

| | | | | |
|---|---|---------------------|-------------------|----------|
|  | UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDER OCAÑA | | | |
| | Documento | Código | Fecha | Revisión |
| | FORMATO HOJA DE RESUMEN PARA TRABAJO DE GRADO | F-AC-DBL-007 | 10-04-2012 | A |
| Dependencia | Aprobado | | Pág. | |
| DIVISIÓN DE BIBLIOTECA | SUBDIRECTOR ACADEMICO | | i(51) | |

RESUMEN – TRABAJO DE GRADO

| | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| AUTORES | ALDEMAR TORRADO VERGEL | | |
| FACULTAD | FACULTAD DE EDUCACION, ARTES Y HUMANIDADES | | |
| PLAN DE ESTUDIOS | PLAN DE ESTUDIOS DE DERECHO | | |
| DIRECTOR | DRA. CLAUDIA CORONEL BARRIGA. | | |
| TÍTULO DE LA TESIS | UN ESTUDIO DETERMINADO CON RESPECTO A LA LEY 820 DE 2003, POR LA CUAL SE EXPIDE EL REGIMEN DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA EN COLOMBIA. | | |
| RESUMEN (70 palabras aproximadamente) | | | |
| <p>POR MEDIO DE ESTA MONOGRAFIA JURIDICA DE INVESTIGACION SE REALIZARA UN ESTUDIO FRENTE A LA REGLAMENTACION QUE TIENE QUE VER MAS EXACTAMENTE CON LOS CONTRATOS DE ARRIENDO PARA VIVIENDA EN ZONA URBANA DENTRO DE COLOMBIA, TENIENDO COMO BASE LA LEY 820 DE 2003 Y SUS DISIMILES DECRETOS SISTEMATICOS, ASUMIENDO QUE ACTUALMENTE ES UNO DE LOS TIPOS DE CONTRATOS MAS UTILIZADOS EN EL PAIS, NO OBSTANTE, ES UN MEDIO DE INGRESO ECONOMICO QUE TIENEN ALGUNAS FAMILIAS EL CUAL ES ARRENDAMIENTO DE DICHOS BIENES INMUEBLES.</p> | | | |
| CARACTERÍSTICAS | | | |
| PÁGINAS: 52 | PLANOS: 0 | ILUSTRACIONES: 32 | CD-ROM: 1 |



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

**UN ESTUDIO DETERMINADO CON RESPECTO A LA LEY 820 DE 2003, POR LA
CUAL SE EXPIDE EL RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA
EN COLOMBIA.**

AUTOR

ALDEMAR TORRADO VERGEL

Trabajo de grado exhibido con el fin obtener el título de abogado

DIRECTORA

DRA. CLAUDIA CORONEL BARRIGA.

Abogada

UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDER SECCIONAL OCAÑA

FACULTAD DE EDUCACION, ARTES Y HUMANIDADES

PLAN DE ESTUDIOS DE DERECHO

Ocaña, Colombia

Agosto, 2020

“En esta oportunidad quiero agradecer principalmente a Dios por darme las fuerzas necesarias para culminar con éxito este proceso tan anhelado, a mis padres por su amor, apoyo y sacrificio en estos años, a mis hermanos por estar siempre presente respaldándome, a mis familiares y a mis amigos que estuvieron constantemente a lo largo de este proceso, a esta gran Institución por darme la oportunidad de formarme como profesional y como persona de bien, a mi directora que con sus conocimientos me oriento en esta fase que hoy culmina de la mejor manera. A todas muchas gracias”.

ALDEMAR TORRADO VERGEL

Índice

| | |
|--|----|
| Capítulo 1. Figura general con respecto al contrato de arriendo para vivienda urbana dentro de Colombia..... | 1 |
| 1.1 Interpretación del concepto..... | 1 |
| 1.2 Cuál es su objeto general. | 3 |
| 1.3. Cuáles son los Sujetos o las partes interesadas..... | 3 |
| 1.4. Su forma y desarrollo del contrato..... | 5 |
| 1.5. Cuál es su clasificación dentro de los contratos..... | 6 |
| 1.6. La consolidación del canon de arrendamiento..... | 8 |
| 1.7. La prórroga dentro del contrato. | 11 |
| 1.8. Forma de realización del pago por medio de la consignación extrajudicial. | 12 |
| 1.9. Forma de ceder el contrato y las implicaciones o no de subarrendar. | 12 |
| 1.10. Culminación de mutuo acuerdo por medio de las partes. | 13 |
| 1.10.1. Culminación usual por el arrendador..... | 13 |
| 1.10.2. Culminación específica por medio del Arrendador ya sea por una indemnización o por preaviso..... | 15 |
| Capítulo 2. Particularidades elementales dentro del código civil frente al arrendamiento de vivienda urbana..... | 18 |
| 2.1. Concepto legal de arrendamiento..... | 18 |
| 2.2. Cuáles son sus características en relación al contrato..... | 19 |
| 2.3. Cuál es su naturaleza..... | 20 |
| 2.4. El canon de arrendamiento dentro del contrato. | 21 |
| 2.5. Su forma y adecuación del contrato..... | 22 |
| 2.6. El derecho de retención..... | 22 |
| 2.7. Línea jurisprudencial. | 23 |
| 2.7.1. Corte Constitucional. Sentencia C- 890 A de 2006. | 23 |
| 2.7.2. Corte Constitucional. Sentencia C- 670 de 2004..... | 24 |
| 2.7.3. Corte Constitucional. Sentencia C- 786 de 2004..... | 24 |
| Capítulo 3. Análisis de la ley 820 de 2003 y comparación normativa con otros países..... | 25 |
| 3.1. Antecedentes..... | 25 |

| | |
|---|----|
| 3.2. Innovaciones de la Ley 820 de 2003..... | 26 |
| 3.3. Cuadro normativo entre los países de España y Chile..... | 27 |
| Conclusiones..... | 30 |
| Referencias..... | 33 |

Lista de Tablas

| | |
|---|----|
| Tabla No. 1. Cuadro comparativo las diferencias que existen por las partes involucradas de un contrato de arrendamiento..... | 5 |
| Tabla No. 2. Cuadro normativo de España, Chile y Colombia..... | 30 |

Introducción

Dentro de Colombia actualmente encontramos en nuestro ordenamiento jurídico el Código Civil en el Título XXVI, en su artículo 1973 la definición del contrato de arrendamiento, donde se señala lo siguiente:

Artículo. 1973. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. (Código Civil, art. 1973).

En relación a lo descrito anteriormente, se puede establecer que uno de los principales objetivos del contrato de arrendamiento es que los interesados estén obligados a que uno de los interesados proporcione al otro, el uso y el goce del bien inmueble, por un tiempo determinado, y teniendo como contraprestación un canon de arrendamiento por dicho contrato.

