



**ACREDITACIÓN  
INSTITUCIONAL EN  
ALTA CALIDAD**  
Resolución 008607 de mayo 16 de 2022

**EL PROCESO EJECUTIVO DEL COBRO DE CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN  
AL ARRENDATARIO DE VIVIENDA URBANA Y SUS MEDIDAS CAUTELARES  
EN COLOMBIA, A PARTIR DE LA VIGENCIA DEL CÓDIGO GENERAL DEL  
PROCESO.**

Autor(es)

Lorena Quintero Lalinde

Monografía de investigación presentado para optar por el título de Especialista en Derecho  
Comercial

Asesora

**Catalina del Pilar Cardozo Arango**, candidata a Magíster de EAFIT experta en Derecho  
de las Familias, género, sexualidades diversas, discapacidad, enfoque diferencial, entre  
otros.

Universidad Autónoma Latinoamericana (UNAULA)

Escuela de Posgrados

Especialización en Derecho Comercial

Medellín, Antioquia, Colombia

2022

**José Rodrigo Flórez Ruiz**

Rector

Universidad Autónoma Latinoamericana

**Mónica Cecilia Montoya Escobar**

Decana (e) de Escuela de Posgrados

**Sergio Alfredo Martínez Ramírez**

Coordinador(a) de Especialización en Derecho Comercial

## TABLA DE CONTENIDO

|  |              |
|--|--------------|
| <b>1. TÍTULO.....</b>  | <b>pp.10</b> |
| <b>2. PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN.....</b>   | <b>pp.11</b> |
| <b>3. HIPÓTESIS.....</b>   | <b>pp.12</b> |
| <b>4. JUSTIFICACIÓN.....</b>   | <b>pp.13</b> |
| <b>5. MARCO TEÓRICO .....</b>  | <b>pp.15</b> |
| <b>6. OBJETIVO .....</b>   | <b>pp.16</b> |
| <b>6.1 General .....</b>   | <b>pp.16</b> |
| <b>6.2.Específicos.....</b>  | <b>pp.16</b> |
| <b>7. METODO.....</b>  | <b>pp.17</b> |
| <b>8. ESTRUCTURA</b>   |              |
| <b>8.1. CAPITULO I: El contrato de arrendamiento de vivienda urbana sometido al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia.....</b> | <b>pp.19</b> |
| <b>Contrato de Arrendamiento.....</b>  | <b>pp.19</b> |
| <b>Partes involucradas en el Contrato.....</b>   | <b>pp.21</b> |
| <b>Objeto del Contrato de Arrendamiento.....</b>   | <b>pp.21</b> |
| <b>Requisitos sobre la cosa sobre la cual versa el Contrato .....</b>  | <b>pp.21</b> |
| <b>El Precio.....</b>  | <b>pp.22</b> |
| <b>Obligaciones de las Partes.....</b>   | <b>pp.22</b> |
| <b>Obligaciones del Arrendador.....</b>  | <b>pp.22</b> |
| <b>Obligaciones del Arrendatario.....</b>  | <b>pp.25</b> |

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Definiciones Contrato de Arrendamiento en el Derecho Comparado .....</b>  | <b>pp.27</b> |
| <b>Clases de Contrato de Arrendamiento.....</b>  | <b>pp.30</b> |
| <b>Contrato de Arrendamiento Comercial.....</b>  | <b>pp.31</b> |
| <b>Contrato Arrendamiento Inmueble no Habitacional o Comercial.....</b>  | <b>pp.32</b> |
| <b>Contrato de Arrendamiento Administrativo.....</b>   | <b>pp.34</b> |
| <b>Contrato de Arrendamiento de Predios Rurales.....</b>   | <b>pp.35</b> |
| <b>Contrato de Arrendamiento Habitacional (Ley 820 de 2003) .....</b>  | <b>pp.36</b> |
| <b>Clasificación Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana.....</b>   | <b>pp.37</b> |
| <b>Régimen de Propiedad Horizontal (Ley 675 de 2001) .....</b>   | <b>pp.38</b> |
| <b>Régimen de las Obligaciones.....</b>  | <b>pp.43</b> |
| <b>Definición de Obligación.....</b>   | <b>pp.43</b> |
| <b>Elementos de las Obligaciones.....</b>  | <b>pp.43</b> |
| <b>Clasificación de las Obligaciones.....</b>  | <b>pp.44</b> |
| <b>Régimen Jurídico Solidaridad en las Obligaciones .....</b>  | <b>pp.50</b> |
| <b>Características de las Obligaciones Solidarias.....</b>   | <b>pp.52</b> |
| <b>Clases de Solidaridad.....</b>  | <b>pp.53</b> |
| <b>8.2. CAPITULO II: Proceso Ejecutivo de Cuotas de Administración en mora, de las viviendas urbanas sometidas a Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia, a partir de la entrada en vigencia del Código General del Proceso.....</b> | <b>pp.57</b> |
| <b>Expensas o Cuotas Ordinarias de Administración.....</b>   | <b>pp.57</b> |
| <b>Fases de la Cobranza.....</b>   | <b>pp.59</b> |
| <b>Cobranza Prejurídica.....</b>   | <b>pp.59</b> |
| <b>Cobranza Vía Judicial.....</b>  | <b>pp.61</b> |

