

IMPLICACIONES JURÍDICAS DE LA EXPIRACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA Y DE LOCAL COMERCIAL*

SERGIO ALFREDO MARTÍNEZ RAMÍREZ**

Presentado: 11 de diciembre de 2012 • Aprobado: 18 de abril de 2013

Resumen

El contrato de arrendamiento de vivienda ha tenido amplio desarrollo normativo, su regulación se encuentra contenida en la Ley 820 de 2003. Por su parte el contrato de arrendamiento comercial se encuentra regulado exiguamente en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio; paralelamente a estas normatividades está el Decreto 3817 de 1982, el cual en su artículo 5° regula la situación del arrendador en los casos en que el arrendatario ha dado cumplimiento a las obligaciones dinerarias derivadas del contrato, sosteniendo que en dichos casos, el vencimiento del término inicial no es causal para dar por terminado el contrato, norma que va en contravía de lo dispuesto en el artículo 2008, numeral 2° del Código Civil, que estipula que la

* El artículo es producto de avance del proyecto de investigación “El contrato de arrendamiento de vivienda urbana y local comercial”, adscrito al Departamento de Posgrados de la UNAULA. En el proyecto participó el autor como coordinador e investigador principal, y el estudiante Pablo Callejas Pérez del décimo semestre de Derecho, como asistente de investigación.

** Abogado de la Universidad de Antioquia, Filósofo y Administrador de Empresas de la Universidad Pontificia Bolivariana. Especialista en Derecho Procesal Civil de la Universidad Autónoma Latinoamericana. Especialista en Docencia Investigativa Universitaria de la Fundación Universitaria Luis Amigó. Magíster en Derecho de la Universidad de Antioquia. Coordinador de la Especialización en Derecho Comercial del Departamento de Posgrados de la Unaula.
sergio.martinez@unaula.edu.co

expiración del término pactado en el contrato es causal para darlo por terminado. Dicha norma se encuentra vigente y tiene plena aplicabilidad tanto en contratos de arrendamiento de vivienda, como en contratos comerciales. En consecuencia se plantea que el numeral 5° del artículo 3817 de 1982, implica una limitación al derecho de dominio del propietario y va en contra vía del principio que establece que el contrato es Ley para las partes.

Palabras clave: Arrendamiento, renovación, causales de terminación, derecho de preferencia, autónoma de la voluntad.

LEGAL IMPLICATIONS OF THE EXPIRATION OF RENTAL AGREEMENT OF HOUSING AND URBAN COMMERCIAL PREMISES

Abstract

The rental contract has had ample housing policy development; regulation is contained in Law 820 of 2003. Meanwhile the commercial rental contract is regulated meagerly in articles 518-524 of the Commerce Code. Parallel to these normativities is Decree 3817 of 1982, which in its Article 5 regulates the situation of the lessor in cases where the tenant has complied with the financial obligations under the contract, arguing that in such cases, the expiration of the initial term is not grounds to end the contract, rule that goes against the provisions of Article 2008, paragraph 2 of the Civil Code, which provides that the expiration of the term agreed in the contract is grounds for terminating. This rule is in effect and has full applicability both housing leases, and commercial premises contracts. Consequently it is proposed that paragraph 5 of article 3817 of 1982, implies a limitation on the right domain and pathway goes against the principle that the contract is for the parties Act.

Keywords: Rental, renovation, grounds for termination, preferential right and independent of the will.

CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT DE LOCATION D'IMMEUBLE URBAIN ET DE LOCAL COMMERCIAL

Résumé

Le contrat de location d'immeubles a eu un ample développement normatif, sa réglementation est contenue dans la loi 820 de 2003. Le bail commercial est de son côté exigent régi par les articles 518-524 du Code de commerce. Le Décret 3817 de 1982 se joint à ces normativités et régit dans son 5^{ème} article la situation du propriétaire dans le cas où le locataire a respecté les obligations financières découlant du contrat, en faisant valoir que dans de tels cas, l'expiration du terme initial n'est pas un motif de résiliation du contrat, norme qui est contraire aux dispositions de l'article 2008, paragraphe 2 du Code civil, qui stipule que la date d'échéance convenue dans le contrat est un motif de résiliation de celui-ci. Cette norme est en vigueur et a une pleine applicabilité sur les contrats de location d'immeubles urbains à usage d'habitation ainsi que sur les locaux commerciaux. Par conséquent, il est discuté dans ce texte que l'article 5 du Décret 3817 de 1982, renferme une limitation au droit de propriété et va à l'encontre du principe selon lequel le contrat est la loi des parties.

Mots-clés: Location, bail, renouvellement de contrat, motifs de résiliation, droit de préemption, autonomie de la volonté.

INTRODUCCIÓN

En Colombia, existen normas específicas que regulan los contratos de arrendamiento en materia comercial y en materia civil, concretamente respecto del arrendamiento de local comercial se encuentran los artículos 518 al 524 del Código de Comercio; respecto del arrendamiento de vivienda urbana, se encuentra la Ley 820 de 2003; y respecto del arrendamiento de cosas encontramos las normas del código civil a partir del artículo 1974 y siguientes.

Dentro de la regulación de los contratos de arrendamiento tanto de carácter civil como comercial, se encuentra como tema discutible, las causales de terminación de dichos contratos, toda vez, que se ha planteado un aparente conflicto entre lo regulado en el numeral 2 del artículo 2008, y lo establecido en el Decreto 3817 de 1982, pues mientras el primero estipula que el contrato de arrendamiento expira al vencimiento del período inicial pactado, el segundo indica que el vencimiento del término pactado en el contrato no es causal para darlo por terminado.

