

# El vencimiento del contrato, de la prórroga o de la renovación, como causal de terminación del contrato de arrendamiento\*

---

Gustavo Adolfo Marín Vélez\*\*

## RESUMEN

El presente artículo contiene un conjunto de reflexiones jurídicas en relación con el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, en el contexto del ordenamiento jurídico colombiano. Particularmente, se aborda el problema atinente a la viabilidad jurídica de que el arrendador de manera unilateral pueda dar por terminado el contrato de arrendamiento, invocando como causal el mero vencimiento del término inicialmente pactado entre las partes, o el vencimiento de la respectiva prórroga o renovación. Paralelamente se hará un estudio sobre la viabilidad de que el arrendatario pueda válidamente invocar dicha circunstancia como causal de terminación del contrato.

## Palabras clave

Contrato de arrendamiento, vigencia contractual, causales de terminación, prórroga, renovación, mutuo acuerdo entre las partes e indemnización de perjuicios.

## ABSTRACT

This article contains a group of juridical reflections regarding the leasing contract of real estates, throughout the context of the Colombian juridical ordinance. In particular, it approaches the issues concerning the juridical viability that the landlord can unilaterally terminate the leasing contact, when invoking, as a cause, the mere term-expiration initially agreed upon by the parties, or the expiration of the respective extension or its

---

\* El presente artículo es producto de la investigación denominada "LA TEORÍA DE LOS RIESGOS EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES", adelantada en la Facultad de Derecho de la universidad de Medellín por el docente investigador GUSTAVO ADOLFO MARÍN VÉLEZ (Investigador principal), el docente investigador ANDRÉS FELIPE AGUILAR AGUIRRE (Coinvestigador) y un grupo de doce (12) auxiliares de investigación. La investigación fue culminada en el mes de septiembre de 2004.

\*\* El autor es Abogado y Especialista en derecho Inmobiliario. Docente Investigador y Director de la Línea de Investigación en Derecho Privado del Grupo de Investigaciones Jurídicas de la Facultad de Universidad Medellín. Correo electrónico: gmarin@guayacan.udem.edu.co

renewal. Paralelly, a study will be made over the viability that the landlord can validly invoke such circumstances as a cause to contract termination.

## INTRODUCCIÓN

El contrato de arrendamiento de bienes inmuebles constituye una modalidad contractual que reviste particular importancia jurídica y social. Se ha dicho con frecuencia que el contrato de trabajo, el contrato de transporte público de pasajeros y el contrato de arrendamiento de inmuebles configuran quizás el triángulo contractual de mayores efectos o consecuencias en nuestra sociedad. Ello es explicable, si tenemos en cuenta que estas tres (3) relaciones negociales permiten el cumplimiento de funciones sociales imprescindibles para el conglomerado social.

En este sentido, debe entenderse la noción de CONTRATO REALIDAD que, con justicia, se le ha atribuido al contrato de arrendamiento de inmuebles, toda vez que éste gravita sobre bienes prioritarios y, por ende, es un contrato en el que debe ser valorada la realidad del mismo en cuanto tal, prevaleciendo sobre cualquier texto documental en el que, presuntamente, las partes habrían dejado consignada su voluntad contractual.

En este orden de ideas, asumimos que, dadas las características propias de esta modalidad contractual, nuestro legislador ha pretendido que este especial contrato esté dotado de una cierta vocación de permanencia en el tiempo, en lo que ha dado en llamarse estabilidad contractual. Dicho en otros términos, para nuestro legislador, lo ideal es que el contrato de arrendamiento sea duradero, que las reglas de juego que vinculan a las partes regulen una relación estable y con permanencia, brindándole seguridad y tranquilidad a las partes.

El tema de las vigencias contractuales, y específicamente de las causales de terminación de contrato, ha ocupado históricamente las preocupaciones de los operadores jurídicos, con miras a no hacer nugatorios o desconocidos los legítimos derechos tanto de los arrendadores como de los arrendatarios. Se trata, en consecuencia, de un asunto que entraña una gran sensibilidad para las partes y que, lógicamente, es motivo de frecuentes conflictos, extrajudiciales y judiciales.

### 1. GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

El contrato de arrendamiento de bienes inmuebles presenta en nuestro ordenamiento jurídico ciertas connotaciones particulares. No obstante su indudable trascendencia social, su marco normativo no obedece a una cierta lógica empleada por el legislador para regular de manera adecuada y coherente esta modalidad contractual. Por el contrario, una de las mayores dificultades constatadas en la resolución de los conflictos que son judicializados por las partes consiste precisamente en la dispersión y profusión que se evidencian en su normativa.

## 1.1. Regulación normativa

Desde nuestro Código Civil, expedido en el año 1996, se consagró una completa regulación normativa del contrato de arrendamiento, contenida en los artículos 1.973 a 2.052 de dicha codificación. Desde luego, esta regulación normativa acusaba múltiples inconsistencias, pero, a pesar de ello, sirvió como soporte normativo para esta modalidad durante la primera mitad del siglo XX.

