

JOSÉ IGNACIO CASTAÑO GARCÍA

Abogado, egresado de la Universidad de Caldas. Trece años de labor en la rama jurisdiccional, siete en el litigio profesional. Ha sido columnista en el periódico *La Patria*, de Manizales, con el tema de los arrendamientos, sobre el cual versa la segunda edición de este libro.

# COMENTARIOS A LA LEGISLACION DE ARRENDAMIENTOS

Incluye la ley 56 de 1985  
y el decreto reglamentario  
1919 de 1986

*Segunda edición,  
aumentada y corregida*

Ediciones Jurídica Radar  
Bogotá — 1989

## INDICE GENERAL

### CAPÍTULO I

Pág.

#### INTRODUCCIÓN

- |   |   |
|---|---|
| 1. Concepto .....                           | 1 |
| 2. Una tarea dispendiosa y turbulenta ..... | 2 |

### CAPÍTULO II

#### RESEÑA DEL ORDENAMIENTO JURÍDICO SOBRE ARRENDAMIENTOS

- |   |   |
|---|---|
| 1. Concepto y definición .....  | 3 |
| 2. Relación cronológica sobre regulación de cánones<br>de arrendamiento ..... | 6 |
| <i>Año 1943</i> .....   | 6 |
| <i>Año 1946</i> .....   | 7 |

##### *I. Primera congelación de arrendamientos*

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| <i>Año 1956</i> ..... | 7 |
| <i>Año 1957</i> ..... | 7 |
| <i>Año 1958</i> ..... | 7 |
| <i>Año 1961</i> ..... | 8 |
| <i>Año 1964</i> ..... | 8 |

##### *II. Régimen a partir del año de 1976*

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| <i>Año 1976</i> ..... | 8 |
| <i>Año 1977</i> ..... | 8 |

	Pág.
<i>Año 1978</i> .....	9
<i>Año 1979</i> .....	9
<i>Año 1980</i> .....	9
<i>Año 1981</i> .....	9
<i>Año 1982</i> .....	9
<i>Año 1983</i> .....	9
3. Análisis global de todos los decretos sobre congelación de cánones de arrendamiento .....	10
Fallo de la Corte Suprema de Justicia sobre exequibilidad del parágrafo del art. 3º de la ley 7ª de 1943 .....	11
4. Sistema para la fijación de cánones de arrendamiento a partir del año 1956 .....	13
5. Decretos reglamentarios del 1070 de 1956 .....	14
<i>De 1956</i>	
<i>Decreto 1616</i> .....	14
<i>Decreto 1849</i> .....	15
<i>Decreto 1943</i> .....	15
<i>De 1957 y 1958</i>	
<i>Decreto 699 de 1957</i> .....	17
<i>Decreto 210 de 1958</i> .....	18
6. Nuevo sistema inaugurado en 1976 .....	21
7. Legislación de 1977 a 1983 .....	22
<i>Decreto reglamentario 063 de 1977 (enero 14)</i> ...	22
<i>Decreto 2923 de 1977 (diciembre 20)</i> .....	23
<i>Decreto 2813 de 1978 (diciembre 22)</i> .....	24
<i>Decreto 3209 de 1979 (diciembre 22)</i> .....	25
<i>Decreto 2450 de 1980</i> .....	26
<i>Decreto aclaratorio 237 de 1981 (febrero 4)</i> .....	27
<i>Decreto 3745 de 1981 (diciembre 28)</i> .....	28

CAPÍTULO III

ESTUDIO PORMENORIZADO Y COMENTADO DE LOS  
DECRETOS 3817 DE 1982 Y 2221 DE 1983

	Pág.
1. Características de estos decretos . . . . .	30
2. Comentario y estudio sobre el articulado del de- creto 2221 . . . . .	33
<i>Artículo 1º</i> . . . . .	34
<i>Artículo 2º</i> . . . . .	38
<i>Artículo 3º</i> . . . . .	42
<i>Artículo 4º</i> . . . . .	44
<i>Artículo 5º</i> . . . . .	48
<i>Artículo 6º</i> . . . . .	49
<i>Artículo 7º</i> . . . . .	51
<i>Artículo 8º</i> . . . . .	59

CAPÍTULO IV

ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO

1. Nociones preliminares . . . . .	62
2. Régimen vigente para arrendamientos de locales comerciales . . . . .	65
<i>Artículo 446 (C. de P. C.). Reconvención e inci- dentes</i> . . . . .	66
3. Respecto de la demanda . . . . .	67
<i>C. de P. C., artículo 443. Demanda y admisión</i> . .	67
4. Congelación, como sanción de los arrendamientos en establecimientos de comercio . . . . .	69
Fallo de la Corte Suprema de Justicia. <i>Congelación como sanción</i> . . . . .	69
5. Comentarios generales al régimen de arrendamien- tos sobre establecimientos de comercio . . . . .	70