Los contratos de arrendamiento de vivienda urbana tienen como connotación especial, que es un contrato bilateral el cual instituye ciertas obligaciones o deberes entre las partes. Teniendo como claridad que el propietario está obligado principalmente a la transmisión del bien inmueble y el inquilino está obligado principalmente a recibir el bien inmueble en las condiciones que se le entrega a responder por su cuidado, al pago de un canon de arrendamiento el cual se estipula en dicho contrato y por último a la entrega del bien inmueble a la culminación del contrato en mención.

De esta manera, estos contratos de arrendamiento tienen un vínculo de solemnidad, debido a que su validez se da con el cumplimiento de todas sus exigencias de Ley y por ende de todas sus formalidades específicas, ya que si no existen estas condiciones de solemnidad dicho contrato no gozaría de la validez en materia civil.

Ahora bien, es por esto la importancia de realizar un estudio determinado frente a la Ley 820 de 2003 en su artículo 1º, donde tiene como objeto principal el contrato de arrendamiento de vivienda rural, donde se señala lo siguiente:

ARTÍCULO 1o. OBJETO. La presente ley tiene como objeto fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social. (Ley 820, 2003, art. 1º).

Igualmente la Ley 820 de 2003 en el artículo 2º da como definición, de la siguiente manera:

ARTÍCULO 2o. DEFINICIÓN. El contrato de arrendamiento de vivienda urbana 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.

a) Servicios, cosas o usos conexos. Se entienden como servicios, cosas o usos conexos, los servicios públicos domiciliarios y todos los demás inherentes al goce del inmueble y a la satisfacción de las necesidades propias de la habitación en el mismo;

b) Servicios, cosas o usos adicionales. Se entienden como servicios, cosas o usos adicionales los suministrados eventualmente por el arrendador no inherentes al goce del inmueble. En el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, las partes podrán pactar la inclusión o no de servicios, cosas o usos adicionales.

En ningún caso, el precio del arrendamiento de servicios, cosas o usos adicionales podrá exceder de un cincuenta por ciento (50%) del precio del arrendamiento del respectivo inmueble. (Ley 820, 2003, art. 2°).

No obstante desde el desarrollo de esta monografía jurídica de investigación, plantaremos el Problema jurídico, el cual es: **¿Cuáles son las garantías jurídicas que se le brindan a los propietarios de los bienes inmuebles, cuando la Ley 820 de 2003 realmente les ofrece más amparo a los arrendatarios, dejando en varias situaciones desamparados a los arrendadores?**

Este trabajo tiene como fin primordial el área del Derecho Civil, instituyéndose como una herramienta el Código Civil con relación a los contratos de arrendamiento de vivienda urbana a nivel nacional.

Estará delimitado desde la observancia de las fallas dentro de dicho contrato de arrendamiento desde su ejecución hasta su culminación y cuáles son sus implicaciones legales en

el no cumplimiento del mismo. Es así, que estará delimitado desde los preceptos emanados por nuestro ordenamiento jurídico vigente, también de la misma manera por las consideraciones realizadas por la Doctrina y la Jurisprudencia, descrita en todo nuestro.

Resumen

Por medio de esta monografía jurídica de investigación se realizará un estudio frente a la reglamentación que tiene que ver más exactamente con los contratos de arriendo para vivienda en zona urbana dentro de Colombia, teniendo como base la Ley 820 de 2003 y sus disímiles Decretos Sistemáticos, asumiendo que actualmente es uno de los tipos de contratos más utilizados en el país, no obstante, es un medio de ingreso económico que tienen algunas familias el cual es arrendamiento de dichos bienes inmuebles.

Ahora bien, después de pasados más de dieciséis años de promulgada dicha Ley, es ineludible examinar si realmente la ley 820 de 2003, ha solucionado los inconvenientes que se han presentado en el ordenamiento jurídico vigente, y de esta manera, poder exhibir las diferentes dificultades que existen en relación a su accionar, todo esto con el único objetivo el cual es poder observar y tratar de dar una solución legal.

Igualmente, el fin es poder presentar de una forma muy clara un recuento histórico de la diferente normatividad que ha surgido en relación al tema de investigación, como al mismo tiempo realizar una comparación normativa entre los países de España y Chile.

PALABRAS CLAVE: Accionar, Bienes Inmuebles, Contrato de Arrendamiento, Garantías, Investigación, Normatividad, Ordenamiento Jurídico, Reglamentación, Vivienda Urbana.

Abstract

Through this legal research monograph, a study will be carried out against the regulations that have to do more precisely with the lease of housing in urban areas in Colombia, based on Law 820 of 2003 and its dissimilar Systematic Decrees, assuming which is currently one of the most used types of contracts in the country, however, it is a means of economic income that some families have which is the lease of such real estate.

However, after more than sixteen years after the enactment of said Law, it is inescapable to examine whether Act 820 of 2003 has really solved the inconveniences that have arisen in the current legal system, and in this way, to be able to exhibit the different difficulties that exist in relation to their actions, all this with the only objective which is to be able to observe and try to give a legal solution.

Likewise, the aim is to be able to present in a very clear way a historical account of the different regulations that have arisen in relation to the research topic, as well as to make a normative comparison between the countries of Spain and Chile.

KEY WORDS: Action, Real Estate, Lease Contract, Guarantees, Research, Regulations, Legal Planning, Regulation, Urban Housing.

Capítulo 1. Figura general con respecto al contrato de arriendo para vivienda urbana dentro de Colombia.

1

1.1 Interpretación del concepto.

Actualmente en nuestro país una reglamentación con relación al régimen de arrendamiento de vivienda urbana según Ley 820 de 2003, encontrando en el artículo 2° su definición, señalando lo siguiente:

ARTÍCULO 2o. DEFINICIÓN. El contrato de arrendamiento de vivienda urbana 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. a) Servicios, cosas o usos conexos. Se entienden como servicios, cosas o usos conexos, los servicios públicos domiciliarios y todos los demás inherentes al goce del inmueble y a la satisfacción de las necesidades propias de la habitación en el mismo; b) Servicios, cosas o usos adicionales. Se entienden como servicios, cosas o usos adicionales los suministrados eventualmente por el arrendador no inherentes al goce del inmueble. En el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, las partes podrán pactar la inclusión o no de servicios, cosas o usos adicionales. En ningún caso, el precio del arrendamiento de servicios, cosas o usos adicionales podrá exceder de un cincuenta por ciento (50%) del precio del arrendamiento del respectivo inmueble. (Ley 820, 2003, art. 2°).

Es de esta manera que el pago que se realiza frente al contrato de arrendamiento, por mutuo acuerdo de las partes se puede efectuar por cualquier tipo de moneda ya sea nacional o internacional. Empero, dicho pago podrá cumplirse también a través de otro tipo de contraprestación que equivalga al canon de arrendamiento acordado. 2

Es de anotar, que el canon de arrendamiento deberá estar plasmado en el contrato todo esto con el fin, de evitar otros contratos los tales puede ser el préstamo de uso o por ende el de comodato.

