

ABUSO DEL DERECHO EN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Abuso del Derecho del Arrendador en el Contrato de Arrendamiento de
Vivienda Urbana en Colombia

RICHARD SIMON QUINTERO VILAMIZAR

Universidad Santiago de Cali

Diplomado, Profesora: Paola Andrea Castaño, Gestión Integral de la Propiedad
Horizontal, Facultad de Derecho, Universidad Santiago de Cali. La correspondencia
relacionada con este documento deberá ser enviada a
richardsimonquintero@hotmail.com

ABUSO DEL DERECHO EN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

RESUMEN

En contrato de arrendamiento de vivienda urbano existen dos extremos, los cuales son el arrendatario y el arrendador y es a través del contrato de arrendamiento donde las partes adquieren derechos y obligaciones, en el cual se equiparan las carga para las partes, pero en la practica cotidiana la parte dominante del contrato de arrendamiento por lo general suele ser el arrendador, ya que es él quien expone las pautas de como se ha de llevar a cabo la relación contractual en el contrato, es en aquella autonomía del arrendador donde se presenta el mayor problema del abuso del derecho.

El Abuso del Derecho del Arrendador en el Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana en Colombia.

El contrato de arrendamiento, está constituido por dos (2) partes, arrendatario y arrendador y podría definirse como aquel por el cual una de las partes contratantes “arrendador” se obliga a conceder el gozar a la otra “el arrendatario”, de una cosa mueble o inmueble por determinado tiempo y mediante el pago de un precio por la cual se obliga el arrendatario a cancelar al arrendador.

El contrato de arrendamiento es una relación donde se obligan recíprocamente, el arrendador y el arrendatario. El primero se obliga a conceder la tenencia, el uso y el goce de una cosa, mientras que el segundo se obliga a pagar periódicamente por dicho uso, goce y tenencia.

Se entenderá por abuso del derecho el entendido básicamente que consiste en hacer un mal uso de un derecho, es decir, con culpa o dolo, generalmente a partir de una torcida interpretación de la ley. (Abeledo-Perrot, 1969)

El ejercicio de un derecho resulta abusivo cuando el autor actuando conforme a las facultades que le confiere el respectivo ordenamiento legal o contractual, como único fin satisfacer el interés de dañar a otro, lo que represente un acto contrario a la buena fe y a las buenas costumbres. Las buenas costumbres se refiere esencialmente a las relaciones con la comunidad y la buena fe a una relación especial entre quienes ejerce un derecho y quien soporta ese ejercicio. (Diaz Picazo 1993)

ABUSO DEL DERECHO EN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Igualmente el autor LUIS MOOISSET DE ESPANES en su documento EL ABUSO DEL DERECHO a manifestado que:

"Hay abuso de derecho cuando el titular lo ejerce oponiéndolo a la buena fe o soslayando la finalidad que se tuvo en mira para establecerlo", y agregaba que la exteriorización del abuso es perceptible para el observador "cuando el derecho se ejerce fuera de la necesidad de su titular y con daño para otro" . Y en fecha más reciente, se ha dicho que A "Hay abuso del derecho cuando el titular lo ejerce contrariando los dictados de la buena fe o desviándolo del fin para el cual el derecho ha sido reconocido."

Este tipo de contrato tiene como antecedentes históricos que en el antiguo derecho romano el contrato de arrendamiento era asimilado con el contrato de compra-venta; la idea de los romanos era que en contrato de compra y venta se derivaba el contrato de arrendamiento en la medida que la cosa objeto del mismo era entregada en forma de venta, con la diferencia que se hacía por un periodo de tiempo determinado.

Este concepto perduró por mucho tiempo, hasta que el desarrollo comercial y las conquistas, fueron proporcionando otro tipo de concepto, al igual que la necesidad de albergue de viviendas pero en especial la de los sectores de bajo recursos y como consecuencia de tales acontecimientos, el arrendamiento se despegó del pensamiento de la compra-venta y se consolidó como una figura contractual independiente.