## CAPÍTULO V

ANÁLISIS Y COMENTARIOS AL TEXTO DEL NUEVO  
ESTATUTO DE ARRENDAMIENTOS CONTENIDO  
EN LA LEY 56 DE 1985

	Pág.
1. Origen y desarrollo legal .....	75
2. Características de la ley .....	76
3. Subdivisión de la ley 56 de 1985 .....	79
4. Texto del articulado de la ley 56 de 1985, co- mentado .....	79
<i>Artículo 1º Objeto de esta ley</i> .....	79
<i>Artículo 2º Definición</i> .....	83
<i>Artículo 3º Forma del contrato</i> .....	87
Tribunal Superior de Manizales, fallo del 4 de oc- tubre de 1979 (ponencia del doctor Héctor Ma- rín Naranjo) .....	88
<i>Artículo 4º Prohibición de depósitos</i> .....	91
<i>Artículo 5º Clasificación</i> .....	93
5. Análisis de cuatro tipos de contratos contempla- dos en la ley 56 de 1985 .....	94
a) <i>Contrato de arrendamiento individual para vi-         vienda urbana</i> .....	94
<i>C. de P. C., artículo 83</i> .....	94
b) <i>Contrato de arrendamiento mancomunado</i> ...	95
c) <i>Contrato de arrendamiento compartido</i> .....	95
d) <i>Contrato-pensión</i> .....	96
<i>Ley 182 de 1948, artículo 1º</i> .....	97
<i>Ley 56 de 1985, artículo 6º. Subarriendo y ce-         sión</i> .....	98
<i>Código Civil, artículo 2004</i> .....	98
Corte Suprema de Justicia, sentencia del 31 de julio de 1915 .....	99

	Pág.
Doctrina. Concepto del doctor César Gómez Estrada .....	100
Concepto del doctor José Alejandro Bonivento Fernández .....	101
<i>Ley 56 de 1985, artículo 7°. Término del contrato</i> .....	102
<i>Ibídem, artículo 8°. Prórroga</i> .....	103
<i>Código Civil, artículo 2014</i> .....	105
Corte Suprema de Justicia, aparte del fallo del 18 de noviembre de 1971 .....	107
6. Determinación del canon de arrendamiento (arts. 9° y 10 de la ley 56 de 1985) .....	108
<i>Artículo 9°. Canon de arrendamiento</i> .....	108
6 bis. Prenotandos .....	109
Concepto del doctor Diego Naranjo Mesa .....	111

#### A. VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

<i>Valores mínimos y máximos</i> .....	112
I. <i>Máximos y mínimos del valor del canon de arrendamiento</i> .....	113
II. <i>Determinación del canon para pagar cuando sólo es una parte del inmueble la que se arrienda</i> ....	115
III. <i>Avalúos comerciales y avalúos catastrales</i> .....	117
Concepto del doctor Álvaro González Fletcher ..	118
IV. <i>Mayor valor del arrendamiento por servicios, cosas o usos adicionales</i> .....	118
V. <i>Valor comercial inferior a dos veces al avalúo catastral</i> .....	119
VI. <i>Desaparece el valor comercial con base en cuatro veces su avalúo catastral</i> .....	119

**B. AVALÚOS CATASTRALES. ¿QUÉ ES FORMAR  
Y CONSERVAR EL AVALÚO CATASTRAL?**

	Pág.
Generalidades .....	120
La <i>formación</i> del catastro .....	121
La <i>actualización</i> del catastro .....	121
La <i>conservación</i> del catastro .....	121
<i>Ley 14 de 1983, artículo 4º</i> .....	121
<i>Ibídem, artículos 5º, 6º y 12</i> .....	122
<i>Ibídem, artículo 13</i> .....	123

**C. DECRETOS 1657 DE JUNIO 18 DE 1985  
Y 1919 DE JUNIO 12 DE 1986**

Concepto .....	123
----------------	-----

**D. VALOR DEL ARRENDAMIENTO**

Pensamiento del legislador .....	124
Exposición de motivos. Septiembre 27 de 1983 .....	124
El precio .....	124
Ponencia para primer debate ante la Cámara, presentada por Emilio Aljure Nasser y Jesús M. Suárez Letrado. Noviembre 17 de 1983 .....	125
Ponencia para primer debate ante el Senado, presentada por Alfonso Ortiz Bautista. Diciembre 7 de 1983 .....	127
Informe de subcomisión. Humberto Criales de la Rosa, Alfonso Ortiz Bautista, Carlos Muñoz Paz, senadores .....	128
Reestructuración del proyecto por parte de la subcomisión. Diciembre de 1983 .....	129
Informe de la subcomisión de arrendamientos de la comisión quinta del senado .....	130
Ley 56 de 1985, artículo 10. Reajuste del canon de arrendamiento .....	130

