

**Eficacia del Contrato de Arrendamiento Escrito de Vivienda Sobre el Contrato Verbal
en Colombia**

Nikolas Rincón Martínez

Universidad Santiago de Cali

Julio 18 de 2019

Nota

Diplomado, Profesora, Paola Andrea Castaño, Diplomado en Gestión Integral de la Propiedad Inmobiliaria. Programa de Derecho Universidad Santiago de Cali.

La correspondencia relacionada con este documento deberá ser enviada a abogados.m.juris@hotmail.com

Abstract

El presente ensayo tiene como objetivo resaltar la importancia del contrato escrito de arrendamiento de vivienda urbana y su eficacia por encima del verbal que es igualmente válido, se revisará la noción general de contrato, profundizaremos en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, sus modalidades, la eficacia del contrato escrito y los riesgos del verbal como también recomendaciones legales para una mayor seguridad.

Eficacia del Contrato de Arrendamiento Escrito de Vivienda Sobre el Contrato Verbal en Colombia

Para hablar de la eficacia del contrato de arrendamiento se debe entender y precisar el concepto y la noción de contrato, diferentes autores han definido lo que es un contrato como es el caso de Urbano (2007) citado por Linares (2009 p.6) que nos dice que “un contrato es una especie de acto jurídico o convención, mediante el cual las partes prestan su consentimiento por una causa determinante, para crear una o varias obligaciones, en cuya ejecución tienen un interés patrimonial”

Otro autor que ha tratado la definición de contrato es, Emiliani (1980), citado por Linares (2012 p.6-7) el cual señala que:

En derecho Civil el contrato es la primera fuente voluntaria de las obligaciones e indudablemente la más importante de ellas... Agregando que el contrato es de los medios técnicos jurídicos más útiles y prácticos que el derecho ha puesto al servicio del hombre.

El Código Civil en su artículo 1495 define el contrato de la siguiente manera:

“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.”

La definición anterior nos da pautas para entender que para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:

- 1- Que sea legalmente capaz
- 2- que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca vicio
- 3- recaiga sobre un objeto lícito

4 – Que tenga una causa lícita.

Esto quiere decir que las partes que van a celebrar el contrato de arrendamiento no pueden tener ninguna alteración a su capacidad, que no sean menores de edad, que no tengan ninguna discapacidad mental, entre otras; que el acto jurídico que van hacer sea con consentimiento y no sean obligados en referencia a amenazas, que recaiga sobre un objeto lícito y que su causa se ajusta a la Ley. Al carecimiento de éstas nos podemos encontrar que el contrato celebrado se puede declarar nulo como la inexistencia, que significa que si falta la voluntad, el consentimiento o el objeto genérico o específico o la forma solemne, el acto jurídico se convierte en inexistente y puede una de las partes solicitar la nulidad del mismo.

Además de lo anterior se debe tener en cuenta que el arrendador no puede obligar al arrendatario por cuanto quedaría viciado el consentimiento, el contrato de arrendamiento al ser válido reuniendo todas las características ya referidas implícitamente es eficaz en la relación del arrendador y arrendatario, administración del inmueble; obligaciones y derechos, es decir que el contrato de arrendamiento no basta con tener un contenido que abarque las características del contrato de arrendamiento como las partes “arrendador y arrendatario”; el precio y la cosa, son elementos esenciales que distinguen de manera explícita e implícita el contrato de arrendamiento, sin embargo, es de anotar que para que un contrato de arrendamiento sea válido y eficaz no bastan con estos elementos que se requiere para diferenciar el contrato de arrendamiento con un contrato de compraventa o un comodato, esencialmente debe existir la capacidad, consentimiento, objeto lícito, causa lícita, para que el contrato sea válido y eficaz al momento de exigir obligaciones o la restitución del inmueble, el arrendador puede hacer caer en error al arrendatario o viceversa por cuanto al no especificar el objeto del acto jurídico, es decir, el objeto del contrato de arrendamiento fuere otro por ejemplo: el arrendador dice arrendar un apartamento, hace firmar el contrato de arrendamiento al arrendatario y termina arrendándole una finca o el error en la calidad del

objeto que vicia el consentimiento cuando la calidad del objeto plasmado en el contrato es diversa de lo que se cree en referencia a los artículos 1510 y 1511 del Código Civil.