Es así, que todos estos servicios, tanto como el uso de la cosa y sus vinculados se entienden como agregados dentro del contrato; no obstante se describe en el Código Civil en el artículo 1501, expresando:

Artículo 1501. COSAS ESENCIALES, ACCIDENTALES Y DE LA NATURALEZA DE LOS CONTRATOS. Se distinguen en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente accidentales.

Son de la esencia de un contrato aquellas cosas sin las cuales, o no se produce efecto alguno, o degenera en otro contrato diferente; son de la naturaleza las que no siendo esenciales en él, se entienden permanecerle, sin necesidad de una cláusula especial; y son accidentales a un contrato aquellas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales. (Código Civil, art. 1501).

Igualmente el abogado Naranjo (2006), en su libro “El contrato de arrendamiento, proceso de restitución de inmueble, procesos de regulación de la renta”, más exactamente en la pág. 57, señala que la Ley 820 del 2003 se emplea exclusivamente y expresamente en el contrato de arrendamiento dados en los bienes inmuebles del área urbana que se destinan al uso habitacional. 3

1.2 Cuál es su objeto general.

Dentro de los contratos de arrendamiento urbano, le corresponderá instituir que la persona que arrienda dicho bien inmueble se comprometa a conceder al arrendador el uso y goce de la cosa en este caso el inmueble, quedando claro dentro del contrato que el arrendatario estará obligado a pagar el canon del arriendo dentro de la fecha descrita por sus partes.

1.3. Cuáles son los Sujetos o las partes interesadas.

En estos tipos de contratos, podemos describir dos partes interesadas, las cuales son llamadas el arrendador cuyo fin primordial dentro del contrato de arrendamiento consiste en concederle al interesado el uso y el goce de la vivienda descrita en el acuerdo. Y encontramos por otro lado al arrendatario quien está obligado al pago del uso del bien inmueble en arriendo. Es de anotar que las partes interesadas podrán ser personas naturales o jurídicas.

Es así, que en el artículo 1977 contemplado en el Código Civil colombiano se señala lo ⁴ siguiente: “DENOMINACIÓN DE LAS PARTES CONTRATANTES. En el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador y la parte que da el precio arrendatario”. (Código Civil, art. 1977).

Actualmente se puede describir por medio de un cuadro comparativo las diferencias que existen entre las partes involucradas en un contrato de arrendamiento.

Tabla No. 1. Cuadro comparativo las diferencias que existen por las partes involucradas de un contrato de arrendamiento.

| | ARRENDADOR | ARRENDATARIO |
|---------------------|---|--|
| CONCEPTO | Es el Individuo que le concede al interesado el uso y el goce de la vivienda descrita a cambio de un pago económico. | Es el individuo quien está obligada al pago del uso del bien inmueble en arriendo realizando un pago por el mismo. |
| DERECHOS | El Cobro establecido en los tiempos indicados. El Cobro a los daños que se realice al bien inmueble. | El disfrute del bien inmueble en el tiempo de que rige el contrato de arrendamiento. |
| OBLIGACIONES | Cancelación del contrato si es necesario con respecto al incumplimiento o violación de las clausulas estipuladas en el mismo. Conferir el inmueble por el tiempo que está determinado en el contrato. El mantenimiento del bien inmueble y funcionamiento de todos los servicios establecidos en el contrato. | La exigencia de las condiciones o arreglos necesarios para el disfrute de la cosa. La realización de los pagos en el tiempo estipulado dentro del contrato. Con el fin del disfrute de la cosa. La no destrucción o modificaciones del bien inmueble, sin autorización del arrendador. |

Acceder a cualquier revisión del inmueble que pueda realizar el arrendador.

1.4. Su forma y desarrollo del contrato.

Estos tipos de contratos se realizan de una manera verbal o escrita, estableciéndose algunas pautas que deben estar implícitas en el mismo, los cuales son los siguientes:

- 1) Descripción de las partes como nombres, apellidos y por ende su identificación.
- 2) Individualización del bien con respecto a su objeto. Siendo preciso que los interesados circunscriban los linderos de la propiedad con el fin de sortear inconvenientes dentro de una posible demanda frente a la restitución de bien inmueble por arrendamiento.
- 3) Filiación del bien que se pretende arrendar, ya sean zonas específicas o cuando dentro del contrato se especifican si existen servicios públicos a áreas compartidas.
- 4) Especificación clara y concisa de la manera de pago, fecha y forma del mismo.
- 5) Correlación de los productos, objetos o usos vinculados y/o anexos.
- 6) fechas de inicio y culminación del contrato.
- 7) Cumplimiento claro y expreso de los pagos con respecto a los servicios públicos, a modo de las causales dentro del incumplimiento de ambas partes, y protección del inmueble.

Igualmente debe establecerse de una forma implícita y dentro de los requisitos de dicho arrendamiento, se especifique el lugar y sitio de notificación tanto de las partes involucradas como de los fiadores que respaldan este contrato.

1.5.Cuál es su clasificación dentro de los contratos.

6

En la Ley 820 de 2003, más exactamente en el artículo 4º, encontramos la categorización del contratos de arriendo para vivienda urbana el cual esta dividido en cuatro grupos, esto se da obedeciendo a la cantidad de individuos que hagan parte del contrato o en últimas el área del bien el cual se espera entregar en arriendo.

Se encuentra de esta manera el contrato **individual**, el cual se refiere al bien a recibir para utilizarlo como vivienda para una persona o varias, ya sea una persona natural o jurídica. Se puede plantar ciertas particularidades tales como:

- Se vislumbra el arrendamiento de todo el bien inmueble.
- El inmueble servirá como albergue ya sea para el arrendatario o por ende para su familia.
- La celebración del contrato se realiza con una persona o más sujetos ya sea natural o jurídico.
- Responden en este caso el arrendatario las obligaciones solidarias y comunes del mismo.

El segundo tipo de contrato, es el **mancomunado**, teniendo como connotación especial de que dicho contrato de arrendamiento se da por dos o más arrendatarios que en este caso son personas naturales recibiendo un inmueble ya sea total o parcial del mismo bien asumiendo la responsabilidad en el pago del canon de arrendamiento de una forma solidaria, esto quiere decir

que estas personas pagaran entre ellos dicho canon. Se puede plantar ciertas particularidades 7
tales como:

- La celebración del contrato se da con dos o más individuos dándose la solidaridad entre todos individuos involucrados en relación a la responsabilidad económica para el cumplimiento del pago de dicho canon.
- Como regla general, no es conveniente circunscribir dicho contrato con la familia de los posibles o futuros arrendatarios.
- Recibiendo un inmueble ya sea total o parcial del mismo.