En el presente escrito se pretende, en primer lugar, analizar el contrato de arrendamiento de vivienda urbana y local comercial a la luz del principio que establece que *el contrato es Ley para las partes* y del principio de *primacía de la autonomía de la voluntad de los contratantes*; en segundo lugar, se realizará un análisis normativo sobre la vigencia del Decreto 3817 de 1982; en tercer lugar se abordará, de manera crítica, la terminación del contrato de arrendamiento por la expiración del término pactado en el contrato, a la luz de lo establecido en el numeral 2° del artículo 2008 del Código Civil, y del artículo 5° del Decreto 3817 de 1982; todo ello con la finalidad de presentar una postura crítica frente a la aplicación de esta causal de terminación del contrato de arrendamiento, desde las posiciones asumidas por la jurisprudencia y la doctrina frente al tema.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES

Uno de los principios fundamentales que rigen las relaciones en negocios civiles y mercantiles en Colombia, es el de la autonomía de la voluntad, que conlleva la inviolabilidad de las convenciones y de los actos jurídicos en general, principio consagrado normativamente a partir de lo establecido en

el Artículo 1602 del Código Civil colombiano, el cual establece que “todo contrato legalmente celebrado es una Ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”, lo que implica que las partes intervinientes en el acto jurídico deberán sujetarse en forma irrestricta a lo convenido por su propia voluntad al momento de celebrar el acto, de tal suerte que dicho convenio no pueda disolverse ni modificarse por su voluntad unilateral ni aun por la decisión de una autoridad jurisdiccional cuando lo convenido por las partes fue claro y conforme a la Ley. Este principio ha sido objeto de variados análisis, entre ellos el realizado por Max Arias-Schreiber (1995), el cual afirma que:

El principio de la autonomía de la voluntad constituye el postulado básico de lo que se conoce actualmente como *Teoría Clásica del Contrato*, que parte del criterio de que la Ley debe abstenerse de intervenir en las relaciones de los particulares, ya que cada individuo tiene la facultad de crear, por voluntad propia, una determinada situación jurídica que el derecho positivo debe respetar (Arias-Schreiber Pezet, M, 1995, p. 26).

El principio de la autonomía de la voluntad, se traduce en una concepción jurídica individualista (Lopera, O, 1967, p. 301), siendo importante resaltar que la “autonomía permite a esa voluntad funcionar de forma libre e independiente de un poder externo a ella; es el ejercicio del autogobierno. En otras palabras, no implica ni oposición ni sumisión, pero si prudencia, responsabilidad y valores” (Kam Ríos, J, 2010, p. 1).

En el ordenamiento jurídico colombiano, el perfeccionamiento del contrato de arrendamiento se presenta con el simple acuerdo de voluntades, es decir, es un contrato consensual, en el que por principio prima la voluntad de las partes; es por ello que crea alguna resistencia pensar que el legislador a través de las normas que regulan el contrato de arrendamiento en materia civil y comercial, ha pretendido limitar esa autonomía de la voluntad interfiriendo en muchos aspectos que enmarcan dicho contrato de arrendamiento. Es entendible que el estado intervenga a fin de “lograr una adecuada regulación de la organización social y económica, cuyos desequilibrios se han aumentado por un sin número de factores.

A esa intervención, que apunta al logro de una sociedad más justa e igualitaria, no podía escapar la libertad contractual” (Lopera, O, 1967, p. 301), sin embargo y aunque con dicha intervención ha buscado alcanzar el ideal de conseguir a través de la celebración de los contratos de arrenda-

miento, un verdadero equilibrio social y económico, entre arrendadores y arrendatarios, lo ideal sería que la rama legislativa del estado, diera prelación a la autonomía de la voluntad de las partes, y a las expresiones de voluntad plasmadas en el contrato de arrendamiento, situación que lamentablemente no se evidencia en este tipo de modalidad contractual, con lo cual se muestra claramente el intervencionismo del Estado en asuntos de derecho privado.

No obstante lo anterior, la doctrina y la jurisprudencia colombiana han sostenido que el postulado que establece que el contrato es Ley para las partes, no es absoluto, pues existen algunas convenciones que dada su naturaleza especial han sido reguladas por el legislador, como lo es el contrato de arrendamiento en materia civil y en materia comercial, contrato que al ser intervenido directamente por el legislador, limita y restringe la voluntad de los contratantes en aspectos tan importantes y sensibles como la forma y causales para dar por terminada la convención.

Resultaría razonable que el propietario–arrendador pueda en ejercicio del derecho real de dominio que posee sobre el bien y en virtud del cual entregó en arriendo el bien de su propiedad al arrendatario; pudiera solicitar de manera unilateral, la terminación del contrato de arrendamiento al vencimiento del término pactado en el contrato por las partes, en aplicación del principio de la autonomía de la voluntad, pero este derecho del arrendador tiene algunas limitantes que traen a la par algunos problemas de fondo.

Para el caso que nos ocupa, el problema será establecer si de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico, la expiración del término pactado convencionalmente por las partes, en el contrato de arrendamiento de bienes destinados a vivienda y de bienes destinados a actividades comerciales, puede ser válida e independientemente invocada como causal de terminación del contrato sin más consideraciones, cuando las partes así lo hayan dispuesto, en aplicación del principio de la primacía de la autonomía de la voluntad, tal y como pasaremos a analizar.

REGULACIÓN NORMATIVA EN CUANTO A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR EXPIRACIÓN DEL TÉRMINO PACTADO

El Código Civil colombiano, en su artículo 2008, establece como causal de expiración del contrato de arrendamiento de cosas, entre otras “la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo”; lo que impli-

caría entonces que a la luz de la citada norma, una vez cumplido el término pactado por las partes, para la finalización del contrato de arrendamiento, éste expiraría automáticamente, sin más consideraciones, pues fueron las partes quienes, de consuno, así lo dispusieron.

Sin embargo, es claro que en tratándose de contratos de arrendamiento de inmuebles, en materia civil y comercial, existen normas específicas que los regulan, en la actualidad las principales normas en materia civil, son aquellas contenidas en la Ley 820 de 2003 y por su parte, en materia comercial, se encuentran aquellas establecidas entre los artículos 518 a 524 del Código de Comercio.