De igual forma influye la fuerza y el Código Civil da una noción de fuerza en su Artículo 1513 haciendo énfasis que la fuerza no vicia el consentimiento sino cuando es capaz de producir una impresión fuerte en una persona de sano juicio tomando en cuenta su edad, sexo y condición, es algo notorio el hecho de que si el arrendador intimide o crea alguna presión al arrendatario y este firme el contrato bajo esa presión es susceptible de que su consentimiento es viciado, por cuanto dicho contrato es nulo. El artículo 1514 del Código Civil hace mención que no basta que la fuerza la ejerza algunas de las partes puede un tercero empleado por el arrendador o el arrendatario.

Podemos decir que el contrato se debe celebrar teniendo en cuenta estos parámetros para que sea válido y se debe entender que no basta que el contrato solo tenga polisemia de cláusulas en las cuales tanto el arrendador como el arrendatario se obliguen; para que sea válido, se debe tener en cuenta estos elementos para que al momento de hacer exigible las obligaciones, dar por terminado en contrato de arrendamiento o se solicite a un juez de la republica la restitución del inmueble y conjuntamente aportar como elemento probatorio el contrato de arrendamiento sea eficaz y valido reuniendo así los requisitos que adopta la Ley.

La Ley 820 del 2003 en su art 2, define el contrato de arrendamiento de la siguiente manera:

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.

El Código Civil en su art 1973 define el contrato de arrendamiento como:

El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

Encontramos así que el contrato de arrendamiento es bilateral, consensual, es de tracto sucesivo y oneroso, es decir, es bilateral por cuanto existen 2 partes, consensual por cuanto no requiere solemnidades, es de tracto sucesivo por cuanto es prorrogable, y es oneroso por cuanto con lleva dinero, es decir, no es gratuito.

La Ley 820 del 2003 regula el contrato de arrendamiento y es una ayuda al momento que en el contrato de arrendamiento no se plasmen cláusulas como el tiempo, formas de restituir el inmueble, forma de terminación del contrato de arrendamiento de manera unilateral etc. El arrendador no podrá plasmar cualquier valor del arriendo por cuando dicha Ley hace mención que el canon mensual deberá ser como lo prevé del Artículo 18 el cual nos dice que como máximo el canon puede ser del 1% del valor comercial del inmueble pero que ese valor comercial no puede ser más del doble del avalúo catastral vigente.

Al igual que el reajuste del canon mensual donde el art Artículo 20 nos dice que se hace cada 12 meses de ejecución del contrato y que ese incremento no puede ser más del IPC del año inmediatamente anterior, como también que esto debe informarse al arrendatario como también la fecha desde la cual se hace el incremento por medio del servicio postal o por notificación personal establecido en el contrato.

Se puede evidenciar, que la misma Ley hace mención que no podrá el arrendador exigirle al arrendatario incrementos al canon de arrendamiento de manera exorbitante que comúnmente sucede. Resaltando así que dicha Ley es de orden público y por lo tanto cualquier pacto en contra se entenderá por no escrito, se puede apreciar que al existir la Ley

820 del 2003, el contrato tiene más veracidad y eficacia teniendo en cuenta su artículo 1 Su Objeto, que es fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, es decir que el contrato de arrendamiento es más eficaz siendo redactado bajo los parámetros de la Ley 820 del 2003, así mismo, esta Ley se debe tener en cuenta indiscutiblemente al momento de dar por terminado el contrato de arrendamiento de manera unilateral o de manera explícita solventar las dudas que llegaren a existir al momento de nacer una relación contractual por parte del arrendador y arrendatario.

Resaltando la eficacia del contrato de arrendamiento escrito que beneficie al arrendatario lo podemos ver cuando este exige al arrendador sus obligaciones, la Ley 820 del año 2003 taxativamente hace mención de las obligaciones del arrendador y el arrendatario, es decir que ambos pueden verse beneficiados al momento de exigir las obligaciones que recaen al inmueble, la Ley en mención en su artículo 8 define cuales son las obligaciones del arrendador, las cuales son:

- 1- entregar al arrendatario en la fecha convenida, o al momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicios, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos a los adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato, 2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato. 3. Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales. Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato. 4. Cuando se trate de

viviendas sometidas a régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá entregar al arrendatario una copia de la parte normativa del mismo. En el caso de vivienda compartida.

El arrendador tiene además, la obligación de mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas o servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a los arrendatarios, y de garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda; 5. Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capítulo II, Título XXVI, Libro 4 del Código Civil.