ABUSO DEL DERECHO EN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento es uno de los contratos que mayor vigencia practica y su importancia se deriva de que una gran parte de la población tiene que recurrir a este tipo de relación para procurarse una vivienda, por tal motivo el contrato de arrendamiento tiene una función social y económica, lo que conlleva implícitamente a que el Estado tenga una mayor intervención es este tipo de relación al interponerse a la libre voluntad de las partes especialmente cuando se refiere al precio y al término del contrato, ya que el abuso de la parte dominante en el contrato de arrendamiento ha generado conflicto sociales, donde el estado como garante de todos las personas que habitan en el territorio, debe de anteponerse a la voluntad de las partes y fijar parámetros jurídicos por los cuales ha de regirse las partes intervinientes en el contrato de arrendamiento.

Dicha intervención del Estado se derivó del abuso del derecho de propiedad que ostenta el propietario de la cosas arrendada al imponer cargas al contrato de arrendamiento, tales como cobros excesivos en el precio estipulado para el goce de cosa (canon de arrendamiento), lo que conllevó a la autoridad estatal regulara este tipo de relación contractual, al igual que la solicitud del propietario o arrendador de exigir depósitos pecuniarios para garantizar el pago de futuras acreencias derivadas del contrato de arrendamientos, o peticiones lesivas a la entrega de la cosa dada en arrendamiento la cual debe ser devuelta en las mismas condiciones que fue arrendada, salvo el deterioro natural de la cosa por el lapso del tiempo, lo que implica la devolución de la cosa arrendada con deterioro natural excluyendo al arrendatario de las reparaciones de la cosa.

ABUSO DEL DERECHO EN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Los arrendatarios están obligados a las reparaciones locativas las cuales se reducen a mantener la cosa objeto del contrato del contrato de arrendamiento en el estado en que fue recibido; pero este no es responsable de los deterioros que provengan del tiempo y uso legítimo, o de fuerza mayor, o de caso fortuito, o de la mala calidad de cosa, por su vetustez, por la naturaleza del suelo, o por defectos de construcción.

Igualmente es obligado a conservar la integridad interior de las paredes, techos, pavimentos y cañerías, reponiendo las piedras, ladrillos y tejas que durante el arrendamiento se quiebren o se desencajen; a reponer los cristales quebrados en las ventanas y tabiques, a mantener en estado de servicios las puertas, ventanas y cerraduras, además está obligado a mantener la cosa arrendada medianamente aseadas.

Cuando el arrendatario emplee la cosa dada en arrendamiento en un objeto o actividad ilícita podrá el arrendador expeler al arrendatario.

De igual manera, el arrendador está obligado a realizar la entrega de la cosa que se da en arrendatario la cual es válidamente cuando la cosa es puesta en poder material o físico del arrendatario, inmediatamente después de celebrarse el contrato, y deberá entregarla en buen estado, para el cumplimiento del objeto del contrato y mantenerla en buen estado de servicio lo que implica realizar las reparaciones necesarias para impedir su pérdida o deterioro y a libar al arrendatario de toda perturbación o embarazo en el goce de cosa arrendada.

ABUSO DEL DERECHO EN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Al arrendador, en virtud de la obligación de libar al arrendatario de toda perturbación o embarazo, no puede, sin el consentimiento del arrendatario mudar (cambiar la naturaleza, estado, forma, lugar, figura, o cualquier otro aspecto) la forma de la cosa arrendada y tampoco puede el arrendador, sin consentimiento del arrendatario, hacer en la cosa objeto del contrato de arrendamiento obras o trabajos algunos que pueda turbarle o embarazarle el goce, salvo en el caso de aquellas reparaciones que obligatoria y necesariamente deba hacer el arrendador sobre la cosa, es decir reparaciones que ni puede diferirse, aplazarse, porque de no efectuarse causarían daños sobre el bien, o si también las reparaciones llegasen a tomar demasiado tiempo de manera que no pueda subsistir el arrendamiento sin grave molestia o perjuicio puede así mismo el arrendatario dar por terminado el contrato y reclamar perjuicios al arrendador.