En lo que tiene que ver con la terminación del contrato de arrendamiento, ninguna de las normas antes mencionadas establece como causal legal para dar por terminado dicho contrato de arrendamiento, el vencimiento del término pactado en el contrato, por tanto no se explica entonces cómo al promulgarse dichas Leyes (que son posteriores a la Ley 56 de 1985 mediante la cual se creó el Código Civil colombiano), no se realizó una restricción del ámbito de aplicación del artículo 2008, en lo atinente al contrato de arrendamiento de vivienda urbana, pues esto hubiese evitado la gran confusión, que hoy se presenta respecto de la pertinencia de aplicación de dicha norma.

Sería lógico pensar que si el legislador buscaba regular de tal manera el contrato de arrendamiento hasta el punto de limitar a las partes para que no pudiesen disponer libremente de un aspecto tan fundamental como es el momento en que desean dar por terminado el contrato de arrendamiento, debió al momento de expedir las normas especiales relativas a los contratos de arrendamiento, restringir el ámbito de aplicación del numeral segundo del artículo 2008 del Código Civil, que establece que la expiración del término pactado en el contrato es causal de terminación del mismo; toda vez que debido a las múltiples normas que se han expedido con posterioridad a la expedición del Código Civil, y que han regulado nuevas causales de terminación del contrato, se ha generado la polémica sobre la vigencia o no de dicha causal.

La Ley 820 de 2003, establece que el arrendador puede dar por terminado el contrato de arrendamiento sin lugar a indemnización cuando se presenta incumplimiento del arrendatario de las obligaciones derivadas del mismo, cuando el propietario necesite ocupar el bien para su propia habitación o cuando el bien vaya a ser demolido para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo para ejecutar obras independientes para su reparación.

De otro lado, el arrendatario podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento dando aviso al arrendador de la intención de no renovar el contrato de arrendamiento, con tres meses de antelación al vencimiento del término inicial o el de sus prórrogas, y en este evento no habría lugar a indemnización alguna cuando el arrendador haya incumplido las obligaciones a su cargo, derivadas del contrato de arrendamiento.

En este mismo sentido el Código de Comercio colombiano en su artículo 518 establece como causales de terminación del contrato de arrendamiento del inmueble con destinación comercial las siguientes:

[...] cuando el arrendatario haya incumplido el contrato; cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

La ley comercial estipula claramente estas causales de terminación del contrato de arrendamiento de local comercial, aún en el evento de que el arrendatario haya ocupado el bien inmueble por lo menos dos años consecutivos, caso en el cual tendría el derecho a la renovación del contrato.

Obsérvese cómo en ninguna de estas normas se establece el vencimiento del término pactado en el contrato como causal para darlo por terminado por parte del arrendador, más aún, existe norma expresa que establece que el sólo vencimiento del término no es causal para dar por terminado el contrato de arrendamiento, cuando el arrendatario ha cubierto el pago de los cánones de arrendamiento dentro de los términos establecidos en el contrato de arrendamiento, norma que se encuentra contenida en el Decreto Ley 3817 de 1982, por el cual se dictaron normas sobre control de arrendamientos de bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas, la cual en su artículo 5° consagra 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 párrafo del artículo anterior”.

Lo cierto es que la precitada norma, es decir el artículo 5° del Decreto Ley 3817 de 1982, es una norma poco conocida por nuestros operadores jurídicos, por quienes se han dedicado a la actividad inmobiliaria e incluso por los mismos abogados y quienes la conocen, dudan de la vigencia de

la misma, precisamente porque al promulgarse el referido Decreto, éste no restringió de manera expresa el ámbito de aplicación de lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 2008 del Código Civil, sin embargo si se restringió la aplicación de la policitada norma de forma tácita; incluso doctrinantes como Gustavo Adolfo Marín (2004), hablan de derogatoria tácita de la aludida norma a la luz del análisis de los artículos 71 y 72 del Código Civil, quien al respecto manifiesta lo siguiente:

Para entender un poco más sobre la operancia de esta derogatoria, resulta importante analizar lo referido en cada uno de estos artículos; de una parte el artículo 71 en su tenor literal establece que *la derogación de las Leyes podrá ser expresa o tácita. Es expresa, cuando la nueva Ley dice expresamente que deroga la antigua. Es tácita, cuando la nueva Ley contiene disposiciones que no pueden conciliarse con las de la Ley anterior. La derogación de una Ley puede ser total o parcial.*

En este mismo sentido afirma el doctrinante Marín (2004) que el artículo 72 del Código Civil estipula 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”.

Coincidimos con el doctrinante Gustavo Marín (2004), en que la estipulación contenida en el numeral 2° del artículo 2008 del Código Civil, al indicar que la expiración del término pactado en el contrato es causal para dar por terminado el mismo, (en tratándose del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles), se contradice con lo regulado en el artículo 5° del Decreto 3817 de 1982, el cual establece que el vencimiento del término pactado no es causal para dar por terminado el contrato; pues se observa claramente que lo estipulado en el referido Decreto pugna con lo regulado en el numeral 2° del artículo 2008, y en este sentido, al ser el Decreto 3817 de 1982, una norma posterior y especial, respecto de la Ley 56 de 1887, está revestida de la fuerza normativa necesaria para restringir el ámbito de aplicación del mencionado numeral 2° del artículo 2008 del Código Civil Colombiano, máxime que el Decreto 3817 de 1982 por ser un Decreto Ley tiene igual jerarquía a la Ley mediante la cual se creó el Código Civil.