	Pág.
7. Reajuste de cánones sólo cada dos años . . . . .	132
<i>Ley 56 de 1985, artículo 11. Obligaciones del arrendador</i> . . . . .	133
Obligaciones principales . . . . .	134
a) <i>Cómo se efectúa la entrega</i> . . . . .	135
b) <i>¿Qué ocurre cuando no se cumple con la obligación de entregar?</i> . . . . .	135
c) <i>Arrendado un mismo inmueble a dos personas distintas, ¿cómo se efectúa la entrega?</i> . . . . .	137
Corte Suprema de Justicia, sentencia del 11 de diciembre de 1954 . . . . .	139
8. Derechos indemnizatorios para el arrendatario . . . . .	140
A. <i>Pagos indemnizatorios</i> . . . . .	141
B. <i>Disminución de precio o renta</i> . . . . .	141
9. Derecho de retención . . . . .	142
10. Obligaciones del arrendatario . . . . .	142
<i>Ley 56 de 1985, artículo 12</i> . . . . .	142
11. Formas de pago . . . . .	143
a) <i>Pago por consignación</i> . . . . .	144
b) <i>Pago por compensación</i> . . . . .	144
12. Obligación general . . . . .	145
<i>Ley 56 de 1985, artículo 13</i> . . . . .	145
13. Comprobación del pago . . . . .	145
<i>Ley 56 de 1985, artículo 14</i> . . . . .	145

CAPÍTULO VI

CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO

(Ley 56 de 1985, arts. 15 a 19)

A. *Las más comunes*

1. Terminación por mutuo acuerdo . . . . .	147
--	-----

	Pág.
<i>Ley 56 de 1985, artículo 15</i> .....	147
2. Terminación por parte del arrendador .....	147
<i>Ley 56 de 1985, artículo 16</i> .....	147
<i>Código Civil, artículo 2008</i> .....	148
 <i>B. Otras causas para terminación del contrato de arrendamiento</i> 	
Código Civil, normas contempladas en los artículos 1996, 1997 y 2004 .....	149
<i>Ibidem</i> , artículos 2024, 2026 y 2035 .....	150
<i>Ibidem</i> , artículo 2031 .....	151
3. Terminación unilateral del contrato de arrendamiento por parte del arrendador .....	152
4. ¿En qué momento y cómo debe el arrendador pagar la indemnización? .....	154
5. Terminación por parte del arrendatario .....	155
<i>Ley 56 de 1985, artículo 17</i> .....	155
6. Los casos referentes a indemnización .....	157
Cuándo <i>habrá lugar a indemnización</i> .....	157
Cuándo <i>no habrá lugar a indemnización</i> .....	157
7. De la restitución especial del inmueble .....	157
<i>Ley 56 de 1985, artículo 18</i> .....	157
8. Respecto a las causas de restitución especial del inmueble .....	159
9. Análisis sobre la fianza de doce mensualidades ..	160
10. Trámite para el cobro ejecutivo de la caución ....	161
<i>Código de Procedimiento Civil, artículo 508</i> ....	161
11. Derecho de retención .....	162
<i>Ley 56 de 1985, artículo 19</i> .....	162

CAPÍTULO VII

GENERALIDADES

(Ley 56 de 1985, arts. 20 a 22)

	Pág.
1. Matrícula de arrendadores .....	163
<i>Ley 56 de 1885, artículo 20</i> .....	163
2. Asociaciones .....	164
<i>Ley 56 de 1985, artículo 21</i> .....	164
3. Servicios independientes .....	164
<i>Ley 56 de 1985, artículo 22</i> .....	164

CAPÍTULO VIII

EXIGIBILIDAD Y OBLIGACIONES

(Ley 56 de 1985, arts. 23 a 25)

1. Exigibilidad .....	166
<i>Ley 56 de 1985, artículo 23</i> .....	166
2. Obligaciones .....	166
Tribunal Superior de Manizales, fallo de marzo 27 de 1978 .....	167

CAPÍTULO IX

REFORMAS PROCEDIMENTALES

(Ley 56 de 1985, arts. 24 y 25)