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Título Ejecutivo.....</b>   | <b>pp.62</b> |
| <b>Intereses.....</b>  | <b>pp.65</b> |
| <b>Medidas Cautelares dentro del Proceso de Ejecución.....</b>                 | <b>pp.68</b> |
| <b>El Proceso Ejecutivo en la Justicia Digital (Decreto 806 de 2020) .....</b> | <b>pp.72</b> |
| <b>9. CRONOGRAMA.....</b>  | <b>pp.79</b> |
| <b>10. CONCLUSIONES.....</b>   | <b>pp.80</b> |
| <b>11. BIBLIOGRAFÍA.....</b>   | <b>pp.82</b> |

## RESUMEN

Dentro de las diversas estrategias utilizadas en el área de recuperación de la cartera en mora, en las copropiedades afectadas a régimen de propiedad horizontal, bien sea en su etapa prejurídica o jurídica, es cada vez más recurrente el hecho de encontrarnos con unidades inmobiliarias no ocupadas por sus propietarios inscritos, sino por arrendatarios, que les suceden y representan en base al contrato de arrendamiento en calidad de tenedor.

Surgen así para el arrendatario una serie de derechos y obligaciones que en principio le corresponden al arrendador copropietario, pero que se desprenden del uso y goce concedido conforme al clausulado contenido en el contrato de arrendamiento. Como lo son el uso sin restricciones de la totalidad de las zonas comunes y servicios y usos conexos de la copropiedad, así como si a bien se pactó en el contrato Inter partes, el pago mensual de las cuotas o expensas ordinarias de administración, que en principio le corresponden al propietario inscrito del inmueble.

Ocurre que luego de desplegadas las tácticas propias del cobro persuasivo o prejurídico, al no encontrar un medio viable que permita disuadir al deudor obligado a pagar las cuotas ordinarias a su cargo, surge el interrogante entonces si es factible vincular legalmente a la figura del arrendatario como titular de la obligación contraída en base a la solidaridad indicada en el artículo **29 de la ley 675 de 2001**, fundamento legal que obliga solidariamente no solo al propietario sino a cualquier persona a título de tenedor dentro de los bienes de dominio privado, precepto legal este que se aúna a lo dictado en el artículo **7° de la ley 820 de 2003**, que revela la solidaridad emanada dentro del contrato de arrendamiento en cuanto a las obligaciones económicas que se desprenden del mismo.

Si bien la figura de la solidaridad en el pago de las cuotas o expensas ordinarias de administración en cabeza del arrendatario es poco conocida y en consecuencia poco aplicada, y tal y como lo indica el fundamento legal del principio de no presunción de la solidaridad, en el caso en concreto, la solidaridad es expresa al estar contenida en los preceptos legales citados, por ende sería perfectamente aplicable la solidaridad en cabeza del arrendatario y facultaría al accionante para buscar el pago de la obligación perseguida vía resolución judicial, sin perjuicio de que este tenga la opción de repetir en contra del propietario arrendador a través de un trámite verbal sumario declarativo de indemnización de perjuicios, toda vez que no le asiste ante una eventual demanda de ejecución los beneficios de excusión o división.

**PALABRAS CLAVES: SOLIDARIDAD EN LAS OBLIGACIONES; CONTRATO DE ARRENDAMIENTO; REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL; CUOTAS ORDINARIAS DE ADMINISTRACION; ARRENDATARIO, ARRENDADOR; PROCESO EJECUTIVO POR CUOTAS DE ADMININISTRACION; LEY 675 DE 2001; LEY 820 DE 2003; LEY 1564 DE 2012.**

## ABSTRACT

Within the various strategies used in the area of recovery of the default portfolio, in co-ownerships affected by the horizontal property regime, whether in its pre-legal or legal stage, the fact of finding unoccupied real estate units is increasingly recurrent. by their registered owners, but by tenants, who succeed and represent them based on the lease contract as holder.

They emerge like this for the tenant, a series of rights and obligations arise for the lessee that, in principle, correspond to the co-owner lessor, but that arise from the use and enjoyment granted in accordance with the clauses contained in the lease. Such as the unrestricted use of all the common areas and related services and uses of the co-ownership, as well as if it was agreed in the Inter-parties contract, the monthly payment of ordinary administration fees or expenses, which in principle corresponds to the registered owner of the property.

It happens that after deploying the tactics of persuasive or pre-legal collection, by not finding a viable means to dissuade the debtor obliged to pay the ordinary fees at his expense, the question then arises if it is feasible to legally link the figure of the tenant as holder of the obligation contracted based on the solidarity indicated in article **29 of law 675 of 2001**, legal basis that binds jointly and severally not only the owner but any person as holder within the private domain assets, this legal precept that is added to what is dictated in **article 7 of law 820 of 2003**, which reveals the solidarity emanated within the lease contract in terms of the economic obligations that arise from it.

Although the figure of solidarity in the payment of ordinary management fees or expenses at the tenant's head is little known and consequently little applied, and as indicated by the legal foundation of the principle of non-presumption of solidarity, in In the specific case, solidarity is express as it is contained in the aforementioned legal precepts, therefore solidarity would be perfectly applicable at the head of the tenant and would empower the plaintiff to seek payment of the obligation pursued via judicial resolution, without prejudice to the fact that this have the option of repeating against the owner-lessor through a declaratory summary verbal procedure of compensation for damages, since the benefits of exclusion or division do not assist him in the event of an eventual demand for execution.