Sin embargo obsérvese que nos apartamos de la posición del doctrinante Gustavo Adolfo Marín, en el sentido que lo propio no sería decir que el Decreto 3817, realizó una derogatoria del numeral 2° del Artículo 2008 del Código Civil colombiano, lo preciso sería entonces afirmar que el nume-

ral 5° del Decreto 3817 de 1982, restringió tácitamente el ámbito de aplicación del mencionado numeral 2° del artículo 2008 del Código Civil, pues es claro que el mencionado artículo 2008, regula el contrato de arrendamiento de cosas en general, por tanto hablar de derogación de dicha norma implicaría decir que el vencimiento del término pactado en el contrato no puede ser invocado por el arrendador, como causal de terminación, en ningún tipo de contrato de arrendamiento, cuando lo propio es decir, que no puede ser invocado por el arrendador como causal de terminación, en tratándose de contratos que versen sobre bienes inmuebles.

Es pertinente recordar que el Decreto 3817 de 1982, fue demandado por inconstitucional y en su momento superó dicho examen, pues la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia 69 del 7 de julio de 1983, lo declaró exequible, con excepción de lo dispuesto en el inciso del artículo 3°, siendo importante resaltar en este mismo sentido que el Decreto 2221 del 3 de agosto de 1983, por el cual se dictan normas sobre control de arrendamientos de bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas, que fue promulgado posteriormente, no derogó ni expresa ni tácitamente el Decreto 3817 de 1982, manteniendo vigente lo regulado en el mismo. Esto es importante decirlo porque, aunque algunos han dudado de su vigencia, se puede afirmar sin lugar a equívocos que en la actualidad el Decreto 3817 de 1982, tiene plenos efectos jurídicos; y por lo explicado en líneas precedentes, dada la calidad de dicho Decreto-Ley, bien pudo restringir tácitamente el ámbito de aplicación del numeral 2° del artículo 2008, al arrendamiento de bienes distintos de inmuebles destinados a vivienda y a comercio.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL Y LA TERMINACIÓN DEL MISMO POR VENCIMIENTO DEL TÉRMINO PACTADO

Uno de los elementos distintivos y diferenciadores del contrato de arrendamiento de locales comerciales ha sido el derecho de renovación del contrato, que en palabras del doctrinante Gustavo Marín, (Marín, 2004, p. 91) se configura “cuando se cumple por lo menos dos años con la ocupación del local comercial por parte del arrendatario con el mismo establecimiento de comercio, derecho consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio, el cual expresamente estipula que:

El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos: 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato; 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

El referido artículo 518 del Código de Comercio:

Consagra una reglamentación especial para los locales comerciales que han sido dados en arrendamiento, otorgándole al arrendatario el derecho a la renovación del contrato respectivo, bajo ciertas condiciones, pero únicamente cuando hayan transcurrido por lo menos dos años consecutivos de ocupación con un mismo establecimiento de comercio (Berdejo, A. & Quintero, J, 2006, p. 72).

De esta estipulación deviene entonces, una situación particular que tiene que ver con la normatividad aplicable al contrato de arrendamiento de local comercial, antes de cumplirse los dos años mencionados en la referida norma.

Al realizar un análisis sobre este tema, encontramos dos posturas, una que establece que antes de cumplirse los dos años, la terminación del contrato de arrendamiento por expiración del término pactado, se rige por las normas generales del Código Civil que reglamentan dicho acto jurídico, especialmente por la contenida en el numeral 2º del artículo 2008 y una segunda postura, que establece que la norma aplicable en este caso es el artículo 5º del Decreto Ley 3817 de 1982, pues al ser este decreto una norma posterior a la que creó el Código Civil, y al contener en su numeral 5º una norma, abiertamente contraria a lo regulado en el precitado el artículo 2008 del mencionado Código, se dio una derogatoria tácita de la mencionada causal.

Esta discrepancia, ha sido objeto de pronunciamientos por la misma Corte Constitucional, que en sentencia T-443 de 2008, argumentó que los contratos de arrendamiento de local comercial inferiores a dos años, se regulaban en términos generales por la legislación civil; sin embargo en la misma sentencia, la Corte, deja claro que frente al tema en cuestión, existe

un vacío en la norma comercial, que ha generado interpretaciones disímiles, tanto de la jurisprudencia como de la doctrina, sobre las normas aplicables en estos casos.

Ha expresado la Corte, que un sector de la doctrina e incluso de la jurisprudencia, considera que la norma aplicable para los contratos de arrendamiento de local comercial inferiores a dos años es el Decreto 063 de 1977, el cual fue publicado en el Diario Oficial No. 34704 del 18 de enero de 1977, por el cual se reglamentó el Decreto 2770 de 1976, en su artículo 9°, el cual versa sobre la licencia para solicitar la entrega del inmueble, y estipula que por vencimiento del contrato, “ningún arrendador podrá exigir al arrendatario la entrega del inmueble, si el arrendatario hubiere cubierto los respectivos precios de arrendamiento en su oportunidad”, decreto que fue modificado posteriormente por los Decretos 3817 de 1982 y 2221 de 1983.

En este mismo sentido, ha dicho la Corte que una parte de la doctrina y la jurisprudencia sostiene que el artículo 5° del Decreto 3817 de 1982, no es aplicable para contratos de arrendamiento de locales comerciales inferiores a dos años, pues lo aplicable serían las normas generales del Código Civil y lo acordado por las partes; esta postura fue sustentada por el Tribunal Superior de Bogotá, a través del magistrado ponente Ricardo Sopó Mendoza, quien en sentencia del 22 de febrero de 2000, afirma que el Decreto 3817 de 1982, no tiene aplicación tratándose de arrendamiento sobre inmuebles destinados a establecimientos de comercio, porque las normas, que frente a este tipo de arrendamientos se aplican, son normas especiales del Código de Comercio, y que su aplicación debe preferirse sobre normas generales como lo es el Decreto 3817 de 1982.

Esta posición guarda consonancia con lo expresado por el Tribunal Superior de Bogotá en sentencia proferida el 11 de junio de 1997, por el magistrado ponente Carlos Julio Moya, quien también sostiene que ante el vacío normativo, las normas aplicables en este caso son las normas generales, es decir, las del Código Civil y lo que las partes acuerden.

