



2020EE0032303



Señora:

ASUNTO: Consulta – Contratos de arrendamiento.
Radicado: 2020ER0038925 del 04/05/2020
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 06/05/2020

Cordial saludo,

En atención a los radicados 2020ER0038925, en el que solicita concepto jurídico sobre los contratos de arrendamiento; el mismo será atendido en la modalidad de consulta por tratarse de preguntas relacionadas con las materias a cargo de esta entidad, para lo cual se cuenta con el termino de 30 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 14 de la Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

Sea lo primero señalar que de acuerdo con los artículos 1º y 7º del Decreto Ley 3571 de 2011, corresponde a esta oficina emitir conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones, razón por la cual, no le es posible pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto. En tal sentido esta Oficina dará respuesta en los siguientes términos:

Precisando lo anterior, se da respuesta a la consulta elevada, con base en las siguientes consideraciones:

Antecedentes

“(…) Buen día, mi pregunta es la siguiente, mi tía vive en San Alberto Cesar ella firmo un contrato de arrendamiento de un apartamento en Bucaramanga ya que su hijo ingresó a la universidad, antes de iniciar la cuarentena mi primo viajo a San Alberto para estar con su familia en la cuarentena, desde entonces no ha utilizado el inmueble, sus clases universitarias se están desarrollando virtualmente hasta finalizar semestre, el contrato va hasta enero de 2021, el problema es que mi tía no puede seguir pagando el canon de arrendamiento (850.000) porque su floristería está cerrada y no ha recibido ningún ingreso y dado que no están utilizando el inmueble planea terminar unilateralmente el contrato, mi pregunta es, en ese caso ella tendrá que pagar la indemnización de los 3 meses o por motivo de la pandemia existe la posibilidad de que por fuerza mayor o caso fortuito se pueda eximir de esa responsabilidad a la arrendataria? Gracias por su respuesta (...)”

Es menester iniciar el presente estudio indicando que el contrato es una institución social creada para cumplir primariamente con la función de regulación de intercambios económicos entre los ciudadanos, permitiendo que se establezcan voluntariamente condiciones, circunstancias y sus efectos.

Podemos encontrar la definición de contratos en los artículos 1495 del Código Civil, que a su haber indica:



“(…) ARTICULO 1495. <DEFINICION DE CONTRATO O CONVENCION>. Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o de muchas personas. (...)”

Ahora bien, específicamente para el contrato de arrendamiento, en el entendido de lo expuesto al inicio del texto, se puede colegir que la Ley 820 de 2003, “*Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones*” define el contrato de arrendamiento 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. (...)”

En ese orden nos señala la norma en comento cuales son las formalidades que deben cumplir los contratos de arrendamiento a fin de que se consideren validos y señala que:

*“(…) Artículo 3º. Forma del contrato. El contrato de arrendamiento para vivienda urbana puede ser **verbal o escrito**. En uno u otro caso, las partes deben ponerse de acuerdo al menos acerca de los siguientes puntos:*

- a) Nombre e identificación de los contratantes;*
- b) Identificación del inmueble objeto del contrato;*
- c) Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble;*
- d) Precio y forma de pago;***
- e) Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales;*
- f) Término de duración del contrato;***
- g) Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato (...)” (negritas y subrayado fuera del texto)*

Hasta aquí podemos sintetizar que para que un contrato de arrendamiento repunte valido y genere los efectos de la institución de los contratos, sobre este deberá mediar como mínimo el *consentimiento* verbal o escrito de las partes, el valor o precio del canon a pagar y el termino de duración del contrato.

En el entendido de la celebración del contrato de arrendamiento con la observancia de las formalidades y requisitos, este despliega una serie de efectos, entre los que podemos estudiar los siguientes:

“(…) Artículo 9º. Obligaciones del arrendatario. Son obligaciones del arrendatario:

1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido.

2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.

3. Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el contrato.



4. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal y las que expida el gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos.

En caso de vivienda compartida y de pensión, el arrendatario está obligado además a cuidar las zonas y servicios de uso común y a efectuar por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias, cuando sean atribuibles a su propia culpa o, a la de sus dependientes, y

5. Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en el Capítulo III, Título XXVI, libro 4 del Código Civil. (...)”