Posteriormente, con fundamento en lo dispuesto en el párrafo del artículo 3o de la Ley T de 1943, el Presidente de la República expidió un conjunto de decretos y normas que, unidos, conforman un bloque normativo denominado “NORMAS DE CONTROL DE ARRENDAMIENTOS”, de los cuales se destacan los Decretos Nº 453 y Nº 1070 de 1956; el Decreto Nº 1709 de 1963; el Decreto Nº 1198 de 1964; el Decreto Nº 2770 de 1976; los Decretos Nº 063 y Nº 2923 de 1977; el Decreto Nº 2813 de 1978; el Decreto Nº 3209 de 1979; el Decreto Nº 3817 de 1982 y, finalmente, el Decreto Nº 2221 de 1983.

Ya en el año 1971 había entrado en vigencia un nuevo Código de Comercio (Decreto Nº 410 de 1971). De esta forma, se producía una confluencia de sistemas jurídicos regulatorios del contrato de arrendamiento, ya que los inmuebles con una destinación comercial eran regidos de manera prioritaria por las normas del Código de Comercio, y los inmuebles que no tuvieran dicha destinación se regían entonces por lo dispuesto en el Código Civil.

La expedición y entrada en vigencia de los Decretos Nº 3817 de 1982 y Nº 2221 de 1983, implicó la coexistencia de tres (3) sistemas jurídicos independientes y autónomos para regular el contrato de arrendamiento, en función de la destinación a que era sometido el inmueble, a saber: un primer grupo de normas reguladoras del contrato de arrendamiento de vivienda urbana (Código Civil y las normas o decretos subsiguientes expedidos hasta el año 1982); un segundo grupo de normas reguladoras del contrato de arrendamiento de locales comerciales (Código de Comercio y, supletivamente, el Código Civil) y, un tercer grupo de normas reguladoras de los inmuebles con destinaciones diferentes a vivienda y local comercial, tales como parqueaderos individuales, oficinas y consultorios de profesionales liberales o independientes (Decretos Nº 3817 de 1982 y Nº 2221 de 1983).

Luego, fue expedida la Ley 56 de 1985, que fungía como un estatuto único referido para el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, norma que aún conserva vigencia para contratos celebrados con anterioridad al día 10 de julio de 2003.

Recientemente fue expedida la Ley 820 del 10 de julio de 2003, conocida en el ámbito ciudadano como un nuevo estatuto regulador del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, pero, que examinada con detenimiento, dicho calificativo luciría como insuficiente. En efecto, debe precisarse que la Ley 820 de 2003 contiene regulaciones particulares para tres (3) frentes o campos

específicos, ya que contiene disposiciones atinentes al contrato de arrendamiento de vivienda urbana, disposiciones de carácter procesal íntimamente relacionadas con los procesos judiciales instaurados con fundamento en un contrato de arrendamiento y, finalmente, un conjunto de normas para viabilizar la vigilancia y control de las personas, naturales o jurídicas, dedicadas al arrendamiento de bienes inmuebles en Colombia.

De esta forma, en lo que hace relación al contrato de arrendamiento de vivienda urbana, coexisten en la actualidad dos (2) sistemas jurídicos diferentes. Así, los contratos de arrendamientos celebrados con anterioridad al 10 de julio de 2003, han de regirse por lo dispuesto en la Ley 56 de 1985 y los celebrados a partir del día 10 de julio de 2003, por la Ley 820 de 2003.

Con todo, conviene aclarar que las disposiciones contenidas en el Código Civil constituyen un soporte jurídico de carácter supletivo; o, si se quiere, un “techo jurídico” de indudable utilidad para la resolución extrajudicial y judicial de los múltiples conflictos originados en esta importante relación contractual.

## 1.2. Definición

El artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento como “...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.”

Desde luego, la definición transcrita contiene por lo menos dos (2) impropiedades jurídicas, toda vez que incluye como modalidades o expresiones de este contrato la ejecución de una obra civil o de una obra material, siendo ello equivocado porque dicha posibilidad configura un contrato típico y autónomo regulado en los artículos 2.053 a 2.062 de la misma codificación. Asimismo, la prestación de servicios personales configura un típico contrato de carácter laboral, regulado por el Código Sustantivo del Trabajo.

A su turno, el artículo 2o de la Ley 56 de 1985 establece que “...El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce total o parcial de un inmueble urbano destinado a vivienda, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.” Igual definición fue acogida textualmente en el artículo 2o de la Ley 820 del 10 de julio de 2003.

A nuestro juicio, la definición de contrato de arrendamiento contenida en la Ley 56 de 1985 resulta clara y comprensible y, aunque en principio sólo tendría pertinencia en relación con el contrato de vivienda urbana, nada obsta para que sea igualmente empleada en relación con las demás modalidades contractuales.

### 1.3. Partes contratantes

Se identifican en el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles dos (2) partes antagónicas: el arrendador y el arrendatario. El arrendador es la parte que concede el uso y goce del inmueble, no requiriéndose que éste sea también el propietario del bien, ya que en la posición contractual del arrendador puede válidamente converger la condición de propietario del bien, aunque también resulta válido que dicha posición sea ocupada por un tercero, como suele ocurrir cuando el bien es administrado por una compañía inmobiliaria en ejecución de obligaciones propias de un contrato de mandato mercantil. El arrendatario es la persona facultada para disfrutar físicamente el bien y, por ende, para ejecutar actos propios de un legítimo tenedor.