Por lo importante del tema en cuestión se hace necesario transcribir lo dicho por el Tribunal Superior de Bogotá frente al tema, en la Sentencia del 22 de febrero de 2000, del Magistrado Ricardo Zopó Mendoza:

Con todo, considera esta sala de decisión que no obstante la precisión con que la norma dispone la no expiración del contrato por vencimiento de su término y ser dicho Decreto “por el cual se dictan normas sobre control de arrendamientos de bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas”, el mismo no tiene el alcance de regular lo relativo a

contratos de arrendamiento celebrados sobre inmuebles destinados a establecimientos de comercio, pues estando estos regidos por normas especiales del Código de Comercio, su aplicación debe ser preferente a otra de carácter general como el propio Decreto 3817 de 1982... Así entonces, el invocado Decreto 3817 de 1982 ... fue expedido para regular el arrendamiento de inmuebles con destino diferente al establecimiento de comercio... Afirmar que el tan mencionado Decreto es aplicable a los contratos de arrendamiento de locales comerciales equivale a sostener desatinadamente que los artículos 518, 519 y 520 del Código de Comercio se encuentran derogados por el Decreto 3817, pues de ser así, ya no se requerirían los dos años de ocupar el local para gozar del derecho a la renovación del contrato... [Con] la expiración del arrendamiento por vencimiento del término pactado, hay lugar a la restitución pretendida por la parte demandante, como quiera que para la fecha de presentación de la demanda ... ya se había cumplido el año convenido, sin que hubiera habido lugar a su prórroga, toda vez que al presente asunto no son aplicables el Decreto 3817 de 1982, ni menos se cumplieron los presupuestos del que el artículo 518 del Código de Comercio, prevé para gozar el arrendatario del derecho de renovación del contrato.

Como ya se ha dicho en materia de arrendamiento de locales comerciales, tradicionalmente nuestros juristas y nuestros doctrinantes han identificado y diferenciado dos momentos en dicho contrato de arrendamiento, que tienen que ver con el tiempo de ocupación del inmueble por parte del arrendatario, concretamente con el tiempo de ocupación antes de los dos años y el tiempo de ocupación después de los dos años, y ante el vacío normativo que traen las normas del Código de Comercio, algunas posiciones doctrinales y jurisprudenciales se han dirigido a afirmar que después de los dos años de ocupación, la normatividad aplicable es la comercial, pues es a partir de este momento en que surge para el arrendatario el derecho de renovación (y esto no ofrece ninguna discusión) y que antes de los dos años de ocupación, la normatividad aplicable es la contenida en el Código Civil, punto en el que sí se presenta discusión pues como ya se ha mencionado en reiteradas ocasiones, otra parte de la doctrina ha sostenido en que en tratándose de terminación del contrato a la fecha de su expiración, la normatividad aplicable es el Decreto 3817 de 1982.

Frente a estos dos escenarios encontramos dos diferentes formas de proceder de acuerdo con lo que se ha establecido tradicionalmente. Para el primer caso, se predicaría que a la luz de lo establecido en nuestro Código

Civil, artículo 2008 numeral 2º, el arrendador tiene la potestad de dar por terminado el contrato de arrendamiento a la expiración del término del contrato pactado por los contratantes, siempre y cuando el arrendatario no hubiese ocupado el inmueble con un mismo establecimiento de comercio por tiempo superior a los dos años; y para el segundo caso se predicaría que a la luz de lo establecido en el numeral 5º del Decreto Ley de 1982, el arrendador no tiene la potestad de dar por terminado el contrato de arrendamiento a la expiración del término del contrato pactado por los contratantes, siempre y cuando el arrendatario hubiese cubierto de manera oportuna los cánones de arrendamiento a su cargo.

No ofrece discusión alguna para el tema objeto de análisis, la forma como ha de terminarse el contrato de arrendamiento después de la ocupación continua del arrendatario del mismo local comercial por más de dos años, pues después de este período de ocupación nos encontramos en presencia del derecho de renovación; por tanto, la discusión se centra en determinar las “causales invocables por el arrendador cuando el arrendatario no ha adquirido el derecho a la renovación del contrato” (Marín, 2004, p. 91), pues a partir de lo dispuesto en el Art. 5º del Decreto 3817 de 1985, podríamos afirmar que la situación del arrendatario es mucho más favorable, incluso, que después de haber ocupado el local por más de dos años, pues si bien no ha adquirido el derecho de renovación, “en este evento, la única causal invocable válidamente consiste en el incumplimiento del arrendatario de alguna de las obligaciones contractuales adquiridas” (Marín, 2004, p. 91), pues no pudiera el arrendador válidamente dar por terminado mientras el arrendatario se encuentre cumpliendo con sus obligaciones contractuales.

Consecuente con lo dicho anteriormente, respecto de la aplicación de la normatividad civil en materia de terminación del contrato de arrendamiento de local comercial antes de los dos años, se hace necesario precisar el alcance que tiene el numeral 2º del artículo 2008 del Código Civil que establece la terminación del contrato de arrendamiento por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo, dicha norma como ya se dijo, en virtud de la derogatoria tácita, por lo dispuesto en el Decreto 3817 de 1982, no podría aplicarse y en consecuencia, siempre que el arrendatario de un local comercial cumpla cabalmente con su obligación de pagar los cánones de arrendamiento, no podría el arrendador dar por terminado dicho contrato, antes de los dos años.

Es por ello que no compartimos lo sostenido por los autores Abel Berdejo Viana y Jesús Quintero Castilla, en su obra, *Derechos del arrendatario*

de locales comerciales al afirmar que el arrendatario no tendría una protección especial que le asegure permanecer en el inmueble no obstante haber cumplido con sus obligaciones; pues precisamente lo consagrado en el Decreto 3817 de 1982, brinda al arrendatario estabilidad y tranquilidad, siempre y cuando cumpla cabalmente con sus obligaciones contraídas, además:

Puede afirmarse que el arrendatario comerciante tiene cierta permanencia y estabilidad en su negocio durante los dos 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 (Marín, 2004, p. 91).

