

LUIS EDUARDO MONTOYA MEDINA

Profesor Universidad Nacional de Colombia

EL ARRENDAMIENTO

**Contrato sobre:
VIVIENDA, Comercio, Destinación
Múltiple, Naves, Aeronaves,
Hospedaje, Leasing,
CONTRATACION ADMINISTRATIVA**

Procedimiento: la reforma de 1989

Suplemento legislativo: hasta 1990

Primera edición

1 9 9 1

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
Presentación	V

Libro primero

PARTE PRIMERA

INTENTOS EN UN CENTENARIO

CAPÍTULO I

PINCELADAS HISTÓRICAS

1. El derecho común colombiano del cual se han des- prendido otras ramas	3
2. Antecedentes históricos y reformas	7

CAPÍTULO II

INSTRUMENTOS DE UN CAMBIO

1. Recuento histórico	12
2. Origen del control de los arrendamientos	14
<i>Ley 7ª de 1943</i> , por la cual se dictan algunas dis- posiciones de carácter económico y se dan unas autorizaciones al gobierno, <i>art. 3º</i>	15
Fallo de la Corte en 1948	15

CAPÍTULO III

DESPEGUE DEL INTERVENCIONISMO

	Pág.
1. Generalidades	21
2. Medidas y desarrollo	22
a) <i>Sobre el contrato</i>	22
1. <i>El precio</i>	22
2. <i>El objeto</i>	22
3. <i>De la terminación</i>	23
b) <i>Vigilancia</i>	23
c) <i>Reglamentaciones</i>	24
d) <i>Normas complementarias</i>	25
e) <i>Normas exceptivas</i>	26

CAPÍTULO IV

A LA ESPORA AGRARIA: REFUGIO CITADINO

1. Generalidades	28
2. Legislación	29

CAPÍTULO V

RECURRIR AL MÉTODO

1. Generalidades	31
2. Decreto 2770 de 1976	32
3. Normas reglamentarias	33

	Pág.
1. <i>Sobre el contrato</i>	33
a) <i>Las personas</i>	33
b) <i>Los objetos afectados</i>	34
c) <i>Del precio</i>	34
1) <i>El canon congelado</i>	34
2) <i>Del reajuste</i>	34
d) <i>Devolución de excedentes</i>	35
e) <i>El pago por consignación</i>	35
f) <i>Cláusulas ineficaces</i>	35
g) <i>De la terminación</i>	36
1) <i>Civiles</i>	36
2) <i>Comerciales</i>	37
2. <i>Sobre la vigilancia</i>	37
4. <i>Normas complementarias</i>	37
<i>Decreto 2923 de 1977</i>	37
<i>Reajustes</i>	38
1. <i>Por mutuo acuerdo</i>	38
2. <i>Por concepto de impuesto predial y complementarios</i>	38
<i>Contrato</i>	38
<i>Terminación</i>	38
<i>Decreto 2813 de 1978</i>	39
5. <i>La década de 1980</i>	40

	Pág.
1) <i>Decreto 3209 de 1979</i>	40
2) <i>Año de 1981</i>	41
3) <i>Año de 1982</i>	42

CAPÍTULO VI

VOLVER AL PASADO: CAMBIANDO NADA CAMBIA

1. Emergencia económica	43
2. Determinación del canon máximo mensual	45
<i>Decreto 3817 de 1982</i>	45
3. La terminación del contrato	46
<i>Ley 14 de 1983</i>	48
<i>Decreto 2221 de 1983</i>	49
a) <i>Sobre cánones</i>	49
b) <i>Sobre las excepciones</i>	50
c) <i>Afectación de contratos vigentes</i>	50
4. A manera de conclusiones	52
a) <i>Sobre la determinación conceptual</i>	52
b) <i>En torno al canon</i>	53
c) <i>Los períodos</i>	53
d) <i>En cuanto a la terminación del contrato</i>	53
e) <i>Motivos de terminación</i>	54

PARTE SEGUNDA

HACIA LA CONFIGURACIÓN DE UN ESTATUTO
DE ARRENDAMIENTO

Título I

UNA PROPUESTA

CAPÍTULO I

ALGUNAS PREMISAS

	Pág.
1. Generalidades	57
2. El problema de los altos arrendamientos	59

CAPÍTULO II

EL PROYECTO DE SOLUCIÓN

1. Documento	60
2. Objeto del proyecto	60
3. Contenido del proyecto	61
<i>Definiciones</i>	61
<i>El precio</i>	61
<i>La obligación de las partes</i>	62