Se observa que taxativamente encontramos las obligaciones del arrendador que deben ser plasmadas en el contrato, teniendo en cuenta también el párrafo de dicho artículo donde hace mención: “El incumplimiento del numeral tercero del presente artículo será sancionado, a petición de parte, por la autoridad competente, con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento”. Existiendo dichas obligaciones plasmadas en el contrato escrito el arrendador se obliga y al momento de incumplirlas se puede hacer exigible la cláusula penal que esté plasmada en el contrato escrito o se puede obligar al arrendador a cumplir dichas obligaciones por medio de una orden de un juez con la obligación de HACER, el artículo 1592 define la cláusula penal como: “Es aquella llamada en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal”.

Podemos observar en el párrafo del artículo 8 de la Ley 820 del 2003 como obliga al arrendador y protege al arrendatario al momento de la entrega del contrato de arrendamiento, de igual forma encontramos las obligaciones del arrendatario en la Ley 820 de 2003 que lo apropiado es plasmarlas tanto las del art 8 como las del artículo 9, las cuales son:

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.

Encontramos así obligaciones y derechos para ambas partes que apropiadamente pueden estar escritas en el contrato de arrendamiento, al existir y no ser cumplidas estas, encontramos que se pueden hacer exigibles en referencia al artículo 14. Exigibilidad donde especifica que las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base al contrato de arrendamiento escrito.

Ahora bien, resaltando la existencia e importancia de un contrato de arrendamiento la Ley 820 de 2003 fija los parámetros en el ARTÍCULO 22, en qué momento puede el arrendador dar por terminado el contrato de arrendamiento, tenemos: cuando el arrendatario

no cancele el canon en el término acordado, que no pague los servicios públicos, subarrendar sin autorización o ceder el contrato, que afecte la tranquilidad de los vecinos, realizar mejoras sin autorización, violar el reglamento de propiedad horizontal (si lo hay), por otro lado también puede hacerlo cuando lo vaya a habitar, a demoler para mejora, cuando deba entregarlo por haberlo vendido, cuando sea producto de su voluntad y cuando el contrato ya lleve como mínimo 4 años de ejecución.

Revisando estas causales podemos encontrar que el arrendatario puede subarrendar si el arrendador lo autorizara tal y como lo permea en el CAPITULO V. SUBARRIENDO Y CESIÓN DEL CONTRATO. ARTÍCULO 17. SUBARRIENDO Y CESIÓN de la Ley 820 de 2003, ahora bien, el arrendador puede dar por terminado el contrato de arrendamiento de manera unilateral mediante preaviso e indemnizando al arrendatario, cabe mencionar que si el arrendatario no entrega el inmueble, el arrendador tendrá derecho a que se le devuelva la indemnización consignada, sin perjuicio de que pueda iniciar el correspondiente proceso de restitución del inmueble. Si el arrendador con la aceptación del arrendatario desiste de dar por terminado el contrato de arrendamiento, podrá solicitar a la autoridad competente, la autorización para la devolución de la suma consignada.

El arrendatario también puede dar por terminado el contrato por las causales del Artículo 24 de la Ley 820 del 2003, en los siguientes casos: Suspensión de los servicios públicos por culpa del arrendador, la incursión reiterada del arrendador en conductas que afecten el disfrute del inmueble, si el arrendador le desconoce al arrendatario derechos que le otorga la ley o el contrato y también puede hacerlo dentro del término inicial o durante sus prórrogas avisando con 3 meses de antelación al arrendador e indemnizándolo con 3 meses de arrendamiento, finalmente puede terminarlo en la fecha en que culmina el contrato o sus prórrogas habiendo avisado con 3 meses de antelación y no necesita invocar causal diferente

a su voluntad ni indemnizar. Es importante mencionar que si no hay preaviso el contrato se entiende renovado por el mismo término.

Por lo anterior podemos ver la forma de dar por terminado un contrato de arrendamiento de manera procesal o extra procesal, siendo el contrato un acuerdo de voluntades también se puede dar por terminado de mutuo acuerdo según el artículo 21 L820 2003, el cual reza: “Las partes, en cualquier tiempo, y de común acuerdo podrán dar por terminado el contrato de vivienda urbana”.

Observando estos escenarios el contrato de arrendamiento no necesariamente se debe dar por terminado por medio de un juez, podemos observar que en cualquier momento se puede dar por terminado o en su defecto teniendo esa iniciativa de dar por terminado dicha relación taxativamente escrita proveniente del contrato con base a los artículos 21, 22, 23,24 y 25 de la Ley 820 del 2003.