Con relación a los contratos de arrendamiento **compartidos**, este tipo de contrato es celebrado cuando el arrendador comparte con el arrendatario o sus arrendatarios el bien inmueble descrito. Se puede plantar ciertas particularidades tales como:

- Dentro de este contrato no existe una independencia con respecto al inmueble.
- No concurre un límite de tiempo en la realización de este contrato de arrendamiento.
- El goce de este bien es de manera compartida con el arrendador u otros arrendatarios.

Ahora bien, si llevamos este contrato de arrendamiento, realmente no tiene mucha relevancia ya que no goza por lo general de todos los requerimientos que se da en un contrato normal. 8

Y en últimas encontramos los contratos **de pensión**, este se da cuando el arrendador entrega el bien inmueble con todos los servicios del mismo y además hace entrega de bienes muebles que hacen parte del inmueble, este contrato tiene una característica la cual es que dichos contratos no será mayor a un (1) año.

No obstante, alguno de los interesados o vinculados al contrato puede dar por finiquitado el contrato en cualquier momento con la condición especial de que se debe dar aviso con un mínimo de diez días de anticipación. Es de anotar que a pesar de dar por terminado este tipo de contrato alguna de las partes no amerita o implica cierta indemnización por perjuicios a la otra parte.

1.6. La consolidación del canon de arrendamiento.

El valor de los canones de arrendamiento se establecen por los interesados de una forma de independiente, el cual no puede ser mayor al 1% a su valor comercial; no obstante, en el Capítulo VI el cual se refiere a la renta de arrendamiento, en el artículo 18 de la Ley 820 de 2003 señala lo siguiente:

ARTÍCULO 18. RENTA DE ARRENDAMIENTO. El precio mensual del

9

arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo. La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente. (Ley 820, 2003, art. 18).

Realmente debe estipularse en el contrato de arrendamiento cual es la fecha cuando el arrendatario deberá de cancelar dicho canon; a pesar de que el artículo 18 estipule el “precio mensual”, no se puede interpretar y aplicar al pie de la letra dado que la autonomía frente a la voluntad de ellos, se puede pactar disimiles fechas para el cumplimiento de la obligación.

Es de anotar que a pesar que el artículo 18 describe que el pago debe realizarse en “moneda legal” por lógica seria contraria del Código Civil en su artículo 1975, donde se señala lo siguiente:

Artículo 1975. PRECIOS DEL ARRENDAMIENTO. El precio puede consistir ya en dinero; ya en frutos naturales de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha. Llamase renta cuando se paga periódicamente. (Código Civil, art. 1975).

Con el fin de poder regular lo primariamente descrito, la Ley 820 de 2003 en el artículo 19, instituye lo siguiente con relación al canon de arrendamiento:

ARTÍCULO 19. FIJACIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO. El precio 10

mensual del canon estipulado por las partes, puede ser fijado en cualquier moneda o divisa extranjera, pagándose en moneda legal colombiana a la tasa de cambio representativa del mercado en la fecha en que fue contraída la obligación, salvo que las partes hayan convenido una fecha o tasa de referencia diferente. (Ley 820, 2003, art. 19).

Empero, si solo se arrienda una parte del bien, y no su totalidad del inmueble, el mismo artículo 18, en su prime inciso. Señala lo siguiente: “El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo”. (Ley 820, 2003, art. 18).

Es así, que lo descrito anteriormente ya estaba reglamentado en el artículo 1° en su único párrafo, del Decreto 3817 de 1982, señala lo siguiente: “Los porcentajes previstos en el presente artículo se calcularán proporcionalmente sobre el área arrendada, si el arrendamiento no se refiere a la totalidad del bien avaluado catastralmente”. (Decreto 3817, 1982, art. 1°, Par.).

Ahora bien, actualmente no es necesario calcular el área ocupada, ya que la Ley 820 de 2003 permite que las partes interesadas del contrato puedan valorar de una manera comercial esa área en particular, aplicando después el 1% y este sería el resultado final para el pago del canon de arrendamiento.

La prórroga dentro de los contratos en este caso en relación al arrendamiento de bienes inmuebles se da en las condiciones como está estipulado el contrato anterior. Pero es obligatorio que las partes vinculadas hubiesen cumplido con todas las estipulaciones plasmadas en el contrato, teniendo claro que se deberá cumplir además con el artículo 20 de la Ley 820 de 2003, el cual se refiere al reajuste del canon de arrendamiento, señalando lo siguiente:

ARTÍCULO 20. REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO. Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley. El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento, deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación. (Ley 820, 2003, art. 20).

Pero no podemos confundir esta definición con relación al de renovación, porque en este se modifican las condiciones del arrendador, al mismo tiempo, por ser una definición habitualmente utilizada dentro de los arrendamientos comerciales.

1.8. Forma de realización del pago por medio de la consignación extrajudicial.

12

Este suceso se da cuando el arrendador por algún motivo no quiere tomar el dinero del canon del arriendo del bien inmueble el cual realiza el inquilino. Este pago deberá realizarse en el Banco Agrario de la ciudad donde se encuentra el bien, solicitando de que se abra una cuenta judicial a nombre del arrendador.

1.9. Forma de ceder el contrato y las implicaciones o no de subarrendar.

Como lo estipula nuestro Código Civil, es muy diáfano donde se describe que el arrendado no puede ceder ni subarrendar, si el arrendador no lo haya autorizado o lo consienta. Es así, que si el arrendatario quebranto las normas con relación al tema; entonces, el arrendador estará facultado para tomar la decisión de terminar el contrato reclamando la cesión del inmueble que fue objeto de arrendamiento.

Pero si el arrendador autorizo la cesión o el subarrendar al arrendatario, las obligaciones que tenía el arrendatario explícito en el contrato las responsabilidades pasaran a la persona a la que le concedieron la cesión.

Ahora bien, el arrendador puede realizar un nuevo contrato de arrendamiento con los subarrendados, sin que este nuevo contrato tenga que ver con el contrato que se hizo con el primer arrendatario, esto quiere decir, que no existe ningún nexo entre el arrendatario y estos terceros.

1.10. Culminación de mutuo acuerdo por medio de las partes.

13

Este tema se encuentra descrito en el artículo 21, Ley 820 de 2003, donde señala la terminación por mutuo acuerdo, describiendo lo siguiente: “Las partes, en cualquier tiempo, y de común acuerdo podrán dar por terminado el contrato de vivienda urbana”. (Ley 820, 2003, art. 21).

1.10.1. Culminación usual por el arrendador. La culminación con relación al arrendador lo encontramos plasmado en el artículo 22, Ley 820 de 2003, el cual instituye, que puede terminar el contrato de una forma unilateral, teniendo en cuenta algunas causales que conllevan a esta situación, así:

ARTÍCULO 22. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes: 1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato. 2. La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario.