Tanto el arrendador como el arrendatario pueden ser personas naturales y/o jurídicas. De igual manera, el arrendador y el arrendatario pueden estar configurados válidamente bajo un formato singular (un solo arrendador o un solo arrendatario), o bien bajo un formato plural (dos o más arrendadores o dos o más arrendatarios). La pluralidad de personas ocupando la posición contractual de arrendatarios, algunos en calidad de fiadores, codeudores solidarios, etc., es también fuente de permanentes conflictos jurídicos y procesales, pero el estudio de esta particular situación no participa de las reflexiones objeto del presente estudio.

### 1.4. Destinación del inmueble

En Colombia existe un sistema subjetivo, en virtud del cual los inmuebles son destinados válidamente no atendiendo a tipología constructiva propia, sino atendiendo a la libre voluntad de las partes en relación con la destinación acordada para el respectivo inmueble objeto de esta relación contractual.

En otros términos, en nuestro ordenamiento jurídico poco interesan las características de construcción, arquitectónicas y/o las comodidades propias del inmueble, siendo, por el contrario, de gran relevancia jurídica, establecer la destinación que las partes han acordado para aplicarle al inmueble en cuestión.

Ahora bien, la noción de contrato realidad, inherente al contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, hace que la destinación del bien sea fundamental en la definición de los alcances obligacionales de cargo de las partes.

En efecto, puede afirmarse que la destinación del inmueble resulta trascendental, entre otras razones, porque de dicha destinación se sigue el régimen jurídico aplicable al contrato. Todo lo anterior obedece a que en nuestro país no existe un estatuto único o general regulador del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, pero sí existen, por el contrario, regímenes jurídicos diferenciados y específicos en atención a la destinación del inmueble. En otros términos, la destinación del bien determina sus normas reguladoras.

## 2. SISTEMAS NORMATIVOS Y CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO

Como ya se ha indicado, según sea la destinación del inmueble arrendado, se sigue el ordenamiento jurídico que le es aplicable a dicha relación contractual. Por consiguiente, se hace necesario determinar previamente el tipo de inmueble objeto del contrato:

### 2.1. Vivienda urbana

Esta modalidad contractual dispone de dos (2) sistemas normativos regulatorios, dependiendo de la fecha en que fue celebrado el contrato. De esta forma, se tiene que los contratos celebrados con antelación al día 10 de julio de 2003 se rigen por lo dispuesto en la Ley 56 de 1985 y los contratos celebrados a partir del día 10 de julio de 2003 han de regirse por lo dispuesto en la Ley 820 de 2003.

En este orden de ideas, es claro que cada uno de estos dos (2) sistemas normativos ha regulado de manera diferente lo relacionado con las causales de terminación del contrato, lo cual justifica un examen específico:

#### 2.1.1. Contratos celebrados con anterioridad al 10 de julio de 2003

La Ley 56 de 1985 establece los denominados “Grupos de Causales de Terminación del Contrato”, distinguiendo la parte contractual que invoca la causal.

##### A. Causales de terminación invocables por el arrendador

El arrendador dispone de las siguientes causales para dar por terminado el contrato de arrendamiento:

- *Causales genéricas*: Tales causales están previstas en el artículo 16’ de dicha ley, las cuales consisten básicamente en incumplimiento de obligaciones contractuales adquiridas por el arrendatario en virtud del contrato de arrendamiento.
- *Restitución especial del inmueble*: Esta causal está consagrada en el artículo 182 y se configura cuando existen necesidades particulares del propietario del bien, tales como la necesidad de ocupar el inmueble con su propia habitación por un término no menor de un año; la necesidad de demoler el inmueble para la construcción de una obra nueva o cuando se requiera desocuparlo para la ejecución de obras indispensables para repararlo y cuando el inmueble deba ser entregado en cumplimiento de obligaciones derivadas de un contrato de compraventa.
- *Terminación unilateral del contrato*: Aparece establecida como causal autónoma en el inciso final del artículo 16<sup>3</sup>, la cual consiste en la decisión unilateral del arrendador, previo el cumpli-

El vencimiento del contrato, de la prórroga o de la renovación, como causal de terminación del contrato de arrendamiento

miento del preaviso al arrendatario con una antelación no inferior a tres (3) meses respecto del vencimiento de la última prórroga o período en curso y la cancelación de una indemnización en favor del arrendatario, en cuantía equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento vigentes al momento de la terminación.

## B. Causales de terminación invocables por el arrendatario

Desde luego que el arrendatario también está asistido por algunas causales que harían viable la terminación del contrato. Tales causales pueden agruparse, a manera de grupos de causales, así:

- *Causales genéricas*: Ellas consisten en los incumplimientos contractuales provenientes del arrendador quien, por tratarse de un contrato de carácter bilateral, debe también cumplir con algunas obligaciones de su cargo, como las indicadas en el artículo 11 de la Ley 56 de 1985<sup>4</sup>.
- *Terminación unilateral del contrato*: El arrendatario también puede válidamente invocar como causal de terminación del contrato su propia y unilateral decisión, cumpliendo con las exigencias previstas en el inciso final del artículo 17 de la Ley 56 de 1985<sup>5</sup>. Aunque, debe advertirse, el arrendatario puede ejercer esta facultad unilateral tanto durante la vigencia inicial como durante las prórrogas, distinto del arrendador que solo puede invocarla durante las prórrogas.
- *Vencimiento del término pactado (sin indemnización)*: Como el contrato de arrendamiento ha sido concebido para viabilizar la tenencia de un bien inmueble del cual carece y requiere la parte arrendataria, es claro que esta parte puede válidamente invocar como causal de terminación del contrato el vencimiento del término pactado, tal como lo autoriza el último inciso del artículo 17 de la Ley 56 de 1985<sup>6</sup>. Para que el arrendatario pueda dar por terminado el contrato, invocando esta causal, estará en la obligación de notificar o preavisar al arrendador, con una antelación no inferior a un (1) mes respecto de la fecha de vencimiento del período inicial o de su respectiva prórroga, en la forma indicada en el artículo 2.034 del Código Civil.