Por lo anterior se puede entender que el arrendador no puede hacer lo que quiera al igual que el arrendatario y el contrato escrito da fe de ello, toda vez que en él se pactan las cláusulas pertinentes para una buena relación entre los mismos y un buen uso y administración del inmueble, en consecuencia, se puede constatar las obligaciones del arrendador y arrendatario, forma de exigir las, forma de restituir el inmueble arrendado, cuando el arrendador puede dar por terminado el contrato, haciendo énfasis que por medio del contrato existe una igualdad, es decir, por igual existen obligaciones, derechos etc., y no quiere decir que por la existencia de un contrato escrito el arrendador tiene ventaja o el arrendatario, existe una igualdad que dirime conflictos y hace exigir derechos y obligaciones, el temor que existe por el desconocimiento y se piensa que el arrendador puede pactar lo que él quiera en el contrato escrito, algo que es falso, si nos centramos en el art 1602 el cual reza: “el contrato legalmente celebrado es una Ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”.

De igual manera se debe tener en cuenta que los contratos deben ejecutarse de buena fe, no plasmando cláusulas exorbitantes que afecten a las partes o que subsista el abuso, el contrato de arrendamiento es un acto jurídico bilateral.

Muchas veces el arrendador al momento de arrendar un inmueble para uso de vivienda a una persona. Se pregunta ¿es necesario un contrato de arrendamiento escrito?, A veces consideran que un contrato escrito tiene la misma eficacia que un contrato verbal al momento de exigir responsabilidades, derechos u obligaciones al arrendatario, por ende, el arrendador al tener esa cosmovisión se muestra renuente al momento de realizar un contrato escrito con el arrendatario, ahora bien, la inasistencia o el carecimiento de un contrato de arrendamiento escrito permea impertinencias para el arrendador y el arrendatario en referencia a la exigencia de derechos y obligaciones por ambas partes, por no fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social tal y como lo prevé el artículo 1 de la Ley 820 del año 2003, en consecuencia, el arrendador se puede mostrar al igual que el arrendatario; imposibilitado al momento de exigir derechos y obligaciones que recaen en el inmueble y en los comportamientos que recaen en el para su uso.

El contrato de arrendamiento escrito para uso de vivienda tiene la misma validez que el contrato verbal, sin embargo, carece de la misma eficacia en varios aspectos, cabe resaltar que influye imperativamente de una manera directa en el trámite procesal perentorio de exigencias de obligaciones o restitución del inmueble.

Teniendo claro que el contrato es fuente de obligaciones y es inherente en la relación arrendador y arrendatario, La eficacia del contrato de arredramiento escrito también aplica al momento de acudir ante un juez para la entrega del bien inmueble arrendado, es decir, la restitución del bien inmueble arrendado ante la jurisdicción ordinaria en referencia a los

artículos 2005, 2006 DE CÓDIGO CIVIL, ART 384 DEL C.G.P, ART ARTÍCULO 7o. SOLIDARIDAD ARTÍCULO 35. MEDIDAS CAUTELARES EN PROCESOS DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE LA LEY 820 DEL 2003, significa que el contrato escrito es la prueba fáctica al momento de constatar que existen derechos y obligaciones en referencia al inmueble arrendado y que al momento del incumplimiento del arrendatario de algunas de sus obligaciones, el arrendador podrá solicitar el inmueble ante un juez de la república, cabe resaltar que la eficacia se remonta al momento de adjuntarlo como prueba haciendo énfasis en las obligaciones que contrae el arrendatario y las cláusulas que este llegare a incumplir, ahora bien, saliéndose de la órbita de la restitución de bien inmueble arrendado, el arrendador podrá hacer exigible alguna obligación que en este se permean, como clausula accidental o clausula penal, es decir, si el arrendatario llegare a incumplir el contrato y en este exista una clausula penal contentiva de 3 pagos mensuales de arrendamiento, el arrendador podrá hacerla exigible ante juez resaltando que dicha obligación es clara, expresa y exigible, teniendo como referencia lo mencionado en el artículo 1494 fuente de las obligaciones, al igual que el arrendatario puede replicar de igual forma si el arrendador llegare a incumplir las obligaciones que permea el contrato de arrendamiento, ahora bien, diferente fuera si no existiera contrato de arrendamiento escrito.