**KEY WORDS: SOLIDARITY IN OBLIGATIONS; LEASING CONTRACT; HORIZONTAL PROPERTY REGIME; ORDINARY ADMINISTRATION FEES; TENANT, LESSOR; EXECUTIVE PROCESS FOR ADMINISTRATION FEES; LAW 675 OF 2001; LAW 820 OF 2003; LAW 1564 OF 2012**

## INTRODUCCION

En el constante devenir de la práctica profesional del derecho, nos encontramos con varias situaciones que de cierta manera acarrearán dificultades en el normal desarrollo de la misma, para el caso concreto y dentro de lo dispuesto en la norma sustancial y adjetiva aplicable a los procesos de ejecución amparados en obligaciones claras, expresas y exigibles como lo comporta, la expedición del certificado de deuda certificada por concepto de deudas expensas ordinarias y / o extraordinarias de administración, por parte del órgano rector y representante legal de la copropiedad, máxime cuando el deudor principal, que no es otro diferente al copropietario inscrito en el Folio de Matricula Inmobiliaria del Bien Inmueble, se abstrae por cualquier motivo del debido y oportuno pago de las mismas, a lo que se aúna que sea una persona difícil de localizar, y que luego del debido rastreo patrimonial no se encuentren bases sólidas para garantizar el proceso judicial en su ejecución a través de medidas cautelares.

## 1. TITULO

**EL PROCESO EJECUTIVO DEL COBRO DE CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN AL ARRENDATARIO DE VIVIENDA URBANA Y SUS MEDIDAS CAUTELARES EN COLOMBIA, A PARTIR DE LA VIGENCIA DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.**

## **2. PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN**

¿Es posible cobrar las cuotas de administración morosas ejecutivamente al arrendatario, en el marco del Código General del Proceso en Colombia y cuáles serían sus medidas cautelares?

### **3. HIPOTESIS**

Si es posible cobrar las cuotas de administración morosas ejecutivamente al arrendatario, en el marco del Código General del Proceso en Colombia de conformidad a lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y la Ley 675 de 2001, solicitando las medidas cautelares porque el arrendatario es solidariamente responsable.

#### **PROBLEMÁTICA ADICIONAL:**

¿Podrá el arrendatario ejercer la acción de repetición en contra del arrendador propietario, por los perjuicios causados con ocasión del proceso ejecutivo?

#### 4. JUSTIFICACIÓN

El tema a desarrollar en este proyecto de grado para optar al título de Especialista de Derecho Comercial de la Universidad Autónoma Latinoamericana, se debe a que me encontraba en clase de Seminario de Investigación, y el receso de la misma bajé a recoger un domicilio y encontré en el ascensor un comunicado para los deudores morosos, por medio de la cual la Administración relacionaba los valores y los inmuebles que se encontraban con cartera pendiente por cuotas de administración.

Por lo anterior, me generó la inquietud si los arrendatarios son solidariamente responsables del pago de los rubros debidos por el arrendador propietario del inmueble. Adicionalmente, en el desarrollo profesional de mi carrera como abogada, en varias oportunidades en el cobro de cartera de Propiedades Horizontales, evidencí la imposibilidad de cobrar directamente al propietario inscrito en el certificado de tradición y libertad del bien inmueble, bien sea por figuras legales que sacan el bien del comercio como lo son el Patrimonio de Familia Inembargable y/o por insolvencia del mismo.

Considero que este tema de investigación es de alta importancia para los lectores, toda vez que permitirá dilucidar con claridad la responsabilidad aplicable al arrendatario y plantear la figura poco utilizada en la praxis litigiosa, como es la de la responsabilidad solidaria de que habla la **LEY 820 DE 2003**, en cuanto a la **SOLIDARIDAD EN EL PAGO DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN** en su artículo 7° y ss. Aunado a lo dictado en el artículo 29 y 34 de la **LEY 675 DE 2001**.

## **SOLIDARIDAD DEL ARRENDATARIO EN EL PAGO DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACION**

Responsabilidad esta que recae en la figura del arrendatario, como obligado solidario frente a las deudas emanadas del bien inmueble que usa y usufructúa.

## **5. MARCO**

### **5.1 TEÓRICO.**

La naturaleza jurídica de la posibilidad de demandar al arrendatario por cuotas de administración.

### **5.2 Conceptual.**

Derecho privado, especialmente comercial conectado al constitucional y procesal.

### **5.3 Legal o normativo.**

- Constitución Política
- Código Civil
- Código de Comercio
- Ley 820 de 2003
- Ley 675 de 2001
- Ley 1564 de 2012

### **5.4 Temporal.**

Desde la entrada en vigencia de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso) que entró en vigencia desde el 1° de Enero de 2016.

### **5.5 Espacial.**

Ámbito de aplicación en todo el territorio Colombiano.

## 6. OBJETIVO

**6.1. OBJETIVO GENERAL:** Definir cuál es posibilidad de cobrar las cuotas de administración morosas al arrendatario en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana sometida a Régimen de Propiedad Horizontal, en Colombia a partir de la vigencia del CGP y determinar qué tipos de medidas cautelares podrían formular en contra del arrendatario.

### 6.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

**PRIMERO:** Describir la normativa vigente en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, sometido al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia, identificar las partes intervinientes dentro del negocio jurídico y las obligaciones correlativas de cada una.

**SEGUNDO:** Analizar las medidas cautelares que pueden solicitarse en contra del arrendatario en el proceso de ejecución por cuotas de administración en mora.

### PROPUESTA DE TRABAJO A SEGUIR:

Problemática adicional: Identificar hasta qué punto la acción de repetición que tendría el arrendatario en contra del propietario ante un eventual proceso de ejecución, dificultaría el trámite judicial mismo.