### 2.1.2. Contratos celebrados a partir del día 10 de julio de 2003

En efecto, la Ley 820 del 10 de julio de 2003 modificó parcialmente algunos aspectos atinentes a las causales de terminación del contrato, tanto por el arrendador como por el arrendatario. En esencia, se conservaron las mismas causales de terminación del contrato, con algunas variaciones puntuales, veamos:

#### A. Causales de terminación invocables por el arrendador

- *Causales genéricas*: Al igual que como se reguló en la Ley 56 de 1985, este primer grupo de causales hace alusión a los incumplimientos contractuales del arrendatario, las cuales están consignadas en el artículo 22, numerales 1° al 6° de la Ley 820 del 10 de julio de 2003<sup>7</sup>.

- *Restitución especial del inmueble:* Se configura cuando se presentan los estados de necesidad del arrendador para su ocupación personal; para su demolición o ejecución de obras para repararlo y, cuando deba ser entregado el inmueble en cumplimiento de obligaciones derivadas de un contrato de compraventa, tal como lo establece el artículo 22, numeral 8<sup>o</sup>, ordinales a), b) y c) de la Ley 820 del 10 de julio de 2003. Lo novedoso es que en estos tres (3) eventos el arrendador está obligado a notificar o preavisar al arrendatario con una antelación no inferior a tres (3) meses, respecto de la fecha del vencimiento del término inicial o de la respectiva prórroga en curso.
- *Terminación unilateral del contrato:* De manera similar, la Ley 820 del 10 de julio de 2003 regula esta causal para el arrendador en el artículo 22, numeral 7<sup>o</sup>. En todo caso, la nueva norma modifica el régimen indemnizatorio en favor del arrendatario, ya que durante los primeros cuatro (4) años, esta indemnización equivale a tres (3) cánones de arrendamiento vigente y a partir del cuarto año de vigencia cumplida, tal indemnización se reduce a sólo 1.5 cánones de arrendamiento vigente (artículo 22, numeral 8o, ordinal d<sup>10</sup>) de la Ley 820 del 10 de julio de 2004).

## B. Causales de terminación invocables por el arrendatario

El nuevo cuerpo normativo también efectuó una regulación particular sobre tales causales, estableciendo las siguientes:

- *Causales genéricas:* Provenientes de incumplimientos contractuales del arrendador, según lo indicado en el artículo 24<sup>11</sup>, numerales 1°, 2° y 3° de la ley 820 del 10 de julio de 2003.
- *Terminación unilateral del contrato:* Se mantiene esta causal para el arrendatario, la cual opera tanto para la vigencia inicial como para las prórrogas, tal como lo dispone el artículo 2414, numeral 4o de la ley 820 del 10 de julio de 2003.
- *Vencimiento del término pactado (sin indemnización):* Se mantiene el mismo esquema previsto en la Ley 56 de 1985 aunque en la nueva reglamentación el término de preaviso previo que debe efectuar el arrendatario al arrendador, es con una antelación no inferior a tres (3) meses, respecto de la fecha de vencimiento del término inicial o de la respectiva prórroga en curso, al tenor de lo dispuesto en el artículo 24<sup>14</sup> numeral 5° de la ley 820 del 10 de julio de 2003.

## 2.2. Locales comerciales

En materia mercantil el Código de Comercio ha regulado en los artículo 518 a 524 lo atinente al contrato de arrendamiento sobre inmuebles destinados al funcionamiento u operación de actividades mercantiles. Para calificar si un inmueble es aplicado a una actividad mercantil, debemos remitirnos a la extensa regulación enunciativa contenida en el artículo 20 del Estatuto Mercantil.

Las disposiciones contenidas en el Código de Comercio están asociadas al concepto de “Derecho de Renovación Contractual”, prerrogativa en favor del arrendatario comerciante que igualmente regula el artículo 518 de la misma codificación. De esta forma, es claro que las disposiciones del Código de Comercio sólo son aplicables a los contratos de arrendamiento sobre locales comerciales, cuando el arrendatario reúne las condiciones allí consignadas; en tanto que si no se reunieran tales condiciones, serán aplicables las disposiciones del Código Civil, en punto a las causales de terminación del contrato.

Así las cosas, encontramos dos (2) sistemas regulatorios, a saber:

### 2.2.1. Causales invocables por el arrendador cuando el arrendatario no ha adquirido el derecho a la renovación del contrato

Se trata de la situación en que se encuentran arrendatarios comerciantes que no llevan más de dos (2) años de ocupación continua con el mismo establecimiento de comercio, razón por la cual no han adquirido el derecho a la renovación contractual. En este evento, la única causal invocable válidamente por el arrendador consiste en el incumplimiento del arrendatario de alguna o algunas de las obligaciones contractualmente adquiridas.