En efecto si como consecuencia de las reparaciones que efectuó el arrendador, el arrendatario es privado de una parte de la cosa arrendada tendrá derecho a exigir al arrendador que se le rebaje o reajuste el canon de arrendamiento en proporción al área afectada, o por si ocasión a la reparaciones se efectúen a la cosa arrendada perturbe gran parte de la cosa, de tal manera de que el restante no sea suficiente para el objeto con que se tomó en arriendo la cosa, podrá el arrendatario dar por terminado el contrato de arrendamiento, pero si las reparaciones proceden por causas que existían anteriormente a la firma del contrato y no eran conocidas por el arrendatario pero si por el arrendador, puede además el arrendatario exigir el pago de los perjuicios causados, por los actos de mala fe realizados por el arrendador quien ocultó el estado de la cosa con fin de ser tomada en arrendamiento.

ABUSO DEL DERECHO EN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El arrendador deberá abstenerse de realizar actos que conlleven a finiquitar una interrupción del uso y goce de la cosa arrendada, tales como ingresar al inmueble sin autorización del arrendatario bajo el pretexto de estar ejerciendo su derecho a la propiedad o realizar actos tendientes por los cuales le suspenda los servicios conexos con que cuenta la cosa objeto del contrato de arrendamiento, como estrategia para que le sea devuelto o restituido la cosa dada en arrendamiento.

Cuando el propietario o el arrendador le restringe el derecho de uso y goce al arrendatario del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento con ocasión a las zonas comunes en los inmuebles de propiedad horizontal, dada el caso de que por orden del propietario informe a la administración de la propiedad horizontal, que no se brinde el uso y los servicios de las zonas comunes que tiene derecho el arrendatario de la cosa.

Unas de las Prácticas abusivas del arrendador es el derecho de retención de las cosa de propiedad del arrendatario, según el Código Civil en su artículo 2000 manifiesta que el arrendador podrá para seguridad en el pago del precio o renta, así como de las indemnizaciones a que tenga derecho, a retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba en contrario.

Con ocasión a dicha normatividad el arrendador ha mal interpretado lo manifiesto en la norma y ha abusado de su derecho al creer que puede actuar por cuenta propia y secuestrar o retener los bienes del arrendatario sin mediar orden judicial, solo

ABUSO DEL DERECHO EN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

bajo el capricho o determinación del arrendador, ya que según el mismo “arrendador” la norma lo faculta para tal actuar de tal manera.

Algunos juristas han manifestado que es posible actuar de tal manera, el portal de internet GERENCIA.COM, en su página respaldó tal actuar al manifestar al respecto:

Faculta al arrendador, para que, sin necesidad de autoridad alguna, **conserva en su poder, mientras no se le pague**, una cosa perteneciente a su arrendatario, aunque no la haya recibido en virtud de ningún contrato previo, y aun, sin orden judicial y “*contra su voluntad*”, como lo determinan diversos tratadistas.

Ahora, no obstante en apariencia, al no estar reglada esta “*retención*”, su operación pudiere entenderse como absoluta para el arrendador, no existe nada más engañoso para traspasar los límites del constreñimiento ilegal, el abuso de confianza y el hurto, razón por la cual su ejercicio debe ser muy cuidadosamente implementado:

1. Debe estar expresamente pactado, de tal suerte que no operaría para los contratos verbales.
2. Únicamente opera para asegurar el pago de “*la renta y las indemnizaciones derivadas de la inejecución del contrato*”, pero no para asegurar el pago de servicios públicos, daños al inmueble, ni expensas de la copropiedad.

ABUSO DEL DERECHO EN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

3.No obstante poderse ejercer “*contra la voluntad*” del arrendatario, como se predica doctrinariamente, no significa que sea a la fuerza o subrepticamente; el sentido exacto a entenderse de tal locución, no va más allá de “*aun no estando de acuerdo*”.

4.No puede retenerse el televisor, el equipo de sonido, el computador, el ipad, el teléfono móvil, la nevera, los utensilios de cocina, la cama, las herramientas de trabajo, como tampoco el combustible y alimentos suficientes para un mes.

5.La facultad para “*retener*”, no se entiende para disponer de los bienes, usarlos o pagarse con su venta, sino para conservarlos, impedir, inmovilizar, y suspender su uso y disposición por el arrendatario, esto es, casi se convierte en un contrato de depósito gratuito.