Según lo dicho anteriormente, no es cierto, hablando del arrendatario, que “reina para él la incertidumbre acerca de su estadía en el local comercial arrendado” (Berdejo, A. & Quintero, J, 2006, p. 72); al contrario, amparados en las normas referidas, se puede exigir del arrendador el respeto de los derechos del arrendatario cumplido, y poder alcanzar el ideal de permanencia y estabilidad que persigue todo comerciante, ideal tantas veces solicitado y reclamado por los doctrinantes que se han ocupado del tema, pues tal y como lo ha expresado Abel Berdejo Viana y Jesús Quintero Castilla:

Lo deseable sería y por ello propugnamos desde estas líneas, que la Ley le garantizara al arrendatario que ocupa por primera vez un local comercial, una permanencia o estabilidad mínima, con una opción sería de continuar allí, aunque las condiciones del contrato de arrendamiento al ser renovado cambien sustancialmente (Berdejo, A. & Quintero, J. 2006, p. 72).

Doctrinaria, jurisprudencial y legalmente se plantea la permanencia y estabilidad como una situación ideal para el arrendatario que ocupa un local comercial, y no puede ser menos deseable tal situación, debido a factores tan determinantes como es la inversión que en casi todas las ocasiones, realiza el arrendatario para adecuar las instalaciones donde llevará a cabo su actividad productiva, aunado al esfuerzo por posicionar los productos o servicios que ofrece, implica una inversión de recursos importante que debe traer como contraprestación, la estabilidad del arrendatario en el local comercial, pues es esto lo que le permite el posicionamiento del negocio, y el beneficio

económico que a corto o mediano plazo obtendrá de su actividad productiva, beneficio que se ha traducido en el derecho de renovación y que se ha entendido de forma equivocada, que sólo se alcanza después de dos años de ocupación del local comercial con un mismo establecimiento de comercio.

Pudiera pensarse que la estabilidad que se busca en este tipo de relaciones de negocios comerciales, en ocasiones va en contravía del principio que establece que el contrato de arrendamiento es un contrato realidad y un contrato en el que debe primar la voluntad de los contratantes pues tal y como lo afirma la doctrina el contrato de arrendamiento comercial “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” (Marín, 2004, p. 84); precisamente este principio de contrato realidad, aplicable a los contratos de arrendamiento va de la mano, con la forma como éste se perfecciona pues supone que para que dicho contrato se repute perfecto, debe surgir del libre acuerdo de las partes, es decir de la voluntad contractual, por encima, incluso, de lo que quede plasmado en el documento escrito, sin embargo, si asumiéramos, como se ha dicho, que prima la voluntad real de las partes y estuviéramos frente a un contrato en el que libremente y sin coacción alguna, los contratantes hubiesen acordado una fecha cierta para la expiración del mismo, independientemente del tiempo de ocupación del arrendatario, ello conllevaría a que en virtud de ese pacto expreso, el contrato deba expirar y dicha estipulación debería ser exigible por la vía judicial; pero, es claro que en nuestro ordenamiento jurídico y especialmente en los casos de arrendamiento de locales comerciales, ello sería impensable ya que independientemente de lo expresado en el contrato y aún por encima de la voluntad de los contratantes “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” (Marín, 2004, p. 84), toda vez que el legislador lo que pretende es la existencia de un contrato de arrendamiento duradero, pues se ha pensado que en la medida que lo sea, se generan beneficios al comerciante, y esto contribuye al desarrollo económico del país.

La posición planteada por el Tribunal Superior de Bogotá, y por una parte de la doctrina, en relación con que las normas aplicables los dos primeros años de ejecución del contrato de arrendamiento son las del Código Civil, guardaría cierta lógica y concordancia, con la esencia de las normas del Código de Comercio que plantean el derecho de renovación para el

arrendatario cuando éste hubiese ocupado el inmueble con un mismo establecimiento comercial por lo menos dos años, pues de otro lado no tendría sentido alguno el denominado derecho de renovación; ya que si aplicamos lo establecido por el artículo 5° del Decreto 3817 de 1982, ello nos llevaría necesariamente a concluir que el arrendatario goza desde el mismo momento de celebración del contrato, del derecho de renovación, pues siempre y cuando cumpla lo relativo a sus obligaciones dinerarias, no podría el arrendador válidamente dar por finalizado el contrato de arrendamiento, lo que implica que el contrato ha de ser renovado de manera indefinida desde el comienzo de la relación de tenencia y no tendría que esperar dicho arrendatario a que transcurrieran los dos años de que habla el Artículo 518 del Código de Comercio.

Ahora bien, independientemente de lo antes dicho y aunque desde la lógica jurídica, pudiéramos afirmar que esta interpretación sería la más coherente con el espíritu de las normas que regulan el contrato de arrendamiento comercial, no podemos desconocer que la realidad normativa es bien diferente, pues es absolutamente claro que no existe fundamento de orden legal que impida que las normas contenidas en el Decreto 3817 de 1982, le sean aplicables al contrato de arrendamiento comercial, pues con total claridad dicho Decreto tuvo como objeto dictar “normas sobre control de arrendamientos de bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas”, sin excluir de su regulación y alcance a contratos realizados sobre inmuebles destinados a actividades comerciales, a menos que estos se encuentren ubicados por fuera de las áreas urbanas, lo que llevaría necesariamente a concluir que el Artículo 5° de este Decreto sí le es aplicable a los contratos comerciales y, por tanto, el arrendador que ha celebrado la convención con un arrendatario cumplido, se encontrará impedido para dar por finalizado el contrato de arrendamiento desde el mismo momento de celebración del contrato, independientemente del tiempo de ocupación que tuviere el arrendatario en el local como también del termino de duración pactado en el contrato.

