiza entre las partes, uno denominado arrendador se compromete a entregar el local comercial para el uso y goce, y el desarrollo de la actividad comercial del arrendatario, y este último a pagar por dicho derecho.

Sin embargo, este mismo tiene una reglamentación especial introducida jurídicamente mediante el Código de Comercio ubicadas en el capítulo lo., del título lo., del libro 3o; capítulo que se denomina "Establecimientos de Comercio y su Protección Legal".

Por su parte asegura Velásquez, (1990) que dicho contrato se configura a pesar de no tener el arrendatario la calidad de comerciante mediante la inscripción en el Registro respectivo de la Cámara de Comercio, no obstante es fundamental que ese contrato de arrendamiento, forme parte de un establecimiento de comercio en donde se estructuren los fines de la Empresa, entendiendo por esta "toda actividad económica organizada para la producción, transformación, circulación, administración o custodia de bienes, o para la prestación de servicios".

Lo que nos permite con fundamento en la contextualización jurídica y doctrinal, que el contrato de arrendamiento de local comercial obedece a una figura preconcebida en el derecho civil pero reglamentada bajo el derecho comercial, en el cual se cumplen unos requisitos específicos para la configuración del mismo, entre los cuales se determina la necesidad de un local con fines de actividad comercial, sin que ello obligue al arrendatario a estar inscrito o cumplir los requisitos del régimen de comerciantes en Colombia.

## **2.2 Características del contrato de arrendamiento de local comercial**

Al igual que el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, el arrendamiento del local comercial también tiene unas características propias que se buscan identificar para llegar al punto crítico del debate y establecer el derecho de primacía de acuerdo con la normatividad colombiana en dicha materia.

El contrato de arrendamiento de local comercial, de acuerdo con los parámetros del Código Civil, también se caracteriza por ser bilateral, oneroso, de tracto sucesivo, principal,

consensual y conmutativo. Lo que permite evidenciar que la norma que rige dicha figura sigue siendo el Código Civil, por cuanto la reglamentación general ya descrita para caracterizar dichos contratos se encuentra enmarcada dentro de la regla general de la jurisdicción civil.

Ahora bien, frente a las características más específicas encontramos que los fines del arrendamiento del local comercial son completamente diferentes a los de la vivienda urbana, y que además las condiciones y garantías también los diferencian de forma amplia.

### **2.3 Nociones jurídicas del contrato de arrendamiento de local comercial**

Como lo hemos manifestado ya antes el contrato de arrendamiento se encuentra regulado bajo la normatividad del Código Civil, no obstante este no hace claridad cuando se trata del arrendamiento del local comercial, por lo cual se ha establecido como marco jurídico análogo las directrices del Código de Comercio, en lo que encontramos que existen los siguientes parámetros legales:

El Artículo 516 del Código de Comercio establece los elementos que hacen parte de un establecimiento de comercio, así

- 1) La enseña o nombre comercial y las marcas de productos y de servicios;
- 2) Los derechos del empresario sobre las invenciones o creaciones industriales o artísticas que se utilicen en las actividades del establecimiento;
- 3) Las mercancías en almacén o en proceso de elaboración, los créditos y los demás valores similares;
- 4) El mobiliario y las instalaciones;
- 5) Los contratos de arrendamiento y, en caso de enajenación, el derecho al arrendamiento de los locales en que funciona si son de propiedad del empresario, y las indemnizaciones que, conforme a la ley, tenga el arrendatario;
- 6) El derecho a impedir la desviación de la clientela y a la protección de la fama comercial, y
- 7) Los derechos y obligaciones mercantiles derivados de las actividades propias del establecimiento, siempre que no provengan de contratos celebrados exclusivamente en consideración al titular de dicho establecimiento.

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

1. Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato.
2. Cuando el propietario delo local necesito los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviera el arrendatario.
3. Cuando el inmueble deba ser reconstruido o reparado con obras necesarios que no pueden ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina, o para la construcción de una obra nueva.

El derecho de renovación del contrato no es absoluto, por eso tiene estas excepciones mencionadas.

El artículo 520 consagra la figura del desahucio como excepción al derecho de renovación. En los casos previstos en los en los ordinales 2 y 3 del artículo 518, el propietario desahuciará al arrendatario con menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y en el mismo tiempo del contrato inicial.