3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador. 4. La incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o

que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva. 5. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario. 6. La violación por el arrendatario a las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a ese régimen. 7. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones el arrendatario estará obligado a restituir el 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: a) Cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor de un (1) año; b) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación; c) Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa; d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliera como mínimo cuatro (4) años de ejecución. El arrendador deberá indemnizar al arrendatario con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento. Cuando se trate de las causales previstas en los literales a), b) y c), el arrendador acompañará al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por compañía de

seguros legalmente reconocida, constituida a favor del arrendatario por un valor equivalente a 15 seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de la restitución. Cuando se trate de la causal prevista en el literal d), el pago de la indemnización se realizará mediante el mismo procedimiento establecido en el artículo 23 de esta ley. De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. (Ley 820, 2003, art. 22).

1.10.2. Culminación específica por medio del Arrendador ya sea por una indemnización o por preaviso. Si el arrendador quisiera terminar el contrato de una manera unilateral en el intervalo de las prórrogas del contrato, le corresponderá al arrendador remitir un preaviso de forma escrita al arrendatario a través de una empresa de mensajería en este caso siendo más conveniente por mensajería 4-72 que es la empresa autorizada por el Estado teniendo como medida especial que deberá ser enviado al arrendatario con tres meses de anticipación a la culminación del contrato.

Y esto se podrá realizar siempre y cuando el arrendador indemnice al arrendatario a la equivalencia de tres cánones de arrendamiento, así como lo estipula el artículo 22 en su numeral 7 de la Ley 820 de 2003.

Es así que se deben cumplir ciertos requisitos para que se dé lo anteriormente expuesto y lo encontramos plasmado en el artículo 23, Ley 820 de 2003, el cual señala:

ARTÍCULO 23. REQUISITOS PARA LA TERMINACIÓN UNILATERAL

16

POR PARTE DEL ARRENDADOR MEDIANTE PREAVISO CON INDEMNIZACIÓN.

Para que el arrendador pueda dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento en el evento previsto en el numeral 7 del artículo anterior, deberá cumplir con los siguientes requisitos: a) Comunicar a través del servicio postal autorizado al arrendador o a su representante legal, con la antelación allí prevista, indicando la fecha para la terminación del contrato y, manifestando que se pagará la indemnización de ley; b) Consignar a favor del arrendador y a órdenes de la autoridad competente, la indemnización de que trata el artículo anterior de la presente ley, dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha señalada para la terminación unilateral del contrato. La consignación se efectuará en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional para tal efecto y la autoridad competente allegará copia del título respectivo al arrendador o le enviará comunicación en que se haga constar tal circunstancia, inmediatamente tenga conocimiento de la misma. El valor de la indemnización se hará con base en la renta vigente a la fecha del preaviso; c) Al momento de efectuar la consignación se dejará constancia en los respectivos títulos de las causas de la misma como también el nombre y dirección precisa del arrendatario o su representante; d) Si el arrendador cumple con la obligación de entregar el inmueble en la fecha señalada, recibirá el pago de la indemnización, de conformidad con la autorización que expida la autoridad competente. **PARÁGRAFO 1o.** En caso de que el arrendador no reciba el inmueble, el arrendatario tendrá derecho a que se le devuelva la indemnización consignada, sin perjuicio de que pueda realizar la entrega provisional del inmueble de conformidad con lo previsto en el artículo anterior. **PARÁGRAFO 2o.** Si el arrendatario con la aceptación del arrendador desiste de dar por terminado el contrato de

arrendamiento, podrá solicitar a la autoridad competente, la autorización para la devolución de 17 la suma consignada. (Ley 820, 2003, art. 25).

arrendamiento de vivienda urbana.

2.1. Concepto legal de arrendamiento.

La definición de arrendamiento lo encontramos plasmado en el Código Civil, en el artículo 1973, el cual señala lo siguiente:

Artículo 1973. DEFINICIÓN DE ARRENDAMIENTO. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. (Código Civil, art. 1973).

Igualmente, el doctrinante Bonivento (2002), estableció en la literatura de su autoría “Los Principales Contratos Civiles y su paralelo con los Comerciales”, describiendo que: “El arrendamiento es el contrato en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionarle a otra el uso y el goce de una cosa, durante cierto tiempo, y está a pagar como contraprestación un precio determinado”. Dejando claro de esta forma que no se deja a un costado las partes del contrato en relación al consentimiento. (Bonivento, 2002, pág. 89).

urbanos, se da bilateralmente en el cual se establecen obligaciones entre las partes. Teniendo muy claro que la obligación primordial del arrendador es realizar la entrega del inmueble al arrendatario; y las obligaciones primordiales del arrendatario tienen que ver con conservación del inmueble de la manera como la recibió, además de la cancelación de los canones de arriendo y por último, entrega del inmueble a la finalización del contrato.

2.2. Cuáles son sus características en relación al contrato.

Existen varios elementos que le una característica especial a los contratos de arrendamiento, los cuales son:

- **Bilateral:** Donde ambas partes se ven inmersas en el contrato donde una parte entrega el uso del inmueble y otra parte paga por goce del bien inmueble arrendado, dándose de esta manera la adquisición de algunas obligaciones correspondientes, frente a dicho contrato de arrendamiento.
- **Oneroso:** Tiene como fundamento que el arrendatario realiza el pago del canon de arrendamiento al arrendador.
- **Principal:** Este contrato no necesita de otro contrato para que nazca a la vida jurídica y obtenga su validez.
- **Consensual:** Ya que este tipo de contrato, solo con la voluntad de las partes, en la entrega del

inmueble y la fijación de un canon de arrendamiento no es necesario la solemnidad.

20

- **De Tracto Sucesivo:** Lo importante es el cumplimiento de los plazos de entrega y terminación del contrato.
- **Conmutativo:** Por la sencilla razón que las partes están obligadas a “dar, hacer o no hacer”.
- **Nominado o Típico:** Se basa dentro de los parámetros de la Ley.
- **Individual:** Se da con la voluntad de las partes que se encuentran vinculadas en el contrato.
- **Libre Discusión:** Se ponen de acuerdo en las cláusulas, y su manera de ejecución.
- **Temporal:** En esta etapa se aclaran los tiempos de realización del contrato de arrendamiento con el fin de dar un inicio y una terminación del mismo.

2.3. **Cuál es su naturaleza.**

Es un contrato que tiene como su naturaleza, crear obligaciones para las partes en este caso al arrendador como al arrendatario, esto lo describe textualmente la página web de Wikipedia donde señala lo siguiente:

Existe una relación entre dos partes, mediante la cual se obligan de manera recíproca y 21 por un tiempo determinado la cesión de un bien o servicio quedando obligada la parte que aprovecha la posesión a pagar un precio cierto. Tiene que ver con el precio que puede consistir en una suma de dinero pagada de una sola vez, o bien en una cantidad periódica, que en este caso recibe el nombre de renta. También puede pagarse la renta en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada. Confiere un título de mero 'tenedor', porque el arrendatario no tiene el título de propietario, sino que reconoce dominio ajeno (del arrendador, en este caso). Sean casas, autos, o distintos inmuebles. (Wikipedia, 2019).