Dicho lo anterior, el contrato de arrendamiento escrito ayuda para la agilidad y rapidez de un proceso judicial, sirve para hacer exigibles obligaciones, permea derechos y deberes e imperativamente va de a mano de la Ley 820 del 2003.

Se puede afirmar que el carecimiento de un contrato de arrendamiento escrito repercute de manera negativa para el arrendador y el arrendatario, sin embargo, teniendo en cuenta una óptica que remonta la órbita jurídica, el carecimiento de un contrato de arrendamiento escrito puede prevalecer para el arrendatario al momento de extinguir derechos al arrendador, como el dominio del inmueble que presuntamente es del arrendador

pero no hay forma de comprobar la mera tenencia del arrendatario, es decir, el arrendatario; al no existir un contrato de arrendamiento y conjuntamente al permanecer un periodo de 10 años en dicho inmueble puede nacer a la vida jurídica una posesión sin justo título y carencia de buena fe, teniendo en cuenta que influye otras omisiones por parte del arrendador como la no constancia de que el arrendatario ha cancelado el canon mensual de arrendamiento, en otras palabras la carencia de un contrato de arrendamiento pueden significar la pérdida del dominio del arrendador.

Retomando la definición de contrato en el artículo 2 de la ley 820 de 2003, podemos corroborar, cómo el arrendador con un contrato de arrendamiento limita el dominio dando la mera tenencia al arrendatario, en referencia, a que el arrendador concede el goce y el arrendatario paga por dicho goce; creándose y fortaleciéndose como prueba el contrato de arrendamiento, dando a entender que el arrendatario no está posesionado y al contrario está cancelando el goce del inmueble, por lo anterior teniendo en cuenta una hermenéutica jurídica en concordancia al artículo 762 del Código Civil en su segundo párrafo donde hacen mención: “El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”, por lo tanto al existir el contrato escrito, el arrendador justifica ser el dueño del inmueble.

Se resalta que existiendo un contrato de arrendamiento escrito existen inconvenientes entre arrendador y arrendatario, es fácil imaginarse el escenario al no asistir uno, ahora bien, se resalta que el contrato es eficaz al momento de exigir derechos y obligaciones mediante una demanda, el arrendador tendrá mayor seguridad al adelantar un proceso mucho más ágil y conjuntamente el contrato de manera escrita es eficaz al momento de exigir obligaciones a terceros, significa que imperativamente el contrato de arrendamiento; tiene como objetivo resaltar las obligaciones del arrendador y el arrendatario, pero puede existir más garantía por medio del contrato escrito al llamar en garantía a un fiador solidario, es decir, si el arrendatario incumple el fiador responde.

Respecto a lo anterior el Art 2362 del Código Civil hace mención que la fianza puede ser convencional, legal o judicial. La primera es constituida por contrato, dichos artículos en concordancia a la Ley 820 del 2003 art 7 el cual reza:

Los derechos y las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento son solidarias, tanto entre arrendadores como entre arrendatarios. En consecuencia, la restitución del inmueble y las obligaciones económicas derivadas del contrato, pueden ser exigidas o cumplidas por el arrendador o viceversa.

Cabe resaltar que el Código Civil en su art 2373 hace mención que la fianza no se presume, ni debe entenderse a más que el tenor de lo expreso. Se puede apreciar que el contrato de arrendamiento escrito es eficaz al momento de instaurar acciones legales para exigir obligaciones al arrendatario o a un tercero en este caso con denominación de deudor o la restitución de bien inmueble arrendado, como se ha manifestado el contrato hace cumplir obligaciones para las dos partes y cuando en él se permea una clausula accidental y se hace exigible mediante un juez el contrato escrito se convierte en un título ejecutivo, por cuanto el artículo 58 de la constitución política reza:

Artículo 58. Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las Leyes Civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por Leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una Ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.

El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad. Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio.

Desglosando dicho artículo podemos observar en su segundo inciso hace mención que la propiedad es una función social que implica obligaciones, es decir, que si bien es cierto el propietario o la persona que tenga la mera tenencia del inmueble en calidad de arrendatario Tiene derechos, también imperativamente tiene obligaciones, en ese sentido escrito el contrato opera como prueba fáctica y título ejecutivo exigible para hacer valer dichas obligaciones.

Teniendo en cuenta lo anterior al momento de la carencia del contrato escrito las preguntas que se surten son:

¿Qué puede hacer el arrendador sin un contrato escrito, al momento de solicitar ante juez; la restitución del inmueble?