Puede suceder que e propietario o arrendador incumpla con los fundamentos de su solicitud de desahucio y para ello el artículo 522 consagra:

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

en esos mismos casos arrienda los locales, o los utiliza para establecimientos de comercio en que se desarrollen actividades similares a la que tenía el arrendatario.

En la estimación de los perjuicios se incluirán, además del lucro cesante surgido por el comerciante, los gastos indispensables para la nueva instalación, las indemnizaciones de los trabajos 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 locales entregados. (Botero, 2012)

El inmueble respectivo quedara especialmente afecto al pago de la indemnización, y la correspondiente demanda deberá ser inscrita como se previene para las que versan sobre el dominio de inmuebles.

En materia mercantil, se puede subarrendar hasta una parte del local comercial, pero debe avisársele al arrendador. De igual manera es importante destacar que al ser el establecimiento de comercio un bien mercantil, puede ser objeto de tráfico jurídico, ya sea entregándolo en usufructo, en arrendamiento y a su vez ser objeto de enajenación a un tercero. Es este orden de ideas, la cesión del contrato de arrendamiento que hace parte integral del establecimiento de comercio se encuentra implica dentro de las negociación que haga el propietario del establecimiento de comercio, sin que el arrendador pueda llegar a oponerse. (Botero, 2012)

#### **2.4 Obligaciones para las partes en el contrato de arrendamiento de local comercial**

El contrato de arrendamiento de local comercial constituye además de unas características específicas de acuerdo con la norma jurídica, también una reglamentación en cuanto a las obligaciones que le asisten a las partes obligadas en dicho pacto jurídico, siendo de gran interés este aparte para nuestra monografía pues constituye la génesis del debate próximo a desarrollar.

La figura del arrendamiento de locales comerciales obedece a la voluntad para obligarse mutuamente por parte del arrendador a entregar el bien y por parte el arrendatario a dar el pago por ese uso del bien, lo que además le supone nuevas obligaciones tratándose de local comercial.

A partir de las disposiciones del Código de Comercio encontramos el primer planteamiento jurídico en el cual sustentándose en la buena fe para la celebración de los contratos, las partes no se obligan única y exclusivamente a los que ellos pactan, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley la costumbre o la equidad natural.

Además de ello establece la normatividad mercantil, que teniendo en cuenta que este contrato se rige bajo las reglas del Código de Comercio, el artículo 825 establece que los negocios mercantiles cuando fueren varios deudores se presumirá que se han obligado solidariamente, es decir que las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento para local comercial se regirá bajo esta norma, y por ende la figura de los codeudores son responsables solidariamente ante el incumplimiento del deudor principal, buscando el legislador que las partes involucradas pero principalmente el arrendador se suscriba bajo la garantía de que existen fundamentos jurídicos para no ocasionarle perdidas en razón de la celebración de dichos contratos, y a su vez se obliga al arrendatario a ser responsable en las obligaciones que adquiere con ocasión del mismo.

Con base ahora en lo establecido por el Código Civil, será obligación del arrendador entregar el inmueble dado en arriendo, en la fecha estipulada con el arrendatario, siendo específica la norma en disponer dentro del bien de los servicios, cosas o unos conexos convenidos en dicho acuerdo entre las partes.

Conforme a dicha figura, también se ha establecido que es obligación del arrendatario hacer uso del local en los términos y condiciones pactadas dentro del acuerdo, además de pagar los cánones en el periodo establecido para dicho pago, realizar el pago de los servicios públicos y las demás obligaciones derivada dela actividad mercantil que se desarrolla dentro del bien inmueble, situación que es similar al contrato de arrendamiento de vivienda urbana, solo que la destinación del bien es diferente al local comercial.

Finalmente, las obligaciones principales que se derivan de este contrato de arrendamiento, es que el arrendador entregue el uso y el goce del inmueble y el arrendatario como contraprestación cancele de manera puntual los cánones de arrendamiento fijados en el contrato.

## **2.5 Mecanismos de protección jurídica al arrendatario en materia de arrendamiento de local comercial**

Como lo hemos expuesto nuestra legislación colombiana ha dispuesto jurídicamente los lineamientos para que el contrato de arrendamiento de local comercial se configure y se pueda garantizar la libertad de empresa tal cual lo dispone la Constitución Política de 1991.