2.4. El canon de arrendamiento dentro del contrato.

El costo o canon de un contrato consiste en dar una dadiva, o con frutos. Es por todo esto que se le puede llamar renta ya que se cancela de una forma constante. Este canon de arrendamiento se realiza por acuerdo de los interesados con referencia a los contratos de arriendo estipulado en la cláusula del precio.

Encontramos el precio en el art. 1864 del Código Civil, donde se describe:

Artículo 1864. DETERMINACIÓN DEL PRECIO. El precio de la venta debe ser determinado por los contratantes. Podrá hacerse esta determinación por cualesquiera medios o indicaciones que lo fijen. Si se trata de cosas fungibles y se vende al corriente de plaza, se entenderá el Del día de la entrega, a menos de expresarse otra cosa. (Código Civil, art. 1864).

Para que se de el precio del bien inmueble es de suma importancia el acuerdo de las voluntades, para poder permitir que se determine el precio del arriendo. 22

2.5. Su forma y adecuación del contrato.

Su forma se da frente a la transmisión del bien inmueble arrendado como lo estipula el artículo 1978, Código Civil, en donde se describe lo siguiente: “La entrega de la cosa que se da en arriendo podrá hacerse bajo cualquiera de las formas de tradición reconocidas por la ley”. (Código Civil, art. 1978).

2.6. El derecho de retención.

Se aplica a los que hacen partes del contrato ya que en disimiles condiciones ellos pueden ser tanto acreedores como deudores o en inverso. No obstante, surge cuando Se genera cuando se da algún tipo de deuda y por parte del contrato.

Es así, que para poder garantizar los cánones de arrendamientos o las indemnizaciones que se den, el arrendador puede solicitar una retención tanto de bienes muebles como inmuebles que hacen parte de la cosa.

El derecho de retención es renunciable, y se liquida con la entrega del inmueble por parte del arrendatario, o si el arrendador que se le entregue el inmueble en forma de conciliación.

2.7.1. Corte Constitucional. Sentencia C- 890 A de 2006. En esta sentencia encontramos la demanda que se hace al artículo 7º (parcial) de la Ley 820 de 2003 “Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.” Señalando lo siguiente:

ARTÍCULO 7o. SOLIDARIDAD. Los derechos y las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento son solidarias, tanto entre arrendadores como entre arrendatarios. En consecuencia, la restitución del inmueble y las obligaciones económicas derivadas del contrato, pueden ser exigidas o cumplidas por todos o cualquiera de los arrendadores a todos o cualquiera de los arrendatarios, o viceversa.

Los arrendadores que no hayan demandado y los arrendatarios que no hayan sido demandados, podrán ser tenidos en cuenta como intervinientes litisconsorciales, en los términos del inciso tercero del artículo 52 del Código de Procedimiento Civil. (Ley 820, 2003, art. 7º).

El demandante Fredy Hernando Toscano López, alude que el artículo antes mencionado viola el artículo 29 de nuestra Carta Magna. Señalando lo siguiente: “Que los derechos y obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento son solidarias, tanto entre arrendadores como entre arrendatarios. Dispone que en el evento de la restitución de inmueble arrendado, ésta “puede ser exigida a todos o cualquiera de los arrendatarios”. (Sentencia C- 890 A, 2006).

2.7.2. Corte Constitucional. Sentencia C- 670 de 2004. Trata sobre una súplica de 24
inconstitucionalidad hacia la Ley 820/2003 frente a los artículos 10, 12, 35, 38, 39 y 43. En el
cual dicha sentencia se refiere a lo siguiente: “PAGO POR CONSIGNACION
EXTRAJUDICIAL DEL CANON DE ARRENDAMIENTO-Procedimiento/PAGO POR
CONSIGNACION EXTRAJUDICIAL DEL CANON DE ARRENDAMIENTO-Términos para
efectuar la primera consignación y las subsiguientes”. (Sentencia C- 670, 2004).

2.7.3. Corte Constitucional. Sentencia C- 786 de 2004. En ejercicio de la acción pública
de inconstitucionalidad, el ciudadano Oscar Orlando Posada Mejía, actuando en nombre propio
y haciendo uso de los derechos consagrados en el artículo 40 numeral 6 y 95 numeral 7 de la
Constitución Política, demandó la inconstitucionalidad del artículo 15 de la Ley 820 de 2003.

El ciudadano Oscar Orlando Mejía demanda el artículo 15 de la Ley 820 de 2003 por
presunta vulneración del artículo 158 constitucional, toda vez que, en su criterio, viola el
principio de unidad de materia, debido a que so pretexto de modificar el contrato de
arrendamiento introdujo otros aspectos que en realidad modifican el contrato de servicios
públicos o de condiciones uniformes establecido en la Ley 142 de 1994.

Capítulo 3. Análisis de la ley 820 de 2003 y comparación normativa con otros países.

25

3.1. Antecedentes.

Realmente en Colombia, Es muy poca la normatividad proclamada con respecto a los contratos de arrendamiento de vivienda urbana. Anteriormente se encontraba regulada por el Código Civil con los artículos 1973 y 2035; siguiéndole la Ley 56/1985, y actualmente la Ley 820/2003 encontrándose vigente actualmente.

Siendo así, que la Ley 56 de 1985 surge por la insuficiencia de regulación en los contratos de arriendo, observándose con acuerdo al Decreto 2221/1983 y el Código Civil. No obstante, dicha Ley expresaba en los artículos del 2 al 19 describía la regulación del Contrato de Arrendamiento, y en los artículos del 23 al 25 se encontraban la reglamentación procedimental, es así que la Ley 820/2003, art. 43 derogada la Ley 56/1985, en su totalidad resaltando:

ARTÍCULO 43. TRÁNSITO DE LEGISLACIÓN, VIGENCIA Y

DEROGATORIA. 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. Esta ley rige a partir del momento de su promulgación y deroga la Ley 56 de 1985, el artículo 2035 del Código Civil, el artículo 3o del

Decreto 2923 de 1977, el artículo 4o del Decreto 2813 de 1978, el artículo 23 del Decreto 26
1919 de 1986, los artículos 2o, 5o y 8o a 12 del Decreto 1816 de 1990, como también las demás
disposiciones que le sean contrarias. (Ley 820, 2003, art. 43).

Esta Ley 820 de 2003 se presidió en el mismo año; dado por la preocupación del Estado
frente a la crisis gravísima que se vivió el país en los 1998 y 1999 afectando el área de la
construcción y se da para impulsar y proporcionar la modalidad de adquirir una vivienda por
medio del arrendamiento.

3.2. Innovaciones de la Ley 820 de 2003.

Una de las innovaciones se encuentra en el artículo 7, donde se establecen, las
responsabilidades frente a las obligaciones que se dan dentro de los contratos, los cuales tienen
como fundamento la solidaridad entre las partes; tales como la obligación económica y de
restitución del inmueble arrendado.