## 7. METÓDO

Este proyecto de investigación se realizó con un enfoque netamente cualitativo, toda vez que su fuente principal ha sido la interpretación y estudio exhaustivo de la ley sustancial y adjetiva, aunado al enfoque y criterio brindado por los diferentes doctrinantes abordados que han enriquecido la parte teórica de esta investigación, acudiendo de igual forma a los discernimientos brindados frente al tema central de la investigación, por las altas cortes de nuestro ordenamiento jurídico.

Es por ello entonces que la metodología aplicada a la investigación ha sido de tipo descriptivo – cualitativo en el sentido de que, es través de la descripción de los tipos normativos objeto de este proyecto que se ha podido brindar con claridad las conclusiones finales concatenadas con la hipótesis de la investigación y los objetivos perseguidos con la misma.

Es claro que el eje central de la investigación, es el régimen de la solidaridad en las obligaciones, aplicado para el caso concreto, dentro de la relación contractual que surge entre el arrendador y arrendatario en cuanto a la obligación principal que se origina con respecto a la unidad inmobiliaria afectada a régimen de propiedad horizontal, que no es otra diferente a la contribución del sostenimiento mensual de la copropiedad, expresada en las llamadas cuotas o expensas ordinarias de administración.

Dentro del desarrollo de este proyecto como bien se dijo, se acudió al estudio descriptivo de los tipos normativos incluidos en las leyes civiles y comerciales y mas concretamente y con especial

énfasis, la **ley 820 de 2003** y la **ley 675 de 2001**, aunado a ello, se acudió al estudio de enfoques doctrinarios con respecto al tema de investigación, a saber, contrato de arrendamiento, solidaridad en las obligaciones y regímenes de arrendamiento de vivienda urbana o local comercial y régimen de propiedad horizontal; acudiendo de igual forma al criterio jurisprudencial al respecto, frente al cual se pudo incluso concluir que no es muy amplio, y a las diversas herramientas brindadas en las ayudas digitales como fuente de información.

Permitiendo entonces todo lo anterior, abordar un enfoque explicativo de la investigación misma, basado en la descripción de los tipos normativos abordados, a lo que se suma los conceptos doctrinarios y jurisprudenciales en la materia, permitiendo así a través de un análisis deductivo, que efectivamente si aplica el régimen legal de la solidaridad a la figura del arrendatario con respecto al pago de las cuotas ordinarias de administración, tal y como se muestra en las conclusiones finales de este proyecto de investigación.

## 8. ESTRUCTURA

**8.1. CAPITULO I:** El contrato de arrendamiento de vivienda urbana sometido al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia.

### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Definido como un acuerdo interpartes de voluntades en el cual dos personas se obligan para si al cumplimiento de cláusulas recíprocas, bien sean plasmadas en un libelo o de manera verbal.

Al respecto el Código Civil Colombiano lo define en **su artículo 1973: *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.***<sup>1</sup>

Dentro de las características generales de este contrato tenemos las siguientes:

- **Bilateral:** por cuenta de las obligaciones recíprocas en que incurren ambas partes.
- **Oneroso:** en el sentido de que cada una de las partes se grava en beneficio de la otra, es decir, por una parte, el que detenta el derecho de propiedad de la cosa, se obliga a ceder el uso y goce de la misma en favor de la otra que por esta cesión de atributos del derecho real de propiedad se obliga a pagar un precio.
- **Conmutativo:** por la equivalencia de las prestaciones mutuas entre las partes. Sin embargo, es preciso indicar según lo expresa **FABIO NARANJO OCHOA**, en su obra

---

<sup>1</sup> Código Civil Colombiano, Art. 1973: en línea con: [https://leyes.co/codigo\\_civil/1973.htm](https://leyes.co/codigo_civil/1973.htm).

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:** *el contrato de arrendamiento se hace “aleatorio” cuando el precio consiste en un porcentaje de los frutos de la cosa alquilada.*<sup>2</sup>

- **Principal:** toda vez que es autónomo en su creación y no requiere de la existencia de un contrato preparatorio y / o accesorio para su existencia.
- **Consensual:** su celebración no está sujeta a formalidad alguna incluso como se indicó en acápite anterior, este contrato se puede formalizar de manera verbal. Al respecto indica **FABIO NARANJO OCHOA**, en su obra **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: solo para fines probatorios se considera necesaria la existencia de algún escrito o documento; cuando se celebra por Escritura Pública se producen efectos especiales de oponibilidad a terceros.**<sup>3</sup>
- **De Tracto Sucesivo:** nos indica que el uso y goce de la cosa dada en arrendamiento se prolonga en periodos continuados y sucesivos de tiempo, si como el pago del precio fijado por las partes.
- **De Administración:** elemento o generalidad que nos indica que quien detenta el derecho de propiedad solo se desprende del uso y goce de la cosa más no de su disposición, con lo cual se pretende la conservación el tiempo de duración del contrato de la cosa, así como de la obtención de rendimientos que se obtengan de la misma por cuenta de la cesión de su uso y en goce.

---

<sup>2</sup> Naranjo Ochoa, Fabio; Contrato de Arrendamiento; DIKÉ, pág. 27; Edición 2011.

<sup>3</sup> Naranjo Ochoa, Fabio; Contrato de Arrendamiento; DIKÉ, pág. 27; Edición 2011.