Esto último determina, que como el artículo 2000 del Código Civil, no fija un término determinado de “*retención*”, sino en tanto el arrendatario incumplido pague, en la práctica significaría que nunca el arrendador podría pagarse con los objetos retenidos, por lo que, la prudencia aconseja, para que así sea, que puede acudir a la negociación directa o a Audiencia de Conciliación para lograr que el arrendatario le pague con dichos bienes retenidos mediante la expedición de un documento recíprocamente firmado en tal sentido,

ABUSO DEL DERECHO EN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

o, en caso extremo, recurrir a la vía judicial para que sea por esta, previo embargo, secuestro y avalúo, rematarlos y así, en cualquiera de estas tres opciones poder disponer legalmente de los mismos para conseguir el pago efectivo de la renta adeudada, sin verse inmerso en delicadas diligencias de orden policivo o penal.

Atendiendo lo dicho por la página de internet GERENCIA.COM, la cual es fuente de consulta de diversos profesionales del derecho, trae consigo un posición contraria a lo manifestado por los juristas Luz Amanda Sáenz Fonseca, Manuel Enrique Cabrera, Hildebrando Leal Pérez, en su libro El Contrato de Arrendamiento y el Proceso de Restitución del Bien Inmueble (Lanzamiento) – Locales Comerciales y Vivienda Urbana. el cual manifiesta:

En torno a esta norma se ha abierto una gran controversia en la doctrina y jurisprudencia, en torno a considerar tal derecho, bien como retención, ora como depósito. En realidad, el derecho de retención no es otro que el de retardar la entrega de la cosa como medio de obligar a la persona a quien pertenece a pagar al detentador de la cosa la deuda nacida en ocasión a la misma. “esta disposición no consagra a favor del arrendador el derecho de retención; basta observar que en los casos en que la ley confiere ese derecho lo estable en favor de personas que son deudoras de determinadas personas, pero que son a la vez acreedoras de determinados objetos.

ABUSO DEL DERECHO EN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

“En el caso del artículo 2000 del Código Civil, no se trata de cosas que estén en poder del arrendador, sino del arrendatario y sobre las cuales aquel no tiene obligación de entregar, luego no se trata en ese caso de un derecho tal como el debe entenderse.

“Esa disposición parece obedecer a la tradición jurídica conforme a la cual los muebles que se encuentran en la cosa arrendada constituyen prenda a favor del arrendador” (ZULETA ANGEL, ALBERTO, Conferencias sobre contratos, Pagina 63.). Naturalmente que la medida debe solicitarle el arrendador en la respectiva demanda a manera de retención de las cosas que pretenda sean objeto de tal derecho, haciéndose efectivo el depósito de las mismas en la respectiva diligencia judicial, pues debe entenderse que si en la demanda no se solicita la retención, en la diligencia no podrá invocarse, en tanto que se debe ordenar en la sentencia de lanzamiento.

En aplicación a la práctica del abuso del derecho en razón de la desproporción entre el interés del titular “el arrendador” y el efecto que produce el ejercicio del derecho del mismo, el cual va encaminado a perjudicar al arrendatario en su patrimonio, al perder el arrendatario el derecho que le asiste de disponer de los bienes de su propiedad que se encuentran al interior de la cosa arrendada, y que le pueden ser retenidos de manera caprichosa y arbitraria por parte del arrendador. Tal posición que es avalada por algunos tratadistas, hace hincapié en la facultad de actuar o accionar del arrendador de

ABUSO DEL DERECHO EN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

manera tal que sin el acobijo de una orden judicial ampara su proceder, justificando su actuar al invocar el articulado del Código Civil, por el cual impúdicamente encuentra avalado su comportamiento por el ordenamiento jurídico; es en tal circunstancia, que el actuar o accionar del arrendador desborda o sobrepasa el derecho que le asiste, ya que procesalmente solo se le permite solicitar a través de orden judicial emanada por un juez de la republica el embargo, secuestre y retención de los derecho de domino que ostenta el arrendatario sobre todos sus bienes.

Como consecuencia del abuso del derecho no podrá el arrendador invocar derecho alguno como justificación de su conducta y como efecto jurídico se tendrá como nulo la eficacia de tal acto y como condena se convertirá en deudor del arrendatario por los perjuicios que ocasione tal proceder.

El incumplimiento por parte del arrendatario en las obligaciones estipuladas en el contrato de arredramiento facultará al arrendador a exigir la terminación del contrato de arrendamiento y que se le restituya manera inmediata la cosa objeto del contrato de tal modo que el arrendador puede terminar válidamente el contrato de arrendamiento.