Encontramos otra innovación la cual es el artículo 14, donde se da la exigibilidad del
pago que se adeudan con respecto a los canones de los arriendos, el no pago permitirá al
arrendador poder presentar una demanda ejecutiva al arrendatario. Sin dejar atrás las
disposiciones generales en este caso descritas en el artículo 422 del Código General del Proceso,
señalando lo siguientes:

Artículo 422. Título ejecutivo. Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones 27

expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184. (Código General del Proceso, art. 422).

3.3. Cuadro normativo entre los países de España y Chile.

Tabla No. 2. Cuadro normativo de España, Chile y Colombia.

| APLICACIÓN | NORMATIVIDAD DE ESPAÑA, CHILE Y COLOMBIA |
|------------------------------|---|
| ÁMBITO DE APLICACIÓN. | <p>LEGISLACIÓN ESPAÑOLA: Ley 29/1994 se aplica a los arriendos de la zona urbana, ya sea para vivienda o no, señala lo siguiente, quedando por fuera de esta ley: a) La utilización de viviendas que los conserjes, guardias, jornaleros, y burócratas. b) Para las fuerzas militares. c) Con relación al arriendo de una finca con casa, cuando se utiliza para la agricultura. d) El uso de las viviendas universitarias.</p> <p>LEGISLACIÓN CHILENA: Ley 18101 se aplica al arriendo de inmuebles en la zona urbana y para los que no están en la zona con la única condición de que no supere una (1) hectárea. Quedan excluidos de esta Ley: Los hoteles, residenciales y establecimientos similares. Los Estacionamientos de automóviles y vehículos.</p> <p>LEGISLACIÓN COLOMBIANA: Ley 820/2003 se aplica a los inmuebles que se arriendan para viviendas urbanas</p> <p>LEGISLACIÓN ESPAÑOLA: En cuanto a la cesión del contrato de arrendamiento o al mismo subarriendo, este no se</p> |

podrá ceder sin la autorización expresa del arrendador. No se podrá realizar siempre y cuando el arrendador no lo autorice.

CESIÓN Y SUBARRIENDO.

LEGISLACIÓN CHILENA: en esta ley únicamente se refiere al contrato de arrendamiento, entendiendo de esta manera que se tiene como sobrentendida que el arrendatario pueda dar cesión o subarrendamiento sin ningún problema, pero si esta expreso en el contrato no se podrá realizar lo anteriormente descrito.

LEGISLACIÓN COLOMBIANA: En nuestro país solo se podrá dar cesión del contrato o subarrendar si el dentro del mismo se encuentra descrito y autorizado por el arrendador.

LEGISLACIÓN ESPAÑOLA: esta gestión seda cuando no existe un pago puntual el cual puede dar por terminado dicho contrato de arriendo. Es así, que el desahucio lo debe decretar un juez para que tenga efectividad.

DESAHUCIO.

LEGISLACIÓN CHILENA: En los contratos que no existe una fecha fija, el arrendador le puede solicitar al arrendatario el desahucio y este se dará a partir de los dos meses de su notificación.

Y con relación a los contratos que si existe una fecha fija de culminación, el arrendador tiene como única forma de solicitar el desahucio es por medio judicial.

LEGISLACIÓN COLOMBIANA: En los contratos que no existe una fecha fija, el arrendador le puede solicitar al arrendatario el desahucio y este se dará a partir de su notificación, teniendo en cuenta que se basa en las fechas que se realizan los pagos del arrendamiento. Dando por terminado dicho contrato.

Podrá realizarse de una manera judicial o no, se puede dar por medio escrito o verbal.

**CULMINACIÓN DEL
CONTRATO.**

LEGISLACIÓN ESPAÑOLA: El incumplimiento de las obligaciones por parte de alguno de los intervinientes dentro del contrato de arrendamiento, podrá exigir la terminación del mismo y el pago de las afectaciones ocasionadas.

LEGISLACIÓN CHILENA: El incumplimiento de las obligaciones por parte de alguno de los intervinientes dentro del contrato de arrendamiento, podrá exigir la terminación del mismo y el pago de las afectaciones ocasionadas.

LEGISLACIÓN COLOMBIANA: El incumplimiento de las obligaciones por parte de alguno de los intervinientes dentro del contrato de arrendamiento, podrá exigir la terminación del mismo y el pago de las afectaciones ocasionadas, también se da adicionalmente por el mutuo acuerdo entre las partes o por culminación del contrato.

Promulgada la Ley 820 de 2003 y acontecido hace más de dieciséis años de su entrada en vigor, coexisten algunos inconvenientes procedentes en la aplicación que ameritaron este análisis oportuno se encuentran algunas fallas como lo es, en la diligencia de la misma Ley.

La reglamentación comprendida en esta Ley 820 de 2003 ofrece un amparo con relación al derecho del arrendatario, dejando en algunos casos desamparado el derecho del propietario (arrendador) del inmueble, es así, que el arrendatario se aprovecha de los vacíos legales en conexión y han dejado de pagar el canon de arrendamiento, además de los pagos de las administraciones en edificios o conjuntos cerrados y el de los servicios públicos; todo esto dado por la falta de apoyo normativo.

Ya que, estas situaciones antes mencionadas son aptas para iniciar un proceso civil ante la administración de justicia, el arrendador al observar los altos costos que conlleva estos procesos y por la parsimonia de la misma administración de justicia, los propietarios de estos bienes inmuebles optan muchas veces por hacer un acuerdo o conciliación con el arrendatario por un valor menor a lo adeudado, todo esto con un objetivo principal el cual es la agilización en la entrega del inmueble arrendado, permitiendo de esta manera no seguir perdiendo dinero.

Ahora bien, a pesar de que la Ley 820 de 2003 en el artículo 15 y el cual se refiere a la 31 cancelación obligatoria de todos los servicios públicos por parte del arrendatario; se observan varias primicias que no brinda ningún beneficio a los arrendadores, tal como sucede en el caso de que un arrendatario no cancela los servicios públicos y es desconectado el servicio, la empresa prestadora del servicio público no reconecta los servicios a si no hayan pagado el valor adeudado si el arrendador no presente ante dicha entidad la demanda impuesta hacia ese arrendatario, teniendo como prueba el contrato de arrendamiento de vivienda urbano legalmente constituido, con el fin de dejar sin efecto al pago de estos servicios.

No obstante, la Ley 820 de 2003 tiene como una de sus finalidades primordiales la agilización dentro de las demandas de restitución de bienes inmuebles que están en arriendo, este proceso en muchas partes de Colombia tienen como connotación la dilación y demora de estos trámites y por ende sus diligencias, ya que en estos casos son atendidos por las inspecciones de policía que viven pinoradas de trabajo, los cuales aplican el Código de Policía y Convivencia Ciudadana.