Título II

LA TRAMITACIÓN

CAPÍTULO III

EN LA CÁMARA DE REPRESENTANTES

1. Ponencia para primer debate del proyecto de ley 93 de 1983	65
2. Ponencia para segundo debate del proyecto	67

CAPÍTULO IV

SENADO DE LA REPÚBLICA

	Pág.
1. Ponencia para primer debate del proyecto de ley 93 de 1983	68
2. Estructuración del proyecto	71

PARTE TERCERA

EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES URBANOS

Título I

*EL ARRENDAMIENTO URBANO DESTINADO
A VIVIENDA*

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

1. El derecho a la vivienda	79
2. Naturaleza de la norma	82
3. Ámbito de aplicación	83
4. Definiciones	84
a) <i>Del derecho a la vivienda</i>	84
b) <i>Del contrato de arrendamiento de vivienda ur- bana</i>	85
5. Clasificaciones	86
a) <i>El individual</i>	86
b) <i>El mancomunado</i>	87
a) (Contrato de arrendamiento concurrente). <i>El compartido</i>	88
b) <i>El de pensión</i>	89

CAPÍTULO II

EL CONTRATO

	Pág.
1. Elementos esenciales	90
a) <i>Del arrendador</i>	90
b) <i>Del inquilino</i>	91
c) <i>De la declaración de voluntad</i>	92
d) <i>Del objeto</i>	93
2. Limitaciones de orden público	95

CAPÍTULO III

LAS OBLIGACIONES

Sección primera

EN GENERAL

1. Supracontractuales	98
2. Intracontractuales y contractuales	100
3. Con origen en la ley de arrendamientos	101
4. Obligaciones de entregar	101
5. Obligación de garantía	101
6. Con origen en el Código Civil	102
7. Obligaciones al terminar el contrato	102
8. De las obligaciones del arrendatario	104
a) <i>Con origen en el Código Civil</i>	105
b) <i>No ceder ni subarrendar</i>	105
c) <i>Posible solución de algunos problemas sobre obligaciones</i>	107
d) <i>Obligaciones al terminar el contrato</i>	108

Sección segunda

DEL PRECIO EN PARTICULAR

	Pág.
1. En el proyecto de ley	111
2. En el pliego de modificaciones	112
3. En la subcomisión quinta del Senado	112
4. Modificación de la subcomisión	113
5. Segundo debate de la comisión quinta	113
6. Observación de la plenaria del Senado	114
7. En la ponencia para segundo debate	114
8. Texto definitivo	115
9. En la Cámara de Representantes	115
10. El avalúo catastral	116
11. El avalúo fiscal	119
12. Valor comercial especial	119
13. El reajuste del precio	121
14. De la libertad de estipulación del precio	121
15. Comprobación del pago	122
16. Título ejecutivo	123
17. De la devolución del excedente	123

CAPÍTULO IV

LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO

1. Término	125
2. Prórroga	126
3. Formas de terminación del contrato	128

	Pág.
<i>Convenida</i>	128
A) <i>Terminación unilateral</i>	128
B) <i>Terminación unilateral del contrato por el arrendador</i>	130
<i>Sin indemnización</i>	130
4. <i>Las causales</i>	131
a) <i>La no cancelación por parte del arrendatario de los cánones y reajustes</i>	131
b) <i>La no cancelación de los servicios públicos</i> ..	133
c) <i>El subarriendo total o parcial del inmueble</i> ..	133
d) <i>La realización de mejoras, cambios o aplicaciones del inmueble</i> ..,	135
C) <i>Terminación unilateral del contrato por el arrendador</i>	136
<i>Con indemnización</i>	136
a) <i>La época</i>	137
b) <i>La forma</i>	137
c) <i>El previo pago de la indemnización equivalente a tres meses de arrendamiento</i> ..	137
D) <i>Terminación unilateral del contrato de arrendamiento por el inquilino</i>	138
<i>Sin indemnización</i>	138
<i>Violaciones del contrato</i>	139
E) <i>Terminación del contrato por el arrendatario</i> ..	140
<i>Con indemnización</i>	140
a) <i>La época</i>	140