Puede afirmarse que el arrendatario comerciante tiene cierta permanencia y estabilidad en su negocio durante los dos (2) primeros años de vigencia del contrato, ya que, como se observa, las únicas causales que darían origen a la terminación judicial del contrato son sus propios incumplimientos contractuales, siendo los más frecuentes la mora en el pago del precio o renta, el cambio de destinación no autorizada por el arrendador, el subarriendo de más de la mitad del inmueble, entre otras.

Para operar una cualesquiera de estas causales, basta con que el arrendador instaure el respectivo proceso de restitución de inmueble arrendado en contra del arrendatario.

### 2.2.2. Causales invocables por el arrendador cuando el arrendatario ha adquirido el derecho a la renovación del contrato

En este evento, tiene cabal aplicación lo dispuesto en el artículo 518 del Código de Comercio, que autoriza para el arrendador las siguientes causales de terminación del contrato:

- El incumplimiento del arrendatario de alguna o algunas de las obligaciones contractuales y/o legales, adquiridas en virtud del contrato de arrendamiento.
- La necesidad de ocupación del propietario para su propia habitación o para instalar en el local un establecimiento o negocio de naturaleza sustancialmente diferente a la que tuviere el arrendatario, y

- La necesidad de desocupar el inmueble para su reconstrucción, para ser reparado con obras indispensables que exijan su desocupación, o la demolición del bien por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

De conformidad con lo previsto en el artículo 520 del Estatuto Mercantil, en los dos (2) últimos casos señalados, el arrendador estará obligado a desahuciar o preavisar al arrendatario con una antelación no inferior a seis (6) meses, respecto de la fecha de vencimiento del período en curso.

### 2.2.3. Causales de terminación invocables por el arrendatario

Cualquiera que sea el momento contractual (vigencia inicial, prórroga y/o renovación), el arrendatario podrá invocar como causales de terminación del contrato todos aquellos incumplimientos contractuales provenientes del arrendador, entre los que se destacan el no ejecutar las reparaciones que son de su cargo; el no permitir al arrendatario el goce y disfrute tranquilo y pacífico del bien; el no cancelar las facturas de servicios públicos del inmueble si a él correspondiere dicha obligación, entre otras.

## 2.3. Inmuebles por exclusión

Como ya se ha indicado, a esta tipología de inmuebles corresponden aquellos bienes con destinaciones diferentes a vivienda y a local comercial. Se trata, entonces, de inmuebles con destinaciones como parqueadero individual de vehículos (garajes), consultorios y oficinas para el ejercicio de profesiones liberales en forma independiente (médicos, odontólogos, abogados, etc.).

Las causales de terminación del contrato, pueden subdividirse en dos (2) clases, a saber:

### 2.3.1. Causales genéricas

Corresponden a los incumplimientos contractuales de las partes y, por tanto, susceptibles de ser invocados tanto por el arrendador como por el arrendatario. La mora en el pago del precio o renta, el cambio de destinación parcial o total del bien, el subarriendo no autorizado por el arrendador son incumplimientos que justificarían o servirían de soporte a esta causal.

### 2.3.2. Causales específicas

Están reguladas en el artículo 5 del decreto 2221 de 1983, y son las siguientes:

- Cuando el propietario haya de ocupar el inmueble arrendado por un término mínimo de un (1) año, para su propia habitación o negocio.
- Cuando haya de demolerlo para efectuar una nueva construcción.

El vencimiento del contrato, de la prórroga o de la renovación, como causal de terminación del contrato de arrendamiento

- Cuando lo requiera para reconstruirlo o repararlo con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin su desocupación.

### 3. EL VENCIMIENTO DEL TÉRMINO PACTADO COMO CAUSAL DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO

#### 3.1. El enfoque de la discusión

Tradicionalmente se ha entendido que uno de los atributos fundamentales del derecho de dominio sobre un bien consiste, precisamente, en la facultad de que dispone su titular para usar, gravar y en general disponer libremente sobre el respectivo bien. Obviamente, cuando el propietario de un bien inmueble decide permitir que su tenencia y disfrute material sean ejercidos por un tercero llamado arrendatario, en virtud de un contrato de arrendamiento, está ejerciendo dicha facultad dispositiva sobre el bien.

Bajo tales circunstancias, sería también de esperarse que dicho disfrute material ejercido por el arrendatario pueda cesar por decisión unilateral del arrendador (propietario), desde luego, respetando la vigencia inicialmente pactada o la vigencia de la respectiva prórroga y/o renovación.

En otros términos, se plantea como lógico el razonamiento según el cual si por decisión unilateral del arrendador (propietario) ha sido una realidad la celebración del contrato de arrendamiento, también sería viable que por su propia decisión dicha relación tenencial finalizara.

Bajo esta presentación, el problema en cuestión consiste en determinar si desde la perspectiva legal resulta o no viable que el arrendador invoque válidamente como causal de terminación del contrato de arrendamiento, como una causal autónoma, el mero vencimiento del término inicialmente pactado o el vencimiento del término correspondiente a una prórroga o período de renovación contractual.