En conclusión, si el arrendatario ha cubierto en su debida oportunidad las obligaciones dinerarias derivadas del contrato celebrado y que se encuentran a su cargo, independientemente del término que lleve ocupando el bien, no podrá el arrendador pedir la terminación de dicho contrato, ni exigirle la restitución del inmueble, a menos que el arrendatario incurra en alguna causal de incumplimiento respecto de alguna de las obligaciones contractuales y/o legales, a su cargo, ni aun estando en presencia de alguna de las causales especiales consagradas en el Artículo 518 del C.P.C.,

pues ellas sólo tendrían aplicación después de los dos años de ocupación del arrendatario, con un mismo establecimiento comercial; lo que permite afirmar que la situación de arrendatario en los dos primeros años de ocupación del inmueble, es aún más favorable, que después de superado este lapso de tiempo.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA Y SU TERMINACIÓN POR EXPIRACIÓN DEL TÉRMINO ESTABLECIDO

Hasta este punto hemos analizado en el entorno del contrato de arrendamiento de local comercial, la causal de terminación consagrada en el artículo 2008 numeral 2° del Código Civil, que establece que la finalización del término pactado en el contrato de arrendamiento es causal para su extinción, análisis que se centró principalmente en aquellos casos en que el contrato se realiza por un término menor a dos años, ahora es importante observar, la aplicación de la citada norma en relación con el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, a la luz de lo establecido en la Ley 820 de 2003 por la cual se expidió el régimen de arrendamiento de vivienda urbana.

Es claro que las causales para dar por finalizado el contrato de arrendamiento de vivienda (sin lugar a indemnización), para contratos celebrados con posterioridad al 10 de julio de 2003, se encuentran expresamente consagradas en el numeral 8 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, que establece lo siguiente:

El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres 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 año;
- b) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación;
- c) Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa;
- d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliera como mí-

nimo cuatro años de ejecución. El arrendador deberá indemnizar al arrendatario con una suma equivalente al precio de uno punto cinco meses de arrendamiento.

Cuando se trate de las causales previstas en los literales a), b) y c), el arrendador acompañará al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor del arrendatario por un valor equivalente a seis meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la restitución ... de no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.

Obsérvese, como al igual que en la normatividad que rige en materia comercial, la norma antes transcrita, no establece que el contrato de arrendamiento expira cuando se cumple el termino establecido en él, pues expresamente se establece que el arrendador sólo podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento cuando el arrendatario incumpla el contrato, pues de lo contrario deberá adecuarse a una de las causales antes mencionadas, so pena de verse obligado a indemnizar al arrendatario, siendo importante resaltar que en todo caso dentro del período inicial el arrendador no podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento ni aun indemnizando, si no media una justa causa.

Ahora bien, igualmente aquí se hace necesario analizar, la viabilidad de la aplicación del artículo 5° del Decreto 3817 de 1982, en tratándose el contrato de arrendamiento de vivienda urbana y nuevamente tendríamos que concluir que esta disposición es plenamente aplicable pues si bien la Ley 820 de 2003, es una norma muy posterior al mencionado Decreto, al momento de su expedición ni restringió el ámbito de aplicación del numeral 2° del Artículo 2008 del Código Civil al arrendamiento de cosas distintas a bienes inmuebles, ni bajo otras posiciones doctrinales, realizó una derogatoria expresa de la norma contenida en el artículo 5° del Decreto 3817 de 1982; asimismo no puede hablarse de derogación tácita, porque como ya se dijo en párrafos precedentes ésta sólo tendría ocurrencia cuando la nueva Ley contiene disposiciones que no pueden conciliarse con las de la Ley anterior, caso que no ocurrió, por cuanto las normas contenidas en la Ley 820 de 2003, en nada se oponen a la contenida en el artículo 5° del Decreto 3817 de 1982, más bien se encuentran en perfecta armonía.

Teniendo en cuenta lo anterior, podemos afirmar sin lugar a equívocos, que en tratándose del contrato de arrendamiento de vivienda el vencimiento del término pactado en el contrato, no puede ser invocado por el arrendador como una causal válida y autónoma para darlo por terminado, pues en todo caso si requiere hacer uso del término de vencimiento inicial o del vencimiento de alguna prórroga para dar por terminado el contrato, sólo lo podrá hacer para invocar alguna de las causales consagradas en el numeral 8° de la varias veces citada Ley 820 de 2003, afirmación que se realiza a la luz de lo dispuesto no solo en la mencionada Ley 820 de 2003 sino además en lo dispuesto en el Decreto 3817 de 1982 artículo 5°.

Resulta un tanto arbitrario que el arrendatario pueda válidamente invocar el vencimiento del término pactado en el contrato para darlo por terminado y que el arrendador no tenga esa facultad, pues es claro que muy a pesar del propósito que persigue la Ley 820 de 2003 que busca permanencia y estabilidad del arrendatario en el inmueble a fin de garantizarle el derecho a la vivienda digna; el contrato de arrendamiento es por esencia un contrato de libre discusión y si las partes establecen un término de finalización para el mismo, lo lógico sería que ambos contratantes pudieran hacer uso de él si a bien lo tienen; es comprensible esta limitante impuesta al arrendador en los contratos de índole comercial, que propenden por la estabilidad del comerciante en el local en aras de afianzar y lograr desarrollar la actividad que se realiza en él y de impedir un aprovechamiento por parte el arrendador del esfuerzo realizado por el arrendatario para lograr acreditar el negocio que ha emprendido en el inmueble, pero no tiene mucho sentido esta norma eminentemente proteccionista del arrendatario en los contratos de arrendamiento destinados a vivienda, pues aquí no podría hablarse de aprovechamiento del arrendador del trabajo realizado por el arrendatario ni de ningún tipo de perjuicio de índole económico por la reubicación de su lugar de vivienda, como sí puede suceder cuando se trata de reubicar un establecimiento de comercio en otro local comercial.