	Pág.
b) <i>La forma</i>	140
c) <i>Con el previo pago de la indemnización de tres meses de arrendamiento</i>	140
5. De la restitución especial	141
6. Aspectos sustantivos	141
1) <i>La necesidad de ocupar el inmueble</i>	142
2) <i>La necesidad de efectuar reparación indispensable en el bien</i>	142
3) <i>Para el cumplimiento de la obligación de entregar materialmente la cosa</i>	143
4) <i>Al vencimiento del contrato o de sus prórrogas</i>	144
<i>Pretensiones</i>	144
7. La demanda	145
8. Trámite esencialmente judicial	145
9. Reformas al artículo 434 del C. de P. C.	146
10. Reforma al incidente de excepciones previas ...	146
11. Derecho de retención	147
12. Oposición al lanzamiento	148

CAPÍTULO V

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Vigilancia	149
------------------	-----

CAPÍTULO VI

LA VIGENCIA DE LA LEY 7ª DE 1943

1. Recapitulación	151
2. Tesis de la Corte	151

Libro segundo

ARRENDAMIENTO MERCANTIL

PLAN DEL LIBRO

	Pág.
Generalidades	157

Título I

ARRENDAMIENTO MERCANTIL INMOBILIARIO

CAPÍTULO I

INTRODUCCIÓN. ASPECTOS SUSTANCIALES
GENÉRICOS

1. Generalidades	158
2. Actividades	159

CAPÍTULO II

ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO

1. Noción	161
2. Elementos	162
3. El contrato de arrendamiento y el subarriendo: ac- tos de comercio	163

CAPÍTULO III

ARRENDAMIENTO PARA ESTABLECIMIENTOS
DE COMERCIO

I. *RESUMEN DE LA ÉPOCA DE INTERVENCIÓN:*
1956 A 1971

Concepto	167
----------------	-----

II. *A PARTIR DE 1972*

Recuento	167
----------------	-----

III. CARACTERÍSTICAS ESPECIALES DEL RÉGIMEN COMERCIAL

	Pág.
1. El derecho a la renovación	168
2. No hay renovación	169
3. El precio en la preceptiva del Código	170
4. Derecho de preferencia	170
5. Indemnización de perjuicios	171
6. Garantía especial	171
7. Del arrendamiento del establecimiento de comercio	171

IV. ALTERACIONES AL RÉGIMEN DEL CÓDIGO DE COMERCIO A PARTIR DE 1976

Generalidades	172
1. <i>Sobre el precio</i>	177
2. <i>Sobre la restitución del bien</i>	177

V. A MANERA DE CONCLUSIONES

Los contratos regulados por el Código de Comercio ..	180
--	-----

CAPÍTULO IV

ARRENDAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO

1. Noción	184
2. Aspectos subjetivos	185
3. Contractuales	188
4. Régimen contractual en estos casos	190

CAPÍTULO V

ARRENDAMIENTO PARA PROFESIONALES

	Pág.
1. Noción	191
2. Vigencia del Código de Comercio en este aspecto	191
3. El decreto 3817 de 1982	193

CAPÍTULO VI

PARQUEADEROS

Generalidades	196
---------------------	-----

CAPÍTULO VII

DEL CONTRATO DE HOSPEDAJE

1. Noción	198
2. De la industria del turismo	199
3. De los establecimientos hoteleros	199
4. Del contrato	201
a) <i>Las reservaciones o promesas de alojamiento</i>	201
b) <i>Clases</i>	204
5. Consecuencias de la reserva	204
6. La cancelación de la reserva	205
7. Sanciones	206
8. Celebración del contrato de hospedaje	206
9. Duración	206
10. Obligaciones de las partes	207

	Pág.
a) <i>Del hotelero o empresario</i>	207
b) <i>Del huésped</i>	209
11. Terminación del contrato	210

Título II

ARRENDAMIENTO MERCANTIL MOBILIARIO

CAPÍTULO I

ARRENDAMIENTO FINANCIERO O *LEASING*

1. Antecedentes y sujeto activo	213
2. Del contrato-noción	214
3. Objeto	220
4. Aspectos fiscales	220
5. Apreciaciones finales	221

CAPÍTULO II

ARRENDAMIENTO DE NAVES

1. Concepto	222
2. Régimen especial	223
3. Del contrato de arrendamiento	225
4. Existencia y prueba del contrato	226
5. Sujetos	226
6. Obligaciones del arrendador	226

	Pág.
7. Obligaciones del arrendatario	227
8. Terminación del contrato	228
9. Prescripción	229
10. Del <i>leasing de naves</i>	229