Ahora bien, el problema se presenta en relación con la previsión contenida en el artículo 2008 del Código Civil, que a la letra dice:

Artículo 2008: El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos y especialmente:

1. Por la destrucción total de la cosa arrendada.
2. Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo.
3. Por la extinción del derecho del arrendador, según las reglas que más adelante se expresarán.
4. Por sentencia de juez o de prefecto en los casos que la ley ha previsto.

Como puede observarse, el numeral 2o de la norma transcrita consagra expresamente como una causal válida para dar por terminado el contrato de arrendamiento el vencimiento del término pactado, pero múltiples normas expedidas con posterioridad a la entrada en vigencia de nuestro Código Civil en el año 1886, igualmente, se refirieron o regularon nuevas causales de terminación del contrato, y de allí se sigue la polémica en torno a si la causal indicada en dicho numeral se encuentra o no vigente.

### 3.2. La regulación normativa

Es claro que en el sistema jurídico colombiano, las causales de terminación del contrato de arrendamiento sobre bienes inmuebles son taxativas y están reguladas en su aplicación por una serie de requisitos específicos. Es decir, toda causal de terminación de un contrato de arrendamiento no tiene el mismo trámite y exigencias previas para hacerla efectiva y ser invocada por las partes vinculadas al contrato. Y, aún más, las causales de terminación del contrato de arrendamiento son específicas y particulares según la modalidad contractual de que se trate. En ello consiste, precisamente, el equívoco más frecuente de los operadores jurídicos, ya que, haciendo caso omiso de estas particularidades normativas, entienden que es lo mismo una causal que otra y, por ende, les atribuyen el mismo efecto jurídico a ambas, asumiendo que cualesquiera de las mismas es suficiente para sustentar la terminación del contrato de arrendamiento.

En efecto, nos parece claro que el artículo 5° del decreto 3817 de 1982 derogó tácitamente el numeral 2o del artículo 2008 del Código Civil y que el decreto 2221 de 1983 no derogó, de manera expresa o tácita, el artículo 5° del decreto 3817 de 1982. Siendo así, presentaremos los argumentos que justifican nuestra posición, mostrando, en primer lugar, cómo operó la derogatoria tácita del numeral 2o del artículo 2008 del Código Civil, y, posteriormente, observando que el decreto 2221 de 1983 no derogó el artículo 5o del decreto 3817 de 1982. Para ello, prestaremos una especial atención a los artículos 71 y 72 del Código Civil, y a la sentencia C -159 del día 24 de febrero de 2004, con ponencia del Dr. Alfredo Beltrán Sierra, mediante la cual la Corte Constitucional declaró exequibles tales normas del Código Civil.

El párrafo del artículo 3o de la Ley 7a de 1943 (vigente hasta el día 18 de junio de 1985, fecha en la cual entró en vigencia la Ley 56 de 1985, y declarada exequible por la Corte Suprema de Justicia, con fundamento en el artículo 32 de la

Constitución Política de 1886) establecía lo siguiente: “Autorízase igualmente al gobierno para dictar las medidas necesarias con el fin de establecer el control de los arrendamientos de las habitaciones y locales urbanos”.

Con fundamento en las normas constitucionales pertinentes y en el párrafo del artículo 3o de la Ley 7a de 1943 transcrito, el Presidente de la República dictó varios decretos para regular el control

El vencimiento del contrato, de la prórroga o de la renovación, como causal de terminación del contrato de arrendamiento

de arrendamientos (entre ellos, los decretos 888 de 1946, 453 y 1070 de 1956, 1709 de 1963, 1148 de 1964, 2770 de 1976, 63 y 2923 de 1977, 2813 de 1978, 3209 de 1979 y 237 de 1981) y, en especial, el Decreto 3817 del día 30 de diciembre de 1982, “Por el cual se dictan normas sobre control de arrendamientos de bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas”.

El Decreto 3817 de 1982 fue demandado por inconstitucionalidad, y la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, mediante sentencia Nº 69 del día 7 de julio de 1983, lo declaró inaplicable (a excepción del inciso del artículo 3o) y sostuvo: “La Corte es competente para conocer de esta demanda porque, como lo tienen bien establecido la Corte Suprema de Justicia y el Consejo de Estado, y lo anota el Procurador, el decreto acusado es de aquellos con fuerza legislativa que pueden ser dictados por el Gobierno cuando, en los términos del ordinal 11 del artículo 76 y de los artículos 118 y 214 [de la Constitución de 1886], el Congreso le ha concedido autorizaciones para ‘...ejercer otras funciones dentro de la órbita constitucional’ mediante ley que, para el caso, es la 7d de 1943 [particularmente, el parágrafo del artículo 3º]” (negrillas fuera del texto original).

El artículo 5o del Decreto 3817 de 1982, decreto con fuerza de ley, plenamente vigente y aplicable, establece que “Por vencimiento del término del contrato, ningún arrendador podrá exigir al arrendatario la entrega del inmueble, si el arrendatario hubiere cubierto los precios del arrendamiento en su oportunidad, sin perjuicio de lo establecido en el parágrafo del artículo anterior” (negrillas fuera de texto), siendo claro que, a partir del día 1 de enero de 1983, fecha en la cual entró en vigencia dicho decreto, de acuerdo con lo establecido en su artículo 9o, el simple vencimiento del término pactado no constituye causal de terminación del contrato de arrendamiento, por parte del arrendador del inmueble.