Con fundamento en dicho derecho, se han establecido una serie de mecanismos que le permiten al arrendatario desarrollar su actividad económica.

Encontramos así que la legislación colombiana ha incluido en su gama de garantías para el arrendatario de local comercial, lo siguiente:

**Tabla 1. Derechos del arrendatario**

<p><b>Derecho a la renovación del contrato de arrendamiento</b></p>	<p>Este derecho está contemplado en el artículo 518 que dice: "El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos (2) años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:</p> <p>1o. Cuando el arrendatario hay incumplido el contrato;</p> <p>2o. Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y</p> <p>3o. Cuando el inmueble deba de 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</p>
<p><b>Derecho al desahucio</b></p>	<p>El Desahucio es una noticia que un contratante da al otro y consiste en el aviso que legalmente debe dar el propietario del local al arrendatario del local comercial, cuando pretenda neutralizar el derecho de renovación que éste tiene del contrato y por causa de alguno de los eventos previstos en los ordinales segundo (2o.) y tercero (3o.) del artículo 518 del Código de Comercio; es decir, de la necesidad de ocupación del inmueble por parte del propietario para su propia habitación, o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente diferente, y por reparación o demolición del local y su desocupación para poderlo hacer.</p> <p>El desahucio contemplado en el art. 520 del Código de Comercio, tiene que darse con no menos de seis (6) meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato.</p>
<p><b>Derecho a una indemnización</b></p>	<p>Cuando el propietario se niega a renovar el contrato por necesitar el inmueble para su propia habitación, o para un establecimiento</p>

	suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, o para reconstrucción, reparación, o construcción de obra nueva, surge, a cargo del propietario, la obligación de darle a los locales el destino indicado, o a principiar las obras dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha de la entrega, so pena de indemnizar al arrendatario los perjuicios causados, según lo preceptúa el artículo 522 del Código de Comercio
<b>Derecho al subarriendo y cesión del contrato</b>	Estos derechos están consagrados en el artículo 523 del C. de Co. Tratándose del subarriendo, debe distinguirse si se trata de subarriendo parcial, o total, del inmueble arrendado. Con respecto al subarriendo de la totalidad del bien, al arrendatario le está prohibido hacerlo si no media la autorización expresa o tácita del arrendador, lo cual constituye una verdadera innovación con respecto al artículo 2004 del Código Civil, por cuanto allí se establece que tal autorización debe ser expresa.

**Nota fuente:** (Velásquez, 1990)

Con fundamento en estos mecanismos, encontramos que se le ha establecido un amplio camino de garantías para el arrendatario en cuanto a la renovación del contrato, no obstante siempre y cuando se cumplan los requerimientos de la norma, lo cual nos permite inferir que no es un derecho absoluto, y tiene sus limitaciones en pro de la protección del derecho de propiedad del arrendador.

Ahora bien en cuanto al desahucio teniendo en cuenta la protección de la empresa conformada por el arrendatario y de las pérdidas que supone su reubicación, se ha estipularon unos términos bajo los cuales se debe dar cumplimiento conforme a no desbordar los derechos del propietario del local comercial, y vulnerar los derechos del empresario, lo cual establece el obligatorio cumplimiento de los requisitos allí descritos para proceder con este mecanismo. A su vez asegura Velásquez, (1990) que cuando el desahucio tiene como fundamento la instalación en el local de un negocio sustancialmente diferente, creemos que

no es necesario señalar exactamente el tipo de negocio, puesto que si fuera así se estaría restringiendo el derecho del propietario y se crearían más exigencias de las previstas en el Ordenamiento Jurídico Mercantil, basta con que el nuevo negocio sea sustancialmente distinto.