Después de realizar un análisis contextual de la Ley 820 de 2003, se puede establecer por ejemplo que en el artículo 34 el cual se refiere a las sanciones, en su numeral 6, no existe coherencia ni relación frente a la transcripción, porque, se consigna dentro de los núm., del 1 al 3 del artículo 34, al no notarse que dentro del artículo 33 donde se refiere a las funciones de las entidades que tienen a su cargo la inspección, control y vigilancia en materia de arrendamiento,

tiendo dos literales (A y B) y cada uno de ellos tiene más de tres numerales. Es así, que el artículo 34 no detalla a cuál de estos se está describiendo. 32

Frente a todo esto podemos concluir que realmente no existen unas verdaderas garantías judiciales que respalden realmente al arrendador que por medio de un contrato de arriendo urbano, lo que solo busca es la protección tanto del bien inmueble inmiscuido en este contrato como al mismo el tiempo el poder recibir cierta remuneración económica por el arrendamiento de ese inmueble en mención; ya que la ley 820 de 2003, no le da verdaderamente un respaldo legal al cien por ciento al arrendador, como ha sido expresado en todo el relatar de esta conclusión en particular con referencia al problema jurídico planteado.

Asamblea Nacional Constituyente. (1991). Constitución Política de Colombia. Legis Editores S.A., Bogotá, 2012, Vigésima Séptima Edición.

Bonivento, J. (2002). “Los Principales Contratos Civiles y su paralelo con los Comerciales”. Librerías ediciones del profesional Ltda. Decimoséptima edición. Bogotá.

Castaño, J. (2004). “El contrato de arrendamiento de inmuebles y el nuevo proceso de restitución, Ley 820 de 2003 y Decretos reglamentarios”. Editorial Temis S.A.

Congreso de la República. Acto legislativo 03 de 2002. Por el cual se reforma la Constitución Nacional. Diario Oficial 45040 del 19 de diciembre de 2002. Recuperado:
<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Normal.jsp?i=6679>

Congreso de la República. Decreto 2768 de 1946. “Por el cual se regulan los alquileres de inmuebles urbanos”.

Congreso de la República. Decreto 1070 de 1956. “Por el cual se congelan los precios de los arrendamientos

Congreso de la República. Decreto 1616 de 1956. “Por el cual se reglamenta el artículo 2º del Decreto número 1070 de 1956”.

Congreso de la República. Ley 1849 de 1956. “Por el cual se consagra una excepción al Decreto³⁴ 1070 de 1956”.

Congreso de la República. Decreto 1943 de 1956. “Por el cual se dicta una disposición complementaria al Decreto número 1070 de 1956”.

Congreso de la República. Decreto 210 de 1958. “Por el cual se asignan unas funciones a los Departamentos de la República y al Distrito Especial de Bogotá, y se dictan otras disposiciones.”.

Congreso de la República. Decreto 699 de 1957. “Por el cual se reglamenta el decreto número 1070 de 1956”.

Congreso de la República. Decreto 1148 de 1964. “Por el cual se dicta una disposición relacionada con la congelación de los arrendamientos.”.

Congreso de la República. Decreto 344 de 1965. “Por el cual se reglamenta el Decreto extraordinario número 1070 de 1956, para evitar la especulación con el precio de los arrendamientos”.

Congreso de la República. Decreto 2923 de 1977. “Por el cual se prorroga la vigencia y se complementan los decretos 2770 de 1976 y 0063 de 1977 sobre control de precios de arrendamiento en las áreas urbanas”.

Congreso de la República. Decreto 3209 de 1979. “Por el cual se prorroga la vigencia y se modifican los Decretos 2770 de 1976, 063 y 2923 de 1977, y 2813 de 1978, sobre congelación de precios de arrendamientos en áreas urbanas.”

Congreso de la República. Decreto 3450 de 1980. “Por el cual se dictan normas sobre control de arrendamientos”.

Congreso de la República. Decreto 3745 de 1981. “Por el cual se dictan normas sobre congelación de arrendamientos en bienes raíces urbanos.”

Congreso de la República. Decreto 1919 de 1986. “Por el cual se determina el sistema de estimación del límite máximo del valor comercial de los inmuebles a que se refiere el párrafo del artículo 9° de la Ley 56 de 1985 y se establece el régimen de procedimiento administrativo, de sanciones y de recursos aplicables en desarrollo de la misma”.

Congreso de la República. Decreto 1816 de 1990. “Por el cual se reglamenta la Ley 56 de 1985”.

Congreso de la República. Decreto 51 de 2004. “Por el cual se reglamentan los artículos 28, 29, 30 y 33 de la Ley 820 de 2003”

Congreso de la República. Decreto 1789 de 2004. “Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 41 de la Ley 820 de 2003 y se establecen disposiciones en relación con las sociedades especializadas en arrendamiento”.

Congreso de la República. Decreto 63 de 1977. “Por el cual se reglamenta el Decreto 2770 de 1976 y se expiden otras disposiciones”. Bogotá. D.C. 36

Congreso de la República. Decreto 2813 de 1978. “Por el cual se prorroga la vigencia y se modifican los Decretos números 2770 de 1976, 063 y 2923 de 1977 sobre control de precios de arrendamientos en las áreas urbanas”. Bogotá. D.C.

Congreso de la República. Decreto 3130 de 2003. “Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones”. Bogotá. D.C.

Congreso de la República. Decreto 1877 de 2004. “Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 41 de la Ley 820 de 2003 y se adopta el marco regulatorio de los fondos de inversión inmobiliaria”. Bogotá. D.C.

Congreso de la República. Decreto 1789 de 2004. “Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 41 de la Ley 820 de 2003 y se establecen disposiciones en relación con las sociedades especializadas en arrendamiento.

Congreso de la República. Ley 56 de 1985. “Por la cual se dictan normas sobre arrendamiento de vivienda urbana y otras disposiciones”. Bogotá. D.C.

Congreso de la República. Ley 820 de 2003. “Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones”. Bogotá. D.C.

Corte Constitucional de Colombia. (2006). Sentencia C – 890A. [M.P. Dr. Humberto Antonio Sierra Porto]. 37

Corte Constitucional de Colombia. (2004). Sentencia C- 670. [M.P. Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra].

Corte Constitucional. De Colombia. (2004). Sentencia C- 786. [M.P. Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra].

Corte Constitucional de Colombia. (2005). Sentencia C- 181. [M. P. Dr. Rodrigo Escobar Gil].

Corte Constitucional de Colombia. (2005). Sentencia del C- 731. [M.P. Dr. Humberto Antonio Sierra Porto].

Reino Unido de España. Ley 29 de 1994. “Por la cual se expide la Ley de arrendamientos urbanos”.

Naranjo, F. (2006). “El contrato de arrendamiento, proceso de restitución de inmueble, procesos De regulación de la renta”. Ediciones Librería Jurídica Sánchez R. Ltda. Pág. 57.

Valencia Zea, Arturo. Derecho Civil Contratos. Temis. Bogotá. 1975