El numeral 2o del artículo 2008 del Código Civil, que establecía que el contrato de arrendamiento termina “Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo”, quedó, pues, derogado tácitamente por el artículo 5o del Decreto 3817 de 1982, ya que, efectivamente, concurren todos los requisitos establecidos por la Ley y por la jurisprudencia de la Corte Constitucional, para que opere el fenómeno de la derogatoria tácita.

En efecto, en primer lugar, teniendo en cuenta que “una ley solo puede ser derogada por otra de igual o superior jerarquía”, tenemos que, como lo estableció la Corte Suprema de Justicia (en la sentencia citada anteriormente), el Decreto 3817 de 1982 es un decreto-ley de igual jerarquía que el Código Civil, que es una ley de la República, por lo que, el artículo 5o de tal decreto cuenta con la fuerza normativa necesaria para derogar el numeral 2º del artículo 2008 de aquel código. En segundo lugar debe observarse que el inciso 3o del artículo 71 del Código Civil establece que la derogación “Es tácita, cuando la nueva ley contiene disposiciones que no pueden conciliarse con las de la ley anterior”, de donde resulta que, si el numeral 2º del artículo 2008 del Código Civil, establece que el simple vencimiento de la vigencia contractual es causal de terminación del contrato

por parte del arrendador, y, a su vez, el artículo 5o del Decreto 3817 de 1982, establece todo lo contrario, esto es, que el vencimiento del término pactado no constituye causal de terminación, necesariamente debe concluirse que la norma del Código Civil fue derogada tácitamente por la norma del Decreto-Ley, en observancia cabal del principio *lex posteriori derogat anteriori*.

Concluyendo a este respecto, es claro que el numeral 2° del artículo 2008 del Código Civil se encuentra derogado, pues el artículo 5o del decreto 3817 de 1982, norma de igual jerarquía que la derogada, estipula un supuesto de hecho totalmente contrario al de aquella disposición, al establecer que “Por vencimiento del término, ningún arrendador podrá exigir al arrendatario la entrega del inmueble”.

El Decreto 2221 de 1983, no derogó, ni expresa ni tácitamente, el artículo 5° del Decreto 3817 de 1982. Para comprobar la validez de nuestra posición al respecto, basta con analizar el corto contenido del Decreto 2221 de 1983, a la luz de lo dispuesto en los artículos 71 y 72 del Código Civil.

El Decreto 2221 del día 3 de agosto de 1983 consta de diez (10) artículos y en ninguno de ellos se deroga expresa o tácitamente el artículo 5o del Decreto 3817 de 1982. Los artículos 3o, 4o, 7o, 8o y 9o del Decreto 2221 establecen disposiciones complementarias a las que regula el Decreto 3817; los artículos 1o y 2o del decreto 2221 modifican expresamente los artículos 1o y 2o del Decreto 3817 de 1983; los artículos 5o y 6o del Decreto 2221, modifican los artículos 6o y 7o del Decreto 3817, respectivamente; y el artículo 10° del Decreto 2221 establece su vigencia y deroga “todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial el Decreto 160 de 1983 y el artículo 23 del Decreto 1325 del mismo año”. En ningún artículo del Decreto 2221 de 1983 se hace, pues, la más mínima alusión expresa al artículo 5o del Decreto 3817 de 1982, y mucho menos se regula aspecto alguno de la materia que dispone dicho artículo, consistente en que el simple vencimiento del término pactado no constituye una causal de terminación del contrato de arrendamiento, por parte del arrendador.

En este mismo sentido y teniendo en cuenta que el Decreto 2221 de 1983 no deroga ni tácita ni expresamente el artículo 5° del Decreto 3817 de 1982, tenemos que en la situación que nos ocupa es plenamente aplicable el contenido del artículo 72 del Código Civil, que dispone que “La derogación tácita deja vigente en las leyes anteriores, aunque versen sobre la misma materia, todo aquello que no pugna con las disposiciones de la nueva ley”. Así entonces, como el Decreto 2221, tan sólo deroga algunos artículos del Decreto 3817, es claro que el artículo 5o de este decreto goza de plena validez formal y material.

En últimas, para el ordenamiento jurídico colombiano, el vencimiento del término pactado no puede ser invocado por el arrendador, como causal de terminación del contrato de arrendamiento.