1. Requisitos de lanzamiento referente a vivienda urbana .....	171
<i>Ley 56 de 1985, artículo 24</i> .....	171
2. Excepciones previas con trámite procesal especial .....	173
3. Posibilidad de identificación de inmuebles mediante cualquier señal .....	174

	Pág.
4. Caución de las partes en oposición a diligencia de entrega .....	175
5. Intervención procesal del subarrendatario o del cesionario .....	176
<i>Ley 56 de 1985, artículo 25</i> .....	176
6. Temas procesales .....	176
1. <i>Requerimientos del artículo 2035 del Código Civil colombiano</i> .....	177
Planteamientos del doctor César Gómez Estrada .....	177
Concepto del doctor Darío Preciado Agudelo .....	179
2. <i>Vigencia del artículo 2035 del Código Civil</i> ..	180
Razonamientos del doctor Fabio Naranjo Ochoa .....	180
Concepto del doctor Héctor Giraldo Gálvez ..	181
Exposición del doctor José Alejandro Boniventó Fernández .....	181
3. <i>Planteamientos sobre vigencia, eficacia y necesidad de los requerimientos del artículo 2035 del Código Civil</i> .....	182
a) <i>Requerimientos del artículo 2035 desde el punto de vista social</i> .....	182
<i>El no pago de la renta se constituye en la principal causa de pleitos judiciales</i> ....	183
<i>Código Civil, artículo 1603. Ejecución contractual de buena fe</i> .....	183
b) <i>Vigencia del artículo 2035. Punto de vista legal</i> .....	184
<i>Código Civil, artículos 1494 y 1495</i> .....	185
Clasificaciones del doctor Guillermo Ospina Fernández .....	185
Concepto del doctor Arturo Valencia Zea .....	186

	Pág.
Resumen del doctor Fernando Canosa Torrado .....	186
Ibídem .....	188
Corte Suprema de Justicia, casación del 14 de julio de 1947 .....	189
c) <i>Principio de la interpretación gramatical</i> ..	190
d) <i>Aspectos procesales que reafirman la vigencia del artículo 2035 del Código Civil</i>	193
<i>“Observancia de normas procesales”</i> ...	193
<i>“Asuntos sujetos a su trámite”</i> .....	193
<i>“Lanzamiento de arrendatario”</i> .....	193
Ponencia presentada por el doctor Hernando Morales Molina ante el <i>Seminario sobre contratos de arrendamiento</i> , celebrado durante los días 1, 2 y 3 de agosto de 1984 ..	195
<i>Su problemática en el contrato de arrendamiento</i> .....	195
Anotaciones en la ley 56 de 1985, hechas por el doctor Hernando Morales Molina en el <i>Seminario sobre el nuevo régimen de arrendamientos</i> , celebrado en agosto de 1985	206

CAPÍTULO X

FACULTADES AL EJECUTIVO

(Ley 56 de 1985, arts. 26, 27, 28 y 29)

1. Control y vigilancia de arrendamientos .....	209
<i>Ley 56 de 1985, artículo 26</i> .....	209
2. Normatividad jurídica .....	209
<i>Ley 56 de 1985, artículo 27</i> .....	209
3. Facultades extraordinarias .....	209
<i>Ley 56 de 1985, artículo 28</i> .....	209

	Pág.
4. Vigencia .....	211
<i>Ley 56 de 1985, artículo 29</i> .....	211
5. Disposiciones especiales y generales .....	211

## CAPÍTULO XI

## DECRETO 1919 DE 1986

(junio 12)

1. Antecedentes .....	213
I. Determinación del valor del canon para inmuebles que sean objeto de contrato de arrendamiento de vivienda compartida, pensión, o no incorporadas al catastro ...	214
2. Vivienda con servicios esenciales y áreas compartidas .....	217
3. Viviendas para piezas o de contrato-pensión ...	218
4. Fijación del valor comercial del inmueble sin tener en cuenta avalúo catastral .....	219
II. Procedimiento pericial para determinar el valor comercial de inmuebles y devolución de excedentes .....	220
A) <i>Procedimiento para regular el valor comercial de inmuebles</i> .....	223
1. <i>Legitimación en la causa</i> .....	223
2. <i>Plazos y términos para presentar el arrendatario petición de regulación del valor comercial del inmueble y extinción del derecho</i> ..	224
3. <i>Requisitos para la acción de regulación del valor comercial de inmuebles</i> .....	227