CAPÍTULO III

ARRENDAMIENTO DE AERONAVES

1. De las aeronaves. Noción	231
2. Contratos de utilización de aeronaves	234
<i>Arrendamiento de aeronaves</i>	234
3. Obligaciones del arrendador	234
4. Obligaciones del arrendatario	234
5. Prescripción	236
6. Fletamento de aeronaves	236
7. Obligaciones del fletante	237
8. Obligaciones del fletador	237
9. Prescripción	237

CAPÍTULO IV

CONTRATOS AFINES

1. Noción	238
2. Definición	238

Libro tercero
LA REFORMA DE 1989

Título I
GENERALIDADES

CAPÍTULO I
LOS CAMBIOS PROCESALES EN LO CIVIL

I. *LA REFORMA DE 1989*

	Pág.
Concepto	243

II. *ASPECTOS SUSTANTIVOS*

1. Sobre la prueba del contrato	244
2. Del derecho previsto en el artículo 2000 del Código Civil y su garantía	245
3. Del derecho de retención	245
4. De la sanción al demandado	246

III. *ASPECTOS PROCESALES*

1. De la jurisdicción	246
2. La demanda: pretensiones	247
<i>Fundamentos de hecho</i>	247
3. Admisión de la demanda	248
4. De la defensa del demandado	249
5. Pruebas del proceso	252
6. Sentencia	252
7. Quiénes pueden oponerse a ella	252
8. Oportunidad para oponerse	253

	Pág.
9. De las entregas entregas parciales	254
10. Condenas al vencido	254
11. De la restitución al tercero poseedor	254

CAPÍTULO II

DE LAS REFORMAS DE 1989 EN MATERIA COMERCIAL

ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO

I. <i>Aspectos sustanciales</i>	256
II. <i>Aspectos procesales</i>	257
1. Reforma del Código de Procedimiento Civil	257
2. De la reforma a la jurisdicción ordinaria ...	261

Título II

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON DESTINACIÓN MÚLTIPLE

A) <i>Concepto</i>	263
B) <i>Carencia de norma expresa</i>	264
1. La destinación única	264
2. Cambio de destinación	264
3. La simulación	265
4. La concurrencia de destinación en la ley 56 de 1985	266
5. Perspectiva histórica	266

	Pág.
6. Limitaciones de la voluntad de las partes por normas imperativas	267
7. La destinación mixta como pacto lícito	267
8. Tesis de la destinación prevalente o prioritaria ..	268
9. Posible precavimiento de la litis	269
10. Nuestra opinión	270
<i>La tesis del contrato atípico</i>	270
11. Respecto de los entes administrativos	274

Libro cuarto

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y LA CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA

CAPÍTULO ÚNICO

DESENVOLVIMIENTO Y ESTADO ACTUAL

1. Preliminares	277
2. La duración del contrato para muebles	277
3. La duración del contrato para bienes entregados en arrendamiento	278
4. Clasificación de los contratos de la administración	280
5. Acción contractual administrativa	281
<i>La declaración de caducidad</i>	284

APÉNDICE

I. SE AUTORIZA AL GOBIERNO PARA EJERCER CONTROL SOBRE LOS ARRENDAMIENTOS

Ley 7ª de 1943, por la cual se dictan algunas disposiciones de carácter económico y se dan unas autorizaciones al gobierno	289
--	-----

	Pág.
<i>Decreto sobre control de arrendamientos. Depósitos en dinero y cauciones reales</i>	289
Decreto legislativo 453 de 1956 (marzo 2), por el cual se suprimen los depósitos y cauciones reales en los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos	289
Decreto legislativo 1070 de 1956 (mayo 9), por el cual se congelan los precios de los arrendamientos ..	291
<i>Recuperación del inmueble para vivienda propia</i>	292
Decreto reglamentario 1616 de 1956 (julio 12), por el cual se reglamenta el artículo 2º del decreto 1070 de 1956	292
<i>Inmuebles exentos de congelación</i>	295
Decreto legislativo 1849 de 1956 (agosto 1º), por el cual se consagra una excepción al decreto 1070 de 1956	295
<i>Consignación de la renta si no la recibe el arrendador</i>	295
Decreto legislativo 1943 de 1956 (agosto 17)	295
<i>Devolución de depósitos en dinero y cancelación de cánones</i>	297
Resolución 226 de 1956 (junio 15), por la cual se reglamenta el decreto 453 de 1956	297
<i>Recuperación del inmueble para demolición</i> ..	298
Resolución 245 de 1956 (julio 2), por la cual se reglamenta el artículo 2º del decreto 1070 de 1956	298
<i>Devolución de excedentes</i>	299
Decreto reglamentario 699 de 1957 (abril 12), por el cual se reglamenta el decreto 1070 de 1956	299
<i>Control de arrendamiento por los gobernadores y el alcalde de Bogotá</i>	301
Decreto legislativo 210 de 1958 (junio 9)	301