Frente al derecho a ser indemnizados por los daños ocasionados mediante la ubicación de una actividad comercial similar a la del arrendatario, la norma procura que el propietario actúe de buena fe y conforme a ello ha estipulado la estimación de los perjuicios y que la misma comprende:

- a) Lucro cesante sufrido por el comerciante.
- b) Los gastos indispensables para la nueva instalación.
- c) Las indemnizaciones de los trabajadores despedidos con ocasión de la clausura o traslado del establecimiento.
- d) El valor de las mejoras necesarias y útiles que hubiere hecho en el local entregado y del cual se le privó ilegalmente.
- e) Todos los otros perjuicios que el arrendatario pudiere probar, ocasionados por la desocupación a que fue obligado. (Velásquez, 1990)

Conforme a lo dicho en este aparte de la monografía es importante entonces resaltar que bajo la legislación comercial el arrendatario se encuentra ampliamente cobijado en pro de la protección de sus derecho a la libertad de empresa, y por ende en algunas circunstancias y teniendo en cuenta la importancia de ambos derechos se han determinados garantías pero también limitaciones, que permiten que cada quien en su defensa pueda materializar sus derechos sin necesidad de lesionar o dañar los objetivos comerciales del otro.

**2.6 ¿La ley colombiana se extralimita en garantías proteccionistas al arrendatario de local comercial y como consecuencia limita el ejercicio del derecho al dominio del arrendador, o es de mayor connotación e interés del Estado la protección del ejercicio comercial sobre la propiedad privada?**

Adentrándonos más en la temática de la monografía encontramos que el Código de Comercio podemos evidenciar con mayor profundidad todo lo referente al derecho de renovación que implica la génesis de nuestro debate, y a partir de allí, es posible identificar que se ha incluido el derecho de renovación del contrato de arrendamiento de local comercial bajo la consagración normativa del artículo 518, en el cual se establece un marco de garantías para el derecho que tiene el arrendatario en dicha figura del arrendamiento, pero además se le materializa la promulgación constitucional a partir de la cual se respeta la libertad de empresa en el territorio nacional.

Conforme a ello, se estipulan las reglas para el derecho de renovación que tiene el arrendatario como invocación del derecho a la libertad de empresa y los demás derechos que implican la materialización de este mismo.

Nuestro interrogante se fundamenta en determinar para quienes existen mayores criterios de protección en dicha figura de contrato de arrendamiento, para lo cual encontramos inicialmente el fundamento legal a partir del artículo 518 que nos especifica la claridad sobre el derecho pero las limitaciones cuando no se cumpla con lo que allí se ha dispuesto.

Ahora bien, sobre este mismo parámetro normativo, encontramos que la jurisprudencia de la Corte Constitucional ha establecido conforme al derecho de renovación que este:

“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 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”. (Sentencia T – 443 de 2008)

De esta forma, el derecho de renovación a pesar de encontrarse regulado jurídicamente mediante el Código de Comercio, aun supone diversas interpretaciones teniendo como fundamento la existencia de un vacío normativo o falta de claridad sobre los términos del mismo, implicándose una problemática en materia de seguridad jurídica para las partes, en particular del arrendador.

Ahora antes de continuar nuestro análisis es importante que determinemos cuando nos referimos a este derecho de libertad de empresa, con el ánimo de establecer mayor claridad del problema jurídico, para lo cual ya hemos dicho que la Constitución Política en el marco de un Estado Social de Derecho establece la garantía de este derecho, no obstante la Corte Constitucional ha establecido que este encuentra su fundamento en la Carta Política y a su vez es el fundamento de la promoción del bien común y la función social.

Así los explica la Corte Constitucional en Sentencia C-352 de 2009, al afirmar que la libertad de empresa y la iniciativa privada, que encuentra fundamento en la promoción del bien común y en el desarrollo de la función social que el artículo 333 de la Constitución atribuye a la empresa, como base del desarrollo. No obstante, esos requisitos deben estar establecidos por el legislador, en los términos en que quedó establecido en esta sentencia, a efecto de cumplir con el mandato prohibitivo establecido en el mismo precepto superior, según el cual, para el ejercicio de la actividad económica y la iniciativa privada ‘nadie podrá exigir permisos previos ni requisitos, sin autorización de la ley’.

Lo que nos permite inferir entonces que la renovación representa un mecanismo para el derecho del arrendatario, pero tiene sus limitaciones lo cual lo aparte de ser un derecho absoluto, y a su vez la Corte ha aclarado que existiendo vacíos normativos sobre los términos no se puede establecer una interpretación errónea del mismo que termine lesionando los derechos de las partes obligadas.