## **PARTES INVOLUCRADAS EN EL CONTRATO:**

- **EL ARRENDADOR:** es la parte que detenta el derecho de propiedad de la cosa y quien cede el uso y disfrute de esa cosa en favor de la otra por un precio que será pagado de manera periódica.
- **EL ARRENDATARIO:** es la parte que recibe el uso y goce de la cosa objeto del contrato, obligándose como contraprestación al pago del precio fijado, mismo que se pagar de manera periódica y sucesiva.

## **OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

El objeto del contrato de arrendamiento versa sobre cualquier bien corporal o incorporal susceptible de apremiársele un valor en términos monetarios, como los bienes muebles o inmuebles, los semovientes, marcas comerciales y patentes.

## **REQUISITOS DE LA COSA SOBRE LA CUAL VERSA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

1. Inconsumibles
2. Que el arrendamiento no vaya en contravía de la normatividad vigente
3. Que el arrendamiento no verse sobre bienes objeto de uso público.

## **EL PRECIO**

Es la contraprestación que el arrendatario debe cancelar por la cesión del uso y goce del bien sobre el cual versa el contrato de arrendamiento, generalmente esta contraprestación se establece en términos tangibles monetarios, pero en este punto es válido indicar a la luz de lo dispuesto en la ley adjetiva y sustancial, que podrá establecerse en los frutos naturales y / o civiles que se desprendan del bien dado en arrendamiento.

## **OBLIGACIONES DE LAS PARTES:**

### **1. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:**

- **ENTREGAR EL INMUEBLE ARRENDADO EN EL TÉRMINO CONVENIDO O AL MOMENTO DE LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO:** Si bien esta obligación en específico debe ser una clara e inequívoca manifestación de voluntades, la misma se torna de manera discrecional en el sentido de que es una costumbre civil y comercial muy arraigada en nuestro ordenamiento jurídico, que la entrega del bien objeto del contrato de arrendamiento se perfecciona de una manera simbólica cuando de manera coetánea a la rúbrica del contrato por las partes, el arrendador entregue las llaves cuando este contrato versa sobre bienes inmuebles y / o automotores o le entregue de manera específica y exacta las coordenadas del bien mueble o semoviente.

Al respecto indica **FABIO NARANJO OCHOA**, en su obra **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: las partes podrán determinar contractualmente las condiciones o modalidades de la entrega, esto es, las circunstancias de tiempo y lugar para efectuarla. En caso de silencio se aplicarán las normas legales supletorias establecidas sobre la materia.**<sup>4</sup>

Lo anterior reafirma el carácter discrecional de esta obligación en cabeza del arrendador, por tanto, que la mayoría de las veces las parte contratantes de manera voluntaria accede a que la entrega se realice de una manera simbólica.

Ahora bien, el artículo 754 del Código Civil<sup>5</sup> enmarca de manera taxativa las 5 formas existentes de realizar la tradición:

1. Permitiendo la aprehensión material de una cosa presente.
2. Mostrar la cosa u / o exhibirla.
3. Con la entrega de las llaves del lugar en donde se encuentra la cosa.
4. Poner la cosa a disposición de la contraparte en el lugar convenido.
5. Con base a cualquier título de enajenación conferido al que tiene la cosa mueble a título no traslativo de dominio.

---

<sup>4</sup> Naranjo Ochoa, Fabio; Contrato de Arrendamiento; DIKÉ, pág. 31; Edición 2011

<sup>5</sup> Código Civil Colombiano, Art. 754; en línea con: [https://leyes.co/codigo\\_civil/754.htm](https://leyes.co/codigo_civil/754.htm).

Se observa entonces que la tradición más adecuada de los bienes inmuebles dados en arrendamiento, se perfecciona con la forma simbólica de entrega de las llaves y no necesariamente en la ubicación del bien inmueble.

- **MANTENER EL INMUEBLE Y SUS SERVICIOS CONEXOS NECESARIOS Y ADICIONALES EN BUEN ESTADO:** nos indica esta obligación imputable al arrendador, que está en cabeza de este mismo realizar y velar durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento por el adecuado mantenimiento del bien dado en arrendamiento, quedando a su cargo la realización de todas aquellas mejoras necesarias por el deterioro lógico del paso del tiempo y brindar que los servicios conexos como lo son el agua y la luz se presten de manera adecuada.

El arrendador se exonera de esta obligación en los casos en que la mejoras a realizar se generen por un caso fortuito o fuerza mayor o por una causa imputable directamente al arrendatario.

- **LIBRAR AL ARRENDATARIO DE TODA TURBACIÓN QUE IMPIDA EL USO Y GOCE DEL BIEN:** esta obligación a su vez se subdivide en varias como se esboza a continuación:
  1. Abstenerse realizar cualquier acto de perturbación en el uso y goce del bien objeto del contrato de arrendamiento, bien sea por el despliegue de conductas propias de este o de sus representantes.

2. Las perturbaciones de tercero por vías de hecho o de derecho, radicando la diferencia entre una y otra que, por las vías de derecho es cuando el tercero que ejerce los actos de perturbación pretende o alega un derecho de propiedad sobre el bien dado en arrendamiento.
3. Reembolsar al arrendatario las mejoras necesarias que este haya realizado por su cuenta.
4. Pagar el costo de los servicios públicos si se ha dispuesto ello en el clausulado del contrato.
5. Suministrar copia del contrato de arrendamiento al arrendatario, dentro de los diez días siguientes a la celebración del contrato.
6. Suministrar copia del reglamento de propiedad horizontal cuando el contrato versa sobre un bien inmueble sometido a este régimen, según lo dispone el numeral 4° del artículo 8° de la Ley 820 de 2003.
7. Expedir el comprobante de pago de las rentas y / o cánones estipulados como precio en el contrato de arrendamiento.