	Pág.
a) <i>Petición por escrito. Contenido ..</i>	227
1. <i>Designación de la autoridad competente para conocer de la acción .....</i>	227
2. <i>Autoridades a las cuales se les ha delegado el conocimiento de la regulación del valor comercial de inmuebles .....</i>	228
Resolución número 815 de 1988, por la cual se delegan unas funciones .....	228
Resolución número 1023 de 1988, por la cual se modifica la resolución 815 del mismo año ..	230
b) <i>Pruebas y relación de los medios probatorios .....</i>	232
1. <i>Prueba del contrato de arrendamiento .....</i>	233
2. <i>Prueba sumaria .....</i>	233
Corte Suprema de Justicia, sentencia de 1980 .....	234
3. <i>Costumbre y equidad natural. Necesidad de prueba .....</i>	234
c) <i>Poder cuando se actúa por intermedio de apoderado .....</i>	235
d) <i>Trámite procedimental que se le da a la petición sobre regulación del valor comercial de inmuebles destinados a vivienda urbana ....</i>	236
1. <i>Características generales del procedimiento .....</i>	236

	Pág.
2. <i>Falta de notificación personal al arrendador. "Notificaciones por estado" . . . . .</i>	237
3. <i>Objeción al dictamen pericial. Procedimiento . . . . .</i>	240
<i>"Apreciación del dictamen" . . . . .</i>	241
4. <i>Consecuencias del sobreprecio al valor comercial de inmuebles . . . . .</i>	241
e) <i>Normas del Código Contencioso Administrativo aplicables al procedimiento de regulación . . . . .</i>	242
B) <i>Procedimiento para regular el valor de servicios, cosas o usos conexos . . . . .</i>	243
C) <i>Devolución de excedentes . . . . .</i>	244
1. <i>Devolución de excedentes conforme al decreto 63 de 1977, sistema derogado . . . . .</i>	244
1.a) <i>Devolución de excedentes contenido en el decreto 63, contrario al sistema del decreto 1919 . . . . .</i>	246
<i>Autoridad competente para conocer de la acción . . . . .</i>	246
<i>Trámite diferente . . . . .</i>	247
1.b) <i>Trámite de devolución de excedentes vigente . . . . .</i>	248
1.c) <i>Plazos para la devolución de excedentes . . . . .</i>	249
D) <i>Régimen de sanciones para las infracciones a la ley 56 de 1985 . . . . .</i>	250

	Pág.
1. <i>Inconstitucionalidad de una expresión del artículo 21 del decreto 1919 de 1986</i> .....	253
2. <i>Sanciones para las asociaciones creadas por la ley 56 de 1985</i> ...	254
1ª <i>De multas</i> .....	255
2ª <i>Cancelación de la personería jurídica</i> .....	255
3. <i>Sanciones para los arrendadores. Casos</i> .....	255
III. <i>Régimen procedimental para aplicar sanciones</i> .....	257
1. <i>Diligencia de descargos</i> .....	258
2. <i>Consecuencias de la no presentación del citado</i> .....	258
3. <i>Oportunidades probatorias</i> .....	260
4. <i>Notificaciones personales o por edicto</i>	260
5. <i>Forma y contenido de la notificación personal</i> .....	261
6. <i>Recursos que proceden contra las providencias que pongan fin a la actuación administrativa</i> .....	263
A) <i>Término para interponer recursos</i> ...	264
B) <i>Autoridad ante la que se deben proponer</i> .....	264
C) <i>Requisitos de los recursos</i> .....	264
D) <i>Improcedencia del recurso de apelación contra decisiones de la Superintendencia de Industria y Comercio</i> ..	265

	Pág.
E) <i>Trámite de la segunda instancia</i> . . . . .	266
IV. Entidades bancarias encargadas de recibir las consignaciones a que se dé lugar por el decreto 1919 . . . . .	267
V. Procedimiento para entrega del inmueble por el arrendatario al arrendador . . . . .	268
VI. Sistema para nombramiento de peritos y secuestres. Pago de honorarios . . . . .	271
Resolución número 1152 de 1988 (junio 30), por la cual se reglamentan los honorarios de peritos y secuestres y se dictan otras disposiciones . . . . .	271
VII. Funciones asignadas a la Superintendencia de Industria y Comercio aún no delegadas . . . . .	282
VIII. Sentencias de la Corte Suprema de Justicia, sala plena, sobre exequibilidad del decreto 1919 de 1986 . . . . .	284
Sentencia del 12 de marzo de 1987 . . . . .	284
Sentencia del 10 de marzo de 1987 . . . . .	289
Contrato de arrendamiento individual para vivienda urbana (modelo) . . . . .	298
Observaciones . . . . .	301
(Cuadro). Principales aspectos jurídicos del sistema de arrendamientos que han permanecido . . . . .	303
Cuadro actualizado de arrendamientos . . . . .	305