Además también es importante definir claridad sobre la asimilación de este término en igualdad de condiciones frente a la prórroga, puesto que ambas situaciones son complemente diferentes. Para ello encontramos que la Corte Suprema de Justicia ha dicho que el derecho de renovación:

No supone de modo ineludible la prolongación de las condiciones pactadas inicialmente (...), la alteración de algunas de las cláusulas antes aceptadas por las partes, tales como las relativas al precio o a las circunstancias de utilización del bien materia de arrendamiento. Se trata, en suma, de la potestad de seguir sirviéndose del establecimiento en el mismo local, aunque, eventualmente, bajo regulaciones convencionales diferentes”. ( Sentencia de 27 de abril de 2010)

No obstante, también se ha dicho que:

La renovación como un mecanismo sobresaliente dentro del “sistema de protección del derecho del arrendatario”, no implica la posibilidad de una prórroga y que, por tanto, no es el “[...] primitivo contrato el que va a seguir rigiendo, sino uno nuevo, que puede acordarse o celebrarse con sujeción a las circunstancias, especialmente en cuanto a precio y condiciones de utilización de la cosa arrendada. (Sentencia de 29 de noviembre de 1971)

Ahora bien, frente al desahucio contemplado en el artículo 520 del Código de Comercio; y que especifica que se le debe presentar al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación, cuando quiera que se den los eventos consignados en el artículo 518 del mismo estatuto, numerales 2 y 3, y con esto evitar la “renovación o prórroga en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Lo cual constituye la norma como una obligación para el arrendador que le permite a su vez garantizar su derecho de dominio.

Por lo anterior, la Corte Constitucional en Sentencia T-769/05 expresa:

[...] es necesario que el arrendador adelante los procedimientos necesarios para indicarle a los arrendatarios que el contrato será terminado o, contrario sensu si no lleva a cabo el correspondiente acto de desahucio, el contrato se entiende renovado, como medida de protección, a favor de los arrendatarios, es decir, para

que éstos sigan adelante con su establecimiento de comercio una vez se haya restaurado el inmueble.

Lo que nos conlleva a establecer bajo lo que hemos propuesto como interrogante que puede existir una tensión entre los derechos a la libertad privada y al derecho de dominio, toda vez que existen en la normatividad del contrato de arrendamiento de local comercial disposiciones que establecen unas limitaciones a estos derechos. No obstante no significa que la propiedad privada y la libertad de empresa sean derechos absolutos, sin embargo, cuando se trata de arrendamiento de locales comerciales podemos encontrar figuras como la renovación que bajo el cumplimiento de lo establecido en la norma obligan al arrendatario a establecer la renovación del contrato siempre y cuando no cumpla con las obligaciones del desahucio o su caso se encuentre dentro de las excepciones dispuestas por la misma norma.

Bajo estas disposiciones es posible establecer que se puede establecer una situación de riesgo en la protección del derecho a la propiedad privada en la cual se pueda sacrificar el libre ejercicio del mismo, a partir de la proyección que merece el empresario que ha conformado su empresa en el local comercial, y bajo el cual implicaría también la desprotección de su derecho de crear empresa y como consecuencia los demás derechos consonantes con su dignidad humana, proyecto de vida y demás fundamentos jurídicos de protección en el contexto jurídico colombiano.

## Conclusiones

La exposición académica frente al contrato de arrendamiento del local comercial en Colombia ha estado inmerso en el análisis jurídico desde diferentes contextos, sin establecerse una delimitación del tema frente a la primacía del derecho del arrendatario sobre el arrendador, con fundamento en la Constitución Política, lo cual no llevo al estudio legal de la figura del arrendamiento pudiéndose concluir que existe a partir del Código Civil colombiano la introducción de la figura en la legislación colombiana y a su vez de forma específica en las disposiciones del Código de Comercio.

La propiedad privada comprende el derecho de uso, goce, disfrute y disposición de la cosa, a su vez con una característica particular pues constituye un derecho absoluto, no obstante representa unas limitaciones específicas cuando damos su aplicación al derecho que se invoca en los locales comerciales tomados en arriendo, constituyéndose un escenario de excepciones en las cuales se amplía el ámbito hacia la libertad de empresa, y la propiedad privada se ve inmersa en limitantes que pueden en la práctica de la norma ocasionar una vulneración de derechos fundantes del Estado Social de Derecho como la propiedad privada.