¿Qué puede hacer el arrendatario para exigir las obligaciones al arrendador?

En estas preguntas encontramos la impertinencia de la insuficiencia o carencia de un contrato de arrendamiento escrito, toda vez que en la primer pregunta anterior; el arrendador debe solicitar una conciliación convocando así al arrendatario para decretar la existencia de un contrato de arrendamiento y conjuntamente un arreglo formal que de privilegios al arrendador para la restitución del inmueble, siendo la conciliación un mecanismo alternativo

de resolución de conflictos, en este escenario encontramos un gasto adicional para el arrendador agotando la conciliación de manera extrajudicial, ahora bien, puede pasar que el arrendatario no asista a la conciliación o en su defecto no tenga ánimos de conciliar. Podrá también el arrendador solicitar una prueba anticipada con base al art 187, 183, 184 de la Ley 1564 del 2012, lo que quiere decir formular un interrogatorio sobre hechos que han de ser materias del proceso. Por lo anterior encontramos dos mecanismos jurídicos para poder crear una prueba fáctica en referencia a la relación contractual entre arrendador y arrendatario, ahora bien, el arrendador tiene una tercer opción para la restitución del inmueble arrendado existiendo el carecimiento del contrato de arrendamiento escrito; la cual es la jurisdicción especial, juez de paz; con base al art 247 del capítulo V de la constitución política nacional en concordancia a la Ley 497 del 1999, cabe resaltar que dicha jurisdicción es imperativamente voluntaria, que quiere decir esto, que no es obligatorio que el arrendatario asista a los requerimientos de un juez de paz, es por la voluntad de él, para que el juez de paz tome una decisión frente al conflicto existente. Una vez observados estos escenarios podemos determinar que tiene más eficacia cualitativamente el contrato de arrendamiento escrito no siendo un emulo al escenario de no existir un contrato de arrendamiento escrito, por los motivos ya referidos.

De esta manera teniendo en cuenta todo lo anterior podemos concluir que el contrato de arrendamiento escrito es más eficaz que el contrato de arrendamiento verbal por cuanto tienes más agilidad, eficacia, rapidez al momento de iniciar un proceso jurídico de restitución de bien inmueble arrendado y hacer exigible ejecutivamente cualquier obligación que en este permee, de igual forma tiene más eficacia al momento de limitar el dominio dando la mera tenencia al arrendatario y el contrato da fe de ello, tiene eficacia al plasmar los parámetros que estarán sujetos tanto el arrendador como el arrendatario en referencia a sus derechos y obligaciones, el contrato es fuente obligaciones, dirime conflictos es igualitario tanto para el

arrendador y el arrendatario, no es sometido a interpretaciones como lo es el contrato de arrendamiento verbal, es un acuerdo de voluntades, es opcional y no impositivo, es consensual, es sucesivo por cuanto es prorrogable y es beneficioso para el arrendador y el arrendatario, fija la administración del inmueble y conjuntamente su uso, obliga a terceras personas, se convierte en título ejecutivo, es susceptible a registro mediante escritura de protocolización ante la oficina de instrumentos públicos. Es más eficaz redactar un contrato de arrendamiento escrito que un contrato verbal.

Referencias

Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C- 983 de 2002.

Decreto 1400 de 1970 Código de Procedimiento Civil. Diario Oficial de Colombia No. 33.150 de 21 de septiembre de 1970.

Legis (2013) Código Civil Trigésima Primera Edición. Bogotá D. C

Ley 1306 del 2009 Por la cual se dictan normas para la protección de personas con discapacidad mental y se establece el régimen de la representación legal de incapaces emancipados. Diario Oficial de Colombia No. 47.371 de 5 de junio de 2009.

Ley 1564 de 2012 Código General del proceso. Diario Oficial de Colombia No. 48.489 de 12 de julio de 2012.

Ley 497 de 2009 Por la cual se crean los jueces de paz y se reglamenta su organización y funcionamiento. Diario Oficial de Colombia No. 43499 del 11 de febrero de 1999.

Ley 820 de 2003 Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial de Colombia No. 45.244, de 10 de julio de 2003.

Ley 84 de 1873 Código Civil. Diario Oficial de Colombia No. 2.867 de 31 de mayo de 1873.

Ley N° 22392. Prensa Oficial de la República de Bolivia, La Paz, Bolivia, 23 de Enero de 1999.

Linares J, (2009) Introducción al estudio de los contratos. Bogotá: Librería ediciones del profesional Ltda.