CONCLUSIÓN

Para concluir tenemos entonces que en lo atinente a contratos de arrendamiento de vivienda urbana, el vencimiento del término pactado entre las partes, no es causal para darlo por terminado por parte del arrendador, pues esta facultad le está reservada única y exclusivamente al arrendata-

rio en virtud de la Ley, lo que trae como consecuencia que el arrendatario que ha celebrado un contrato de arrendamiento sobre la vivienda urbana, siempre y cuando cumpla con las obligaciones normales del pago del canon de arrendamiento, mientras no realice subarriendo del bien, y no cambie la destinación del mismo; tiene derecho a continuar con el contrato de arrendamiento a menos que tenga a su favor alguna de las causales contenidas en el numeral 8° del artículo 22 la policitada Ley o lo indemnice a la luz de lo establecido en el numeral 7° de la Ley 820 de 2003, que establece que:

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 meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones el arrendatario estará obligado a restituir el inmueble.

Como se dijo la Ley 820 de 2003 no establece la posibilidad de que el arrendador pueda dar por terminado el contrato durante el período inicial del contrato, se pretende con ello permitir que exista estabilidad para el arrendatario que ha sido cumplido con sus obligaciones, de permanecer en el inmueble arrendado al menos durante el primer período pactado en el contrato, y en el evento de que el arrendador quiera dar por terminado el contrato al finalizar el período inicial de manera unilateral, tendría que ajustarse a lo establecido en las normas ya referidas, procediendo a enviar el respectivo preaviso, invocando las causales taxativamente señaladas y prestando la caución respectiva para cada caso.

Saber entonces, que el mero vencimiento del término pactado en el contrato de arrendamiento tanto de inmuebles destinados a vivienda urbana, como de inmuebles con destinación comercial, no es causal para darlo por terminado, trae unas consecuencias jurídicas importantes (en muchos casos desconocidas por nuestros operadores jurídicos), que en algunos casos, como en los contratos de arrendamiento de locales comerciales cuando se supera los dos años de ocupación, encuentran justificación; pero que en otros casos como cuando el comerciante no ha alcanzado el derecho de renovación o como en los contratos de vivienda, se convierte en una limitación infundada al derecho de libre disposición que tiene el propietario, de acuerdo con lo establecido en nuestra legislación civil.

BIBLIOGRAFÍA

Arias-Schreiber Pezet, M. (1995) *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*. Lima: Gaceta Jurídica Editores.

Berdejo, A. & Quintero, J. (2006) *Derechos del arrendatario de locales comerciales*, Barranquilla: UNIAUTÓNOMA.

Castaño, J. (2004) *El contrato de arrendamiento de inmuebles y el nuevo proceso de restitución, ley 820 de 2003 y decretos reglamentarios*. Bogotá: Temis.

Corte Constitucional, magistrado ponente Rodrigo Escobar Gil, sistema financiero autonomía de la voluntad privada, Sentencia T-468 junio de 2003 sept-515.421, página 2103-2165.

Devis, H. (1943) La decadencia de la autonomía de la voluntad. *Revista estudios de derecho*. Universidad de Antioquia. (14) 5. 247-254.

Escobar, E. (2009) *Arrendamiento de locales comerciales*. Medellín: Señal Editora.

Lopera, O. (1967). La teoría de la imprevisión. *Revista estudios de derecho*. 26 (72) 295-369.

Marín, G.A. (2004) El vencimiento del contrato, de la prórroga o de la renovación como causal de terminación del contrato de arrendamiento. *Revista Opinión Jurídica*, Universidad de Medellín, 3(6), 83-100.

Marín, G, A. (2007) Las obligaciones de las partes en el mantenimiento de inmuebles arrendados ¿es un escenario de justicia contractual? *Revista de derecho*. Universidad del Norte. Número 28. 173-210.

Naranjo, O. (2003) *El proceso de restitución del inmueble*. Medellín, Colombia: Librería jurídica Sánchez Ltda.

Sáenz, L, & Cabrera, M. (2011) *El contrato de arrendamiento y el proceso de restitución del inmueble (lanzamiento)*. Medellín, Colombia: Editorial Leyer.

CIBERGRAFÍA:

Pinedo, M. (2012) *El principio de la autonomía de la voluntad y la conciliación extrajudicial*. Consultado el 15 de septiembre, 2012: www.jusdem.org.pe/

Ríos, J. (2010) *El principio de la autonomía de la voluntad en materia contractual*. Consultado el 4 de octubre, 2012: <http://www.usma.ac.pa>

LEYES Y DECRETOS:

Ley 7 de 1943, (1943, marzo 2) Por la cual se dictan algunas disposiciones de carácter económico y se dan unas autorizaciones al Gobierno.

Ley 56 de 1985, (1985) Por la cual se dictan normas sobre arrendamiento de vivienda urbana y otras disposiciones.

Ley 820 de 2003, (2003) Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.

Decreto 1070 de 1956, (9 de mayo) Por el cual se congelan los precios de los arrendamientos de las fincas urbanas en las ciudades capitales de los departamentos y ciudades de más de cincuenta mil habitantes.

Decreto 1709 de 1963 (s/d)

Decreto 410 de 1971 (27 de marzo) Por el cual se expide el Código del Comercio.

Decreto 063 de 1977 (14 de enero) Por el cual se reglamenta el Decreto 2270 de 1976 y se expiden otras disposiciones.

Decreto 2923 de 1977, Ministerio de Hacienda y Crédito Público, por el cual se prorroga la vigencia y se complementan los Decretos 2770 de 1976 y 063 de 1977, sobre control de precios de los arrendamientos en las áreas urbanas.

Decreto 3817 de 1982 (30 de diciembre) Por el cual se dictan normas sobre control de arrendamientos de bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas.

Decreto 2221 de 1983 (3 de agosto) Por el cual se dictan normas sobre control de arrendamientos de bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas.