Lo que nos conlleva a establecer bajo lo que hemos propuesto como interrogante que puede existir una tensión entre los derechos a la libertad privada y al derecho de dominio, toda vez que existen en la normatividad del contrato de arrendamiento de local comercial disposiciones que establecen unas limitaciones a estos derechos. No obstante no significa que la propiedad privada y la libertad de empresa sean derechos absolutos, sin embargo, cuando se trata de arrendamiento de locales comerciales podemos encontrar figuras como la renovación que bajo el cumplimiento de lo establecido en la norma obligan al arrendatario a establecer la renovación del contrato siempre y cuando no cumpla con las obligaciones del desahucio o su caso se encuentre dentro de las excepciones dispuestas por la misma norma.

Bajo estas disposiciones es posible establecer que se puede establecer una situación de riesgo en la protección del derecho a la propiedad privada en la cual se pueda sacrificar el libre ejercicio del mismo, a partir de la proyección que merece el empresario que ha conformado su empresa en el local comercial, y bajo el cual implicaría también la desprotección de su derecho de crear empresa y como consecuencia los demás derechos consonantes con su dignidad humana, proyecto de vida y demás fundamentos jurídicos de protección en el contexto jurídico colombiano.

## Referencias

- Ardila, R. N., & Leal, P. (1991). *El contrato de arrendamiento y el proceso de restitución del inmueble (lanzamiento)*. Bogota: Ediciones Librería del Profesional.
- Bonivento, F. J. (2002). *Los principales contratos civiles y Comerciales*. Bogota: Temis.
- Botero, H. L. (2012). *Derecho Civil Contratos II. Parte Especial*. Bogota: Universidad Sergio Arboleda.
- Constitucion Politica de Colombia (Asamblela Nacional Constituyente 1991).
- Corte Constitucional Sentencia C-352 de 2009, Referencia: expediente D-7480 (Corte Constitucional. M.P. Dr. Luís Ernesto Vargas Silva). Recuperado el 23 de Marzo de 2019, de <http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2009/C-352-09.htm>
- Corte Constitucional Sentencia T – 443 de 2008 (Corte Constitucional. M.P. Mauricio González Cuervo). Recuperado el 15 de Marzo de 2019, de <http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2008/T-443-08.htm>
- Corte Constitucional Sentencia T-769/05, Referencia: expediente T-1060455 (Corte Constitucional. M.P. Clara Inés Vargas Hernández). Recuperado el 29 de Marzo de 2019, de <http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2005/t-769-05.htm>
- Corte Suprema de Justicia Sentencia de 29 de noviembre de 1971 (Corte Suprema de Justicia. Sala Plena). Recuperado el 31 de Marzo de 2019, de <http://suin Corte Suprema de Justicia Sentencia de 27 de abril de 2010, ref.: 11001-3103-003-2006-00728-0> (Corte suprema de justicia, Sala de Casación Civil).
- Congreso de la Republica. LEY 84 DE 1873, CÓDIGO CIVIL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE COLOMBIA.. Recuperado el 01 de Marzo de 2019, de [http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/codigo\\_civil.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_civil.html)
- Jaramillo, C. A. (2000). *Arrendamiento y Restitución*. Bogota: Temis.

Presidencia de la Republica. Decreto 410 de 1971, Código de Comercio (Congreso de la Republica). Recuperado el 15 de Marzo de 2019, de [http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/codigo\\_comercio\\_pr016.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_comercio_pr016.html)

Puente, P. J. (2013). *Sistema De Protección Del Derecho Del Arrendatario: Aproximación Jurisprudencial*. Pontificia Universidad Javeriana.

Sanchez, L. A. (2013). *Compendio De Derechos Y Obligaciones En Los Contratos De Arrendamiento De Vivienda Urbana Y Local Comercial En Colombia*. Recuperado el 13 de Marzo de 2019, de <https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/15097/1/Compendio%20de%20derechos%20y%20obligaciones%20en%20los%20contrato%20de%20arrendamiento%20de%20vivienda%20urbana%20y%20local.pdf>

Velásquez, R. . (1990). *Arrendamiento De Locales Comerciales*. Recuperado el 22 de Marzo de 2019, de <file:///C:/Users/fgh/Downloads/6524-13194-1-SM.pdf>