## **2. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:**

- **PAGAR EL PRECIO FIJADO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL MONTO Y LA PERIODICIDAD ACORDADA POR LAS PARTES:** constituyéndose en la obligación más importante a cargo del arrendatario así como uno de los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, dado que el incumplimiento del mismo, faculta al arrendador de

manera unilateral la terminación del contrato, así como le brindara el derecho de postulación para buscar vía resolución judicial tanto la restitución del inmueble como la indemnización de perjuicios.

Dentro de esta obligación es importante precisar que el arrendatario no se exonera de la misma bajo ningún concepto, ni siquiera ante el evento de que el arrendador se niegue a que este le pague el precio surgiendo así la figura del pago por consignación, contenida en el artículo 1658 del Código Civil y el artículo 381 del Código General del Proceso.

- **HACER DEL BIEN UNA UTILIZACIÓN APROPIADA:** esta obligación indica que el arrendatario deberá darle el uso y la destinación al bien de conformidad a lo estipulado en el contrato de arrendamiento, evitando así arbitrariedades y un mal uso por parte de este.
- **CUIDAR Y CONSERVAR EL BIEN Y LAS COSAS RECIBIDAS EN ARRENDAMIENTO:** implica que el arrendatario debe mantener el bien dado en arrendamiento en correcto estado de conservación, no queriendo indicar con ello que está obligado a realizar las mejores necesarias al bien, pero si está obligado a mantener el estado de conservación mínima del bien.
- **PAGAR A TIEMPO LOS SERVICIOS Y USOS CONEXOS Y ADICIONALES DEL BIEN:** si bien es obligación del arrendador la debida

instalación de manera adecuada y apropiada de los servicios públicos y de aquellos usos conexos y adicionales, es deber del arrendatario pagar oportunamente el consumo que de estos servicios realice. Cuando el contrato versa sobre un bien inmueble adscrito al régimen de propiedad horizontal, si es propio del pacto de las partes y hace parte integrante del clausulado del contrato, deberá pagar las expensas ordinarias de administración.

- **ABSTENERSE DE CEDER A TERCEROS EL USO DE LA COSA Y / O SUBARRENDARLA:** obligación que se entiende más como una prohibición expresa en cabeza del arrendatario, sin embargo, la misma no es absoluta por que al mediar acuerdo entre las partes es factible la cesión tanto del contrato como del uso y goce de la cosa dada en arrendamiento, es de hecho una práctica muy común en el contrato de arrendamiento de locales comerciales.

## **DEFINICIONES DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO COMPARADO:**

De manera general se indagará por la definición de este concepto en las diferentes instituciones jurídicas de derecho latinoamericano, con el fin de analizar si existe unificación de criterios en cuanto a este contrato:

**Ecuador: Contrato de Arrendamiento:** definido en el artículo 1856 del Código Civil

**Ecuatoriano:** Arrendamiento, es contrato en el que las dos partes se obligan recíprocamente, la

una a conceder el goce de una cosa o a ejecutar una obra o a prestar un servicio y la otra para este goce, obra o servicio un precio determinado, salvo lo que disponen las leyes del trabajo y otras leyes especiales.<sup>6</sup>

**Perú: Contrato de Arrendamiento:** definido en el artículo **1666 del Código Civil Peruano:** Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida.<sup>7</sup>

**Bolivia: Contrato de Arrendamiento:** definido en el artículo **685 del Código Civil Boliviano:** El arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes concede a la obra el uso o goce temporal de una cosa mueble o inmueble a cambio de un canon.<sup>8</sup>

**Chile: Contrato de Arrendamiento:** definido en el artículo **1915 del Código Civil Chileno:** 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.<sup>9</sup>

**Paraguay: Contrato de Arrendamiento:** definido en el artículo **803 del Código Civil**

**Paraguay:** La locación tiene por objeto la cesión del uso y goce de una cosa o de un derecho

---

<sup>6</sup> En línea con:

[https://www.registrocivil.gob.ec/wpcontent/uploads/downloads/2017/05/Codificacion\\_del\\_Codigo\\_Civil.pdf](https://www.registrocivil.gob.ec/wpcontent/uploads/downloads/2017/05/Codificacion_del_Codigo_Civil.pdf)

<sup>7</sup>En línea con: <https://lpderecho.pe/codigo-civil-peruano-segunda-parte/>

<sup>8</sup>En línea con: [https://www.oas.org/dil/esp/codigo\\_civil\\_bolivia.pdf](https://www.oas.org/dil/esp/codigo_civil_bolivia.pdf)

<sup>9</sup>En Línea con: [https://leyes-cl.com/codigo\\_civil/1915.htm](https://leyes-cl.com/codigo_civil/1915.htm)

patrimonial, por un precio cierto en dinero. Se aplicarán a este contrato, en lo pertinente, las disposiciones de la compraventa.<sup>10</sup>

**Uruguay: Contrato de Arrendamiento:** definido en el artículo 1776 del Código Civil

**Uruguayo:** El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra o a prestar un servicio y la otra a pagar por este uso, goce o servicio, un precio determinado. El que recibe el precio es arrendador y el que lo paga arrendatario. El arrendamiento se perfecciona por el mutuo consentimiento de las partes.<sup>11</sup>