Son causales de terminación del contrato de arrendamiento lo dispuesto en el artículo 22 de la ley 820 de 2003, la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

Es una práctica maliciosa y deshonesta por parte del arrendador pretender hacer incurrir en mora al arrendatario quien bajo la rigurosidad de la Ley 820 de 2003 esta

ABUSO DEL DERECHO EN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

obligado al cumplimiento preciso de cancelar lo que le corresponde por canon de arrendamiento dentro del término establecido en el contrato de arrendamiento, con el objetivo de que se configure el causal de terminación estipulado en el artículo 22 de la ley 820 de 2003.

La página de internet GERENCIA.COM, precisa este tipo de abuso de tal manera:

Son precisamente esas *virtudes* de la Ley 820 de 2003, las que inspiran a más de un Arrendador malintencionado a propiciar en su Arrendatario de manera deliberada la mora en el pago de la renta, literalmente escondiéndose los días fijados para que este le pague, o saldando la cuenta corriente o de ahorros donde normalmente debería efectuar el depósito del arriendo.

Como efecto de la mora se tiene que ocasiona lo manifestado en el art. 2007 del Código Civil, el cual condena al arrendatario al pleno resarcimiento de todos los perjuicios ocasionados con la mora y a los demás que contra él compete como injusto detentor de la cosa. La mora faculta al arrendador a que solicite a través del aparato judicial y por intermedio de un proceso jurídico a que por orden judicial emanada por un Juez de la Republica, se declare por terminado el contrato suscrito con el arrendatario y como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento pueda lograr la restitución de la cosa.

ABUSO DEL DERECHO EN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El legislador previniendo este tipo de conducta abusiva del arrendador ha dotado de instrumentos jurídicos al arrendatario para que en la ocasión en que el arrendador se niegue a recibir el pago del canon de arrendamiento, pueda el arrendatario sufragar la mora, para tal hecho se estableció un procedimiento donde el arrendatario puede realizar la cancelación del canon de arrendamiento.

El artículo 1657 del código civil establece: «la consignación es el depósito de la cosa que se debe, hecho a virtud de la repugnancia o no comparecencia del acreedor a recibirla, y con las formalidades necesarias, en manos de una tercera persona.»

El artículo 10 de la Ley 820 de 2003 manifiesta claramente cual es el procedimiento que debe realizar el arrendatario cuando el arrendador se niega a recibir el pago del canon de arrendamiento el cual se establece de la siguiente manera:

ARTÍCULO 10. PROCEDIMIENTO DE PAGO POR CONSIGNACIÓN EXTRAJUDICIAL DEL CANON DE ARRENDAMIENTO. Cuando el arrendador se rehúse a recibir el pago en las condiciones y en el lugar acordados, se aplicarán las siguientes reglas:

1. El arrendatario deberá cumplir su obligación consignando las respectivas sumas a favor del arrendador en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional, del lugar de ubicación del inmueble, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo o período pactado en el contrato de arrendamiento.

ABUSO DEL DERECHO EN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Cuando en el lugar de ubicación del inmueble no exista entidad autorizada por el Gobierno Nacional, el pago se efectuará en el lugar más cercano en donde exista dicha entidad, conservando la prelación prevista por el Gobierno.

2. La consignación se realizará a favor del arrendador o de la persona que legalmente lo represente, y la entidad que reciba el pago conservará el original del título, cuyo valor quedará a disposición del arrendador.

3. La entidad que reciba la consignación deberá expedir y entregar a quien la realice dos (2) duplicados del título: uno con destino al arrendador y otro al arrendatario, lo cual deberá estar indicado en cada duplicado.

Al momento de efectuar la consignación dejará constancia en el título que se elabore la causa de la misma, así como también el nombre del arrendatario, la dirección precisa del inmueble que se ocupa y el nombre y dirección del arrendador o su representante, según el caso.

4. El arrendatario deberá dar aviso de la consignación efectuada al arrendador o a su representante, según el caso, mediante comunicación remitida por medio del servicio postal autorizado por

ABUSO DEL DERECHO EN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

el Ministerio de Comunicaciones junto con el duplicado del título correspondiente, dentro de los cinco (5) siguientes a la consignación.