	Pág.
<i>Los decretos legislativos se convierten en leyes</i>	302
Ley 141 de 1961 (diciembre 16), por la cual se adopta una legislación de emergencia y se dictan otras disposiciones	302
<i>Se descongelan arriendos de la beneficencia</i> ...	303
Decreto especial 1148 de 1964 (mayo 16), por el cual se dicta una disposición relacionada con la congelación de arrendamientos	303
<i>Subarrendadores y subarrendatarios</i>	304
Decreto reglamentario 344 de 1965 (febrero 19), por el cual se reglamenta el decreto extraordinario número 1070 de 1956 para evitar la especulación con el precio de los arrendamientos	304
<i>Nuevas normas sobre el contrato de rentas</i>	306
Decreto especial 2770 de 1976 (diciembre 27), por el cual se dictan disposiciones sobre control de precios de arrendamientos en las áreas urbanas ...	306
<i>Más normas sobre control de rentas</i>	307
Decreto reglamentario 63 de 1977 (enero 14), por el cual se reglamenta el decreto 2770 de 1976, y se expiden otras disposiciones	307
<i>Se prorroga el control de rentas</i>	314
Decreto especial 2923 de 1977 (diciembre 29), por el cual se prorroga la vigencia y se complementan los decretos 2770 de 1976 y 63 de 1977, sobre control de precios de arrendamiento en las áreas urbanas	314
<i>Se prorroga nuevamente la congelación de rentas</i>	320
Decreto especial 2813 de 1978 (diciembre 22), por el cual se prorroga la vigencia y se modifican los decretos números 2770 de 1976, 63 y 2923 de 1977, sobre congelación de precios de arrendamiento en áreas urbanas	320

	Pág.
<i>Se prorroga otra vez el control y se ordena reajuste de rentas</i>	322
Decreto especial 3209 de 1979 (diciembre 28)	322
<i>Se prorroga nuevamente la congelación</i>	323
Decreto especial 3450 de 1980 (diciembre 22), por el cual se dictan normas sobre control de arrendamientos	323
Decreto especial 237 de 1981, por el cual se adiciona un decreto	324
<i>Se prorroga control y se autoriza reajuste de rentas</i>	325
Decreto especial 3745 de 1981 (diciembre 29), por el cual se dictan normas sobre congelación de arrendamientos en bienes raíces urbanos	325
Decreto especial 3817 de 1982 (diciembre 30), por el cual se dictan normas sobre control de arrendamientos de bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas	326
<i>Decretos sobre avalúo catastral. El autoavalúo y la renta</i>	329
Decreto especial 160 de 1983 (enero 29)	329
Decreto 2221 de 1983 (agosto 3), por el cual se dictan normas sobre control de arrendamientos de bienes inmuebles en áreas urbanas	331

II. DOCUMENTOS

Documento número 1

PROYECTO DE LEY

Proyecto de ley número 93 de 1983, por medio de la cual se dictan normas sobre la venta, financiación y arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones	337
--	-----

Documento número 2

*MODIFICACIONES DE LA SUBCOMISIÓN QUINTA
DEL SENADO*

	Pág.
VI. <i>Propuesta de la subcomisión</i>	347
Pliero de modificaciones	348

Documento número 3

*PLIEGO DE MODIFICACIONES
Senado*

Pliero de modificaciones	370
--------------------------------	-----

Documento número 4

*TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN QUINTA
DEL SENADO*

• Texto definitivo

*PROYECTO DE LEY NÚMERO 163 (SENADO),
93 (CÁMARA) DE 1983*

por la cual se dictan normas sobre arrendamiento de vivienda urbana, y se dictan otras disposiciones	390
---	-----

Documento número 5

*TEXTO DEFINITIVO APROBADO POR LA CÁMARA
DE REPRESENTANTES*

(Comisión quinta)

LEY 5ª DE 1985

VIVIENDA URBANA

PROYECTO DE LEY NÚMERO 163-S, 93-C DE 1983	
por la cual se dictan normas sobre arrendamiento de vivienda urbana, y se dictan otras disposiciones	408
Decreto-ley 1919 de 1986 (sobre arrendamientos) ...	422
Decreto 1816 de 1990 (agosto 6), por el cual se reglamenta la ley 56 de 1985	429