Finalmente, el compendio estudiado en su Capítulo VII nos indica las causales para dar por terminado el contrato de arrendamiento de la siguiente manera:

- **Mutuo acuerdo:**

“(...) Artículo 21. Terminación por mutuo acuerdo. Las partes, en cualquier tiempo, y de común acuerdo podrán dar por terminado el contrato de vivienda urbana. (...)”

- **Unilateralmente por el Arrendador:**

Se encuentran determinadas en el artículo 22 de la Ley 820 de 2003.

- **Unilateralmente por el Arrendatario:**

“(...) 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.

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 obligado 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.

5. El arrendatario podrá 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. (...)”

“(...) Artículo 25. Requisitos para la terminación unilateral por parte del arrendatario mediante preaviso con indemnización. Para que el arrendatario pueda dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento en el evento previsto en el numeral 4 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. (...)”

Como se puede observar hasta aquí de acuerdo con lo esgrimido en la norma, no se contempla la posibilidad de dejar de cancelar los cánones de arrendamiento o de dar por terminado el contrato de arrendamiento ante el acaecimiento de las instituciones de Fuerza Mayor y Caso Fortuito.

Ahora bien, antes los conceptos de fuerza mayor y caso fortuito es difícil establecer una clara diferencia pues ambas son causales eximentes de responsabilidad, reguladas en un solo por el artículo 64 del Código Civil dice:

“(...) Se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto o que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad por un funcionario público, etc. (...)”

Así, se puede concluir que el legislador colombiano consideró que ambas instituciones son similares y que cumplen con los mismos requisitos.

En el marco de un estudio más profundo, el cual no atañe al caso ahijado es importante recalcar que la jurisprudencia ha separado los conceptos indicando que son distintos y corresponden a requisitos de diferente naturaleza. Aduciendo que el caso fortuito



responde a las palabras imprevisibilidad e interioridad, mientras que la fuerza mayor, a las de irresistibilidad y exterioridad, asignándose al primero hechos relacionados con actividades del sujeto y en la segunda son generalmente atribuible a la naturaleza.

Descendiendo nuevamente a la consulta ahijada, el Gobierno Nacional en el marco de la pandemia del Covid 19, ha venido desarrollando Decretos Legislativos tendientes a precaver alivios y protección a los arrendatarios y arrendadores en el marco de la igualdad y temporalidad de la situación, sin embargo, no ha habido desarrollo en el marco de nuevas causales de terminación en los contratos de arrendamiento.

Así la cosas, podemos concluir que no existe en el ordenamiento, ni dentro de la declaratoria de emergencia económica y sanitaria, regulación alguna que permita la terminación excepcional del contrato a cargo del arrendatario o que lo exonere de sus obligaciones por causas de fuerza mayor o caso fortuito.

Empero lo anterior, ante la presencia de hechos constitutivos de fuerza mayor o caso fortuito, el arrendatario puede verse en la obligación de incumplir el contrato de arrendamiento, que si bien no constituyen como se estudió causales de terminación legal si podrán llegar a constituirse como eximentes de la responsabilidad por el incumplimiento contractual.

Eventos que se deberán ventilarse en el plano jurisdiccional, puesto que estas no son susceptibles de ser aplicada directamente por las partes, pues dicha facultad está atribuida única y exclusivamente en manos de un juez, quien podrá según su juicio e independencia eximir del pago al arrendatario en los perjuicios (cláusula penal, honorarios, intereses) que ocasione el no cancelar los valores por concepto de arriendos.

Finalmente, se recomienda a las partes suscriptoras del contrato de arrendamiento (arrendador y arrendatario), que, en ejercicio del principio de solidaridad, busquen fórmulas de mutuo acuerdo que permitan poder "ajustar" el precio del canon de arrendamiento o en su lugar una terminación del contrato sin que se aplique ninguna penalidad.

En los anteriores términos, se da respuesta a la solicitud presentada mediante radicado 2020ER0038925, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

Cordialmente,

LEONIDAS LARA ANAYA.
Jefe Oficina Asesora Jurídica
Revisó: Mike Castro Roa
Proyecto: José M. Ovalle.



La vivienda y el agua
son de todos

Minvivienda

Fecha: 06/05/2020.