Una copia simple de la comunicación y del duplicado título deberá ser cotejada y sellada por la empresa de servicio postal. El incumplimiento de esta obligación por parte de la empresa de servicio postal dará lugar a las sanciones a que ellas se encuentren sometidas.

5. El incumplimiento de lo aquí previsto hará incurrir al arrendatario en mora en el pago del canon de arrendamiento.

6. La entidad autorizada que haya recibido el pago, entregará al arrendador o a quien lo represente, el valor consignado previa presentación del título y de la respectiva identificación.

7. Las consignaciones subsiguientes deberán ser efectuadas dentro del plazo estipulado, mediante la consignación de que trata este artículo o directamente al arrendador, a elección del arrendatario.

Como se aprecia en el articulado anunciado, presenta varias dudas con referente a que entidad autorizada se le debe de realizar el pago del canon de arrendamiento y no manifiesta cómo se realiza procedimiento a la hora de expedir el anunciado título; el portal de internet GERENCIA.COM, precisa los pormenores de cómo se debe realizar

ABUSO DEL DERECHO EN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

correctamente el procedimiento por pago por consignación del canon de arrendamiento, de la siguiente manera:

El arrendatario consignará el valor de la renta a favor del arrendador UNICAMENTE a través de los formularios especiales establecidos al efecto en el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA del lugar de ubicación del inmueble arrendado, *dentro de los cinco (5) días hábiles bancarios [lunes a sábado sin contar festivos]* siguientes al vencimiento del plazo o período pactado en el contrato de arrendamiento. Cuando en el lugar de ubicación del inmueble no exista Agencia del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, el pago se efectuará en el lugar más cercano en donde exista dicha entidad.

Con el valor de esta consignación, el banco expedirá en original y dos duplicados, un TITULO DE CONSIGNACION DE ARRIENDO, conservando el banco el original a disposición de el arrendador, y entregando a quien consigne, los dos duplicados debidamente identificados, uno como “Arrendador”, con destino al arrendador y el otro, como “Arrendatario”, para que este, lo conserve como constancia de la consignación.

Al efectuar la consignación, el banco dejará constancia en el título que expida, de: a) la causa de la misma, es decir negativa del Arrendador a recibir el arriendo; b) nombre del arrendatario; c) la

ABUSO DEL DERECHO EN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

dirección EXACTA del inmueble arrendado; d) nombre del arrendador; y e) dirección del arrendador. Si en el contrato de Arrendamiento o en documento separado no se indica dirección de el arrendador, bastará con que el arrendatario indique la misma dirección del inmueble que tiene en arriendo, como dirección de este.

Dentro de los *cinco (5) días calendario [lunes a domingo, contando festivos]* siguientes a la consignación, el arrendatario deberá enviar al arrendador por *CORREO CERTIFICADO COTEJADO CON CONSTANCIA ESPECIAL DE ENTREGA* comunicación dándole aviso que ha procedido a consignar el canon de arrendamiento y en constancia envía el duplicado del título expedido por el banco, timbrado o destinado como “Arrendador”. Tenga especial cuidado al hacer el envío: Si a la comunicación no adjunta el duplicado, o si adjunta el duplicado timbrado “Arrendatario”, el pago se tendrá por no efectuado.

Una copia simple de la comunicación y del duplicado título *deberá ser cotejada y sellada* por la empresa de servicio postal. El incumplimiento de esta obligación por parte de la empresa de servicio postal dará lugar a las sanciones a que ellas se encuentren sometidas, independientemente de los perjuicios causados al arrendatario.

ABUSO DEL DERECHO EN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Una vez el arrendador reciba el duplicado del título, con este, podrá en el banco reclamar únicamente por ventanilla el pago del importe del arriendo.

Es de esta manera como se puede evitar que el arrendador malintencionado tome ventaja del hecho propiciado por él mismo al momento de negarse a recibir el canon de arrendamiento.

En consecuencia puede el arrendatario advertir a la autoridad que regula a los agentes inmobiliarios, que en el caso concreto es La Secretaria de Gobierno Municipal de cada localidad o Municipio, para que inicie la investigación pertinente del por qué el actuar malicioso del arrendador, ya que dichas prácticas son contrarias a la buena fe que debe de existir entre las partes, igualmente en la eventualidad de un posible proceso judicial estaría constituyendo el arrendatario prueba de los actos de mala fe en que incurre el arrendador al no querer recibir el canon de arrendamiento.