**Argentina: Contrato de Arrendamiento:** definido en el artículo 1493 del Código Civil

**Argentino:** Habrá Locación cuando dos partes se obliguen recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra, o prestar un servicio; y la otra a pagar por este uso, obra o servicio un precio determinado en dinero. El que paga el precio se llamara locatario, arrendatario o inquilino, y el que lo recibe locador o arrendador. El precio se llama también arrendamiento o alquiler.<sup>12</sup>

**Venezuela: Contrato de Arrendamiento:** definido en el artículo 1579 del Código Civil

**Venezolano:** El arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes contratantes se obliga a hacer gozar a la otra de una cosa mueble o inmueble, por cierto, tiempo y mediante un precio determinado que ésta se obliga a pagar a aquélla. Se entenderá que son ventas a plazo, los

---

<sup>10</sup> En línea con: <https://www.bacn.gov.py/leyes-paraguayas/522/codigo-civil-iii-parte-libro-tercero>

<sup>11</sup> En línea con: <https://www.impo.com.uy/bases/codigo-civil/16603-1994/1776>

<sup>12</sup> En línea con: [http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/105000-109999/109481/texactley340\\_libroII\\_S3\\_tituloVI.htm](http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/105000-109999/109481/texactley340_libroII_S3_tituloVI.htm)

arrendamientos de cosas muebles con la obligación de transmitir al arrendatario en cualquier tiempo la propiedad de las cosas arrendadas.<sup>13</sup>

**México: Contrato de Arrendamiento:** definido en el artículo **2398 del Código Civil Federal**

**Mexicano:** Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria.<sup>14</sup>

Analizadas estas instituciones jurídicas se puede colegir con claridad que existe un criterio unificado en cuanto a la definición y el manejo legal de este contrato, observando múltiples similitudes en comparación con el manejo en nuestro ordenamiento jurídico colombiano.

## **CLASES DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO COLOMBIANO**

Dentro del ordenamiento jurídico Colombiano se encuentran regulados diferentes tipos de contratos de arrendamiento, radicando mayormente su diferencia en el tipo de destinación que se le da al contrato como tal y teniendo en cuenta la cosa o bien sobre la cual verse el contrato mismo. A continuación de manera general, se abordarán los principales contratos de arrendamiento, hasta

---

<sup>13</sup> En línea con:

<http://www.iin.oas.org/PatriaPotestad/Codigos/Cod.Civiles/CODIGO%20CIVIL%20DE%20VENEZUELA.htm>

<sup>14</sup> En línea con: <https://mexico.justia.com/federales/leyes/codigo-civil-federal/libro-cuarto/parte-segunda/titulo-sexto/#:~:text=Art%C3%ADculo%202398.,o%20goce%20un%20precio%20cierto.>

llegar al punto culmen de este trabajo de investigación, a saber, el contrato de arrendamiento habitacional contenido en la **ley 820 de 2003**.

- **Contrato de Arrendamiento Comercial:** contrato regulado en los artículos **515 al 524** del Código de Comercio y el artículo **1973 y ss.** Del Código Civil. Frente a la regulación de este contrato es válido anotar que dentro del estatuto de comercio, este contrato no está suficientemente regulado por tanto sus normas incluso remiten a normas supletivas que las rigen y complementan y más concretamente a el Código Civil, es entonces que por ejemplo el artículo 822 del Código de Comercio indica: **Aplicación del Derecho Civil: Los principios que gobiernan la formación de los actos y contratos y las obligaciones de derecho civil, sus efectos, interpretación, modo de extinguirse, anularse o rescindirse, serán aplicables a las obligaciones y negocios jurídicos mercantiles, a menos que la ley establezca otra cosa.**

**La prueba en derecho comercial se regirá por las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Civil, salvo las reglas especiales establecidas en la ley.<sup>15</sup>**

Contrato que se define como el acuerdo de voluntades, en el cual una parte concede a la otra el goce y disfrute de un inmueble con destinación comercial y la otra por su parte se obliga a cancelar a modo de contraprestación un precio o renta.

Frente a la fijación del pago del precio o renta su falta de regulación normativa permite una amplia libertad contractual para fijarlo y / o determinarlo al punto que en la mayoría de los casos se somete al libre mercado de la oferta y la demanda, sin embargo la fijación de este precio o canon de arrendamiento es costumbre comercial, que se fije conforme a la

---

<sup>15</sup> En línea con: [https://leyes.co/codigo\\_de\\_comercio/822.htm](https://leyes.co/codigo_de_comercio/822.htm)

uniformidad del precio de los locales circundantes, teniendo en cuenta el área y los servicios especiales y conexos con los que cuente el local comercial.

Ahora bien, en cuanto al reajuste del precio o renta para este tipo de contrato existe un vacío legal muy profundo, incluso generador de contingencias contractuales a nivel judicial, toda vez que dicho reajuste no se somete de manera absoluta al IPC, dejando dicho criterio a la discrecionalidad de las partes, permitiendo incluso que exista un desequilibrio entre las mismas; por lo tanto, el arrendador siempre tendrá la posibilidad de ofrecimiento de suba de canon sin una regulación o tope específico. Caso contrario en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana que se ciñe totalmente a esta disposición legal.