En este sentido, la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín, en sentencia de tutela fechada el día 3 de agosto de 2004, en un asunto en el que se debatía la supuesta vigencia del numeral 2o del artículo 2008 del Código Civil, expresó que: "...El argumento cardinal en que se apoyan los actores consiste en que el Despacho resistente basó su decisión en el artículo 2008, numeral 2o, del Código Civil, que, según afirmaron, resulta inaplicable al caso concreto por haber sido derogado, en forma tácita, cuando entró en vigencia el Decreto 3817 de 1982, dado que éste prohibió la terminación de los contratos de arrendamiento por la expiración del plazo acordado, argumento en que encuentra asidero legal la Sala pues, en efecto, contrario a lo indicado por el a quo, el Decreto 2221 de 1983 no modificó ni derogó el artículo 5o del mencionado Decreto 3817 de 1982, que fue el reformador, por lo menos en lo que a inmuebles urbanos refiere, del numeral 2o del canon 2008 del C. C, contenido del precepto que permitía terminar por mera expiración del plazo el contrato locativo, de suerte que fundar en esta norma la aniquilación del acto, cuando ella era ya pálido recuerdo de la normativa de antaño, resultaba evidentemente arbitrario en la medida que el aplicable era, sin duda, el precepto contenido en el numeral 5o aludido, esto es, no emerge atinado sostener la aplicación de un numeral que para el momento de los hechos juzgados no conservaba ninguna vigencia, según lo descrito, de donde se viene la senda fáctica acusada en virtud de la falta de argumento que legalmente pueda soportar la decisión del juzgador municipal.

"Siendo ello así, como lo es, resulta palmar la vía de hecho y por ese camino se impone la protección pedida con la orden para que el accionado emita nuevamente la sentencia que corresponda con asiento en las leyes aplicables..."

#### 4. CONCLUSIONES

Consideramos que, de acuerdo con los argumentos planteados, el artículo 5o del Decreto 3817 de 1982, que no fue derogado de ninguna manera por las disposiciones del Decreto 2221 de 1983, ni por ninguna otra disposición posterior derogó tácitamente el numeral 2° del artículo 2008 del Código Civil, por lo que la aplicación de la causal de terminación del contrato por vencimiento de la vigencia contractual (en el evento de ser aplicada en un proceso judicial) constituye una típica vía de hecho judicial por defecto sustantivo, toda vez que se estaría aplicando una disposición normativa que fue excluida del ordenamiento jurídico por el mismo legislador.

#### NOTAS

<sup>1</sup> Artículo 16. 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 los cánones 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 cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario.

3El 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.

4La 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.

5La 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 interno o de propiedad horizontal cuando se trata de viviendas sometidas a ese régimen.

<sup>2</sup> Artículo 18. De la restitución especial del inmueble. Podrá solicitarse la restitución del inmueble arrendado, mediante los trámites señalados en el artículo 434 del Código de Procedimiento Civil, al vencimiento del contrato o de sus prórrogas, en los siguientes casos:

1. Cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor de un año.
2. Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiera desocuparlo con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación.
3. Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa.

En los casos contemplados en los numerales 2 y 3 la restitución podrá ser solicitada también por el administrador del inmueble.

A la demanda de restitución deberán acompañarse además los documentos exigidos por el Código de Procedimiento Civil, los siguientes, según fuere el caso:

1. Prueba siquiera sumaria de la propiedad o posesión.
2. Contrato de la obra de reparación o demolición que se va a ejecutar.
3. Caución en dinero, bancaria u otorgada por compañías de seguros, constituida a favor del juzgado por un valor equivalente a doce (12) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar que el arrendador cumplirá con sus obligaciones.

<sup>3</sup> “...Además, el arrendador podrá darlo por terminado unilateralmente durante las prórrogas mediante preaviso dado con tres (3) meses de anticipación 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.

<sup>4</sup> Artículo 11. Obligaciones del arrendador. Son obligaciones del arrendador las siguientes:

1. Entregar al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos.
2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.
3. Entregar al arrendatario una copia de la parte normativa del reglamento interno, cuando se trate de vivienda en edificaciones sometidas a este régimen.

En el caso de vivienda compartida, el arrendador tiene además, la obligación de mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas o servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a los arrendatarios, y de garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda.

4. Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capítulo II, Título XXVI, Libro Cuarto del Código Civil.

<sup>5</sup> “...Además el arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o el de sus prórrogas previo aviso escrito al arrendador, con un plazo 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 arrendador estará

El vencimiento del contrato, de la prórroga o de la renovación, como causal de terminación del contrato de arrendamiento

obligado a recibir el inmueble; si no lo hiciere, el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad administrativa competente sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.

<sup>6</sup> Artículo 17. Terminación por parte del arrendatario. Son causales para que el arrendatario pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada del arrendador o porque incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo. En estos casos el arrendatario podrá optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le corresponda hacer como arrendatario.
2. La incursión reiterada del arrendador en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el arrendatario del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva.
3. El desconocimiento por parte del arrendador de derechos reconocidos al arrendatario por la ley o contractualmente.

<sup>7</sup> 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 parcial 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.

<sup>8</sup> Artículo 22, Numeral 8°. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial y 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.

<sup>9</sup> Artículo 22, Numeral 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.

<sup>10</sup> "...Ordinal 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."

<sup>11</sup> Artículo 24. Terminación por parte del arrendatario. Son causales para que el arrendatario pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada del arrendador o porque incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo. En estos casos el arrendatario podrá optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le corresponda hacer como arrendatario.
2. La incursión reiterada del arrendador en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el arrendatario del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva.

3. El desconocimiento por parte del arrendador de derechos reconocidos al arrendatario por la ley o contractualmente.

<sup>12</sup> Artículo 24 Numeral 4°. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendador 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 arrendador estará a recibir el inmueble; si no lo hiciere, el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.

<sup>13</sup> Artículo 24, Numeral 5°. El arrendatario deberá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el arrendatario no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar al arrendador.

De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.