Es innegable que el arrendador está forzado a recibir el precio o renta en las condiciones en que se pactó en contrato de arrendamiento y si no lo recibe, a pesar de que el arrendatario procedió con su deber contractual de cancelar el canon de arrendamiento respetando lo acordado en referente a las condiciones de modo, tiempo y lugar, no sería legal o justo que se impute mora al arrendatario ya que se estaría contrariando el principio jurídico de que nadie puede alegar a su favor su propia culpa. (**Nemo auditur propriam turpitudinem allegans**).

ABUSO DEL DERECHO EN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Otro punto de vista lo expone los tratadistas Alessandri y Somarriva, Planiol y Ripert, Arturo Valencia Zea y Álvaro Pérez Vives, cuando señala que el deudor que ofrece el pago para evitar la mora, para que le sea aplicada la excepción que consagra el artículo 1609 del Código Civil, no tiene que ser inculpado de ella con el pretexto de que debió realizar la consignación, a sabiendas de que está no tiene por objeto combatir la mora sino extinguir la obligación, es decir, cesar el deber.

Como conclusión tenemos que la práctica abusiva del arrendador en el contrato de arrendamiento, por la mala interpretación de la norma o por el desconocimiento de la misma, lesiona gravemente al arrendatario quien es la parte débil en el contrato, y quien en su necesidad de vivienda termina soportando los atropellos en que incurre el arrendador, es por tal motivo que el legislador ha dotado de garantías jurídicas para que tales acontecimientos lesivos y perjudiciales para el arrendatario no continúen perpetrándose, y que en muchas ocasiones se quedan sin resolver por falta de conocimiento y asesoría legal al arrendatario, permitiendo al arrendador abusivo continuar con su proceder malintencionado, bajo el pretexto de estar ejerciendo un derecho, en consonancia con lo anterior el legislador en su expedición de la norma la Ley 820 de 2003, se proyectó a que se protegiera al arrendatario de estos tratos abusivos y desproporcionados en que incurre el arrendador, imponiendo límites en el ejercicio del de derecho que le puede asistir al arrendador.

REFERENCIAS

- ABELEDO-PERROT (1969) *EL ABUSO DEL DERECHO Y LAS LAGUNAS DE LA LEY*, Ediciones Buenos Aires.
- ABELEDO-PERROT, (1969) *EL ABUSO DEL DERECHO Y LAS LAGUNAS DE LA LEY*, ediciones Buenos Aires.
- ALEJANDO BORDA, (2012). *CONTRATOS – REFLEXIONES SOBRE CUESTIONES PARTICULARES*. Pontificia Universidad Javeriana, Grupo Editorial Ibañez.
- ARMANDO BOHORQUEZ MARTINEZ, (1995). *DERECHO INMOBILIARIO*. Primera edición, Ediciones Rosaristas.
- ARMANDO JARAMILO CASTAÑEDA, (2003). *ARRENDAMIENTO Y RESTITUCION – VIVIENDA URBANA Y COMERCIAL REGULACION DE RENTAS*. Ediciones Doctrina y Ley Ltda.
- DARIO PRECIADO AGUDELO, (1993) *EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y EL PROCESO DE RESTITUCION DEL INMUEBLE*. Ediciones Librería del Profesional.
- Ley 820 de 2003 – Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.
- Ley 84 de 1873 - Diario Oficial No. 2.867 de 31 de mayo de 1873. CÓDIGO CIVIL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE COLOMBIA.

ABUSO DEL DERECHO EN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- LUIS ALBERT REYES, (2003) *REGGIMEN DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA – LEY 820 DE 2003*. Ediciones Doctrina y Ley ltda.
- LUIS DIEZ PICAZO, (1993) *FUNDAMENTOS DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL*. Vol. 1 , 4a Ed. Madrid.
- LUIS GUILLERO VELASQUEZ JARAMILLO, (1998). *BIENES*. Séptima edición, editorial Temis.
- ZULETA ANGEL, ALBERTO, *CONFERENCIAS SOBRE CONTRATOS*.