- **Contrato de Arrendamiento de Inmuebles Urbanos no destinados a Actividades Comerciales ni a Vivienda:** contrato regulado por los decretos 3817 de 1982 y 2221 de 1983, contrato enfocado y referido a aquellos inmuebles ubicados dentro de la periferia urbana pero no destinados a fungir como servicio habitacional o tener una destinación aparejada a un establecimiento de comercio; inmuebles tales como garajes, sitios de parqueo, oficinas de profesionales, jardines, colegios y residencias vacacionales

Si bien la doctrina al respecto de este contrato expresa, que los decretos que la sustentan por un descuido del legislador no hacen claridad en cuanto a su vigencia, por ser decretos legislativos de vieja data sobre los cuales no hubo un pronunciamiento expreso sobre su derogación o ampliación de su vigencia, a fecha actual se siguen aplicando en la constitución de contratos de esta índole, a lo que se aúna que por remisión normativa expresa dirige en sus vacíos al Código Civil.

Al respecto nos indica **FABIO NARANJO OCHOA**, en su obra **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**: “dentro de una sana hermenéutica jurídica tenemos que concluir que solo los decretos 3817 de 1982 y 2221 de 1983, y las normas del Código Civil, en cuanto no contraríen a aquellos, son los reguladores de los contratos de arrendamiento sobre predios urbanos que no tengan una destinación habitacional o comercial”.<sup>16</sup>

Este contrato de arrendamiento no difiere en cuanto sus elementos y características generales a la definición clásica de contrato de arrendamiento, por tanto, consiste en el acuerdo de voluntades entre partes que se obligan recíprocamente, una a conceder el uso y goce del bien y la otra por su parte al pago de un precio o renta.

Ahora bien, en cuanto al pago del precio o renta, para este tipo de contratos se realiza de una forma especial, toda vez que, el mismo se calcula conforme al avalúo catastral del correspondiente al bien inmueble objeto del contrato.

Al respecto expresa con claridad el artículo 1° del Decreto 2221 de 1983<sup>17</sup>:

**A partir de la vigencia del presente Decreto; los porcentajes a que se refiere el artículo 1° del Decreto 3817 de 1982, para establecer el precio mensual de arrendamiento permitido, ser los siguientes:**

---

<sup>16</sup> Naranjo Ochoa, Fabio; Contrato de Arrendamiento; DIKÉ, pág. 224; Edición 2011

<sup>17</sup> En línea con: <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1420485#:~:text=por%20el%20cual%20se%20dictan,inmuebles%20ubicados%20en%20%C3%A1reas%20urbanas.>

**a) En contratos de arrendamiento, escritos o verbales, que se celebren respecto de inmuebles ubicados en áreas urbanas y destinados total o parcialmente a vivienda, hasta el 1.3% del avalúo catastral del inmueble arrendado.**

**b) En contratos de arrendamiento, escritos o verbales, que se celebren respecto de inmuebles ubicados en áreas urbanas, destinados a fines distintos de vivienda y que no estén regulados por el Código de Comercio, hasta el 1.5% del avalúo catastral del inmueble arrendado.**

**Parágrafo. Los porcentajes previstos en este artículo se calcularán proporcionalmente sobre el área arrendada, si el contrato de arrendamiento no se refiere a la totalidad del inmueble avaluado catastralmente.**

- **Contrato de Arrendamiento Administrativo:** Este contrato de arrendamiento versa única y exclusivamente sobre bienes de dominio público, destinados al desarrollo y cumplimiento de funciones públicas estatales.

Es claro que frente a la constitución de este contrato de arrendamiento jurídicamente sería imposible no ir en contravía de la esencia de las características y elementos del mismo, por tanto, que el elemento dispositivo de ceder el uso y goce de bienes públicos no sería posible, precisamente por el principio inherente a los bienes de dominio público, que no es otro que estar destinados al acceso, uso y goce permanente de la comunidad.

En sentencia de unificación de criterio jurisprudencial de radicado **0 – 5001 – 33 – 31 – 003 – 2009 – 00157 - 01 de 20 de Noviembre de 2003**<sup>18</sup> con ponencia de la Magistrada Ligia López Díaz, el Consejo de Estado, la cual brindó una luz al respecto, acerca de la posibilidad de constituir el contrato de arrendamiento sobre los bienes de dominio público:

**“La Sala unifica su criterio, en el sentido de afirmar que el contrato de arrendamiento no puede ser utilizado para entregar bienes de uso público para su aprovechamiento, quedando abierta la posibilidad a que se utilicen otras fórmulas contractuales o unilaterales, como el contrato de concesión, o la expedición de licencias o permisos para ese efecto”.**

A la luz de este criterio jurisprudencial resulta bastante claro concluir que el denominado contrato de arrendamiento administrativo en esencia no existe, por la contravía jurídica que su constitución implicaría; dando lugar a su vez al llamado contrato de concesión de espacios y / o licencias de administración de bienes de dominio público.

- **Contrato de Arrendamiento de Predios Rurales:** contrato de arrendamiento dirigido a los bienes inmuebles ubicados fuera de la periferia urbana y como consecuencia de plan de ordenamiento territorial se consideran rurales. Se hace preciso sin embargo diferenciar dos tipos de predios que se pueden focalizar dentro de este tipo de contrato, teniendo en cuenta si los mismos tienen una destinación habitacional o destinación de productividad agrícola y agropecuaria.

---

<sup>18</sup> En línea con: <https://www.consejodeestado.gov.co/documentos/boletines/218/05001-33-31-003-2009-00157-01.pdf>

**Predios rurales no destinados a explotación agrícola:** predios que por