

Barranquilla, Atlántico.

Señor(a),
USUARIO/A DE CONSULTORIO JURÍDICO.
E. S. M.

ASUNTO: Concepto jurídico sobre terminación de contrato de arrendamiento de vivienda urbana.

Cordial saludo,

De acuerdo con su consulta respecto a la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, se procederá a realizar un análisis jurídico y exponerle los conceptos pertinentes para que pueda despejar dudas sobre su situación. Así las cosas, se le da respuesta en los siguientes términos:

LEY 820 DE 2003: ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

En primer lugar, a través de la ley 820 de 2003 se regula el arrendamiento de inmueble para vivienda, la referida es una ley de orden público, por tanto, es de obligatorio cumplimiento en el territorio nacional y dado que su contrato es verbal, la ley se encarga de suplir o llenar todos los vacíos del negocio jurídico celebrado por ustedes.

En este sentido para que usted pueda recuperar el inmueble debido al incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento y/o servicios públicos por parte del arrendatario, se procederá a realizar un análisis jurídico y exponerle los conceptos pertinentes para que pueda despejar dudas sobre su situación.

La primera alternativa que usted tiene está estipulada en el artículo 21 de la ley antes mencionada, la cual prevé la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana por mutuo acuerdo. *“las partes, en cualquier tiempo, y de común acuerdo podrán dar por terminado el contrato de vivienda urbana.”*

Para ello, usted podrá terminar el contrato de arrendamiento de mutuo acuerdo, a través de un mecanismo alternativo de solución de conflictos como lo es la **conciliación extrajudicial**.

CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL

La conciliación es un mecanismo de resolución de conflictos, a través del cual dos o más personas naturales o jurídicas gestionan por sí mismas la solución de sus diferencias, contractuales o de otra naturaleza por sí mismas, pero con la ayuda de un tercero neutral e imparcial denominado conciliador, quien procura que las partes logren un acuerdo que las beneficie a ambas, dicho acuerdo tiene plenos efectos jurídicos que permiten exigir el cumplimiento de lo pactado.

A través de la conciliación usted tendrá una serie de ventajas:

1. Agilidad, evitando largos trámites, costos y formalismos procesales.

2. Privacidad, en lo relacionado al desarrollo de las audiencias las cuales se realizan con total discreción y reserva.
3. Arreglo directo por las partes, ya que son ellas quienes resuelven finalmente sus diferencias.
4. Exigibilidad, el acta de conciliación presta mérito ejecutivo, por lo que se hace exigible su cumplimiento.
5. Cosa Juzgada, por ende, no se podrá discutir nuevamente sobre lo acordado.
6. Ventajas de carácter económico teniendo en cuenta lo cuantioso que puede ser un proceso.

Es preciso resaltar que no se puede “obligar” a la persona a conciliar, por tanto, si durante la audiencia no se llega a un acuerdo entre las partes, es decir no concilian, deberá recurrir a otra alternativa.

La segunda alternativa que usted tiene es otorgada por el artículo 22 de la misma ley, la cual contiene las causales para la terminación por parte del arrendador. Así, el numeral siete (7) plantea la opción de terminación unilateral por parte del arrendador mediante preaviso con indemnización; dicho artículo nos dice 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 (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones el arrendatario estará obligado a restituir el inmueble.”

En el evento que usted se decida por dicha alternativa deberá seguir los requisitos del artículo 23, los cuáles son:

1. Comunicar a través del servicio postal autorizado al arrendatario o a su representante legal, con no menos de 3 meses de antelación, indicando la fecha para la terminación del contrato y, manifestando que se pagará la indemnización de ley.
2. Consignar a favor del arrendatario y a órdenes de la autoridad competente, la indemnización correspondiente a tres meses de arrendamiento, dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha señalada para la terminación unilateral del contrato. La consignación se efectuará en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional para tal efecto como lo puede ser el banco agrario y la autoridad competente allegará copia del título respectivo al arrendatario o le enviará comunicación en que se haga constar tal circunstancia, inmediatamente tenga conocimiento de esta. El valor de la indemnización se hará con base en la renta vigente a la fecha del preaviso.
3. Al momento de efectuar la consignación se dejará constancia en los respectivos títulos de las causas de esta como también el nombre y dirección precisa del arrendatario o su representante.
4. Si el arrendatario cumple con la obligación de entregar el inmueble en la fecha señalada, recibirá el pago de la indemnización, de conformidad con la autorización que expida la autoridad competente.

Tenga en cuenta que, en caso de que el arrendatario no entregue 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.

Ahora bien, 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.

La tercera alternativa, consiste en que usted como arrendador/a podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento, previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento manifestado que necesita ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor de un (1) año.

Para ello, usted deberá acompañar 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 (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada (uso del propietario) dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de la restitución.

De esta forma, esperamos haber atendido todas sus inquietudes de manera satisfactoria. Recuerde que estamos a toda su disposición para cualquier otro asunto, duda o circunstancia en la que requiera de nuestros servicios. Nuestro correo institucional es consultoriojuridico@uninorte.edu.co y nuestro teléfono 3509258.

Cordialmente,

MIEMBRO ACTIVO

Consultorio Jurídico de la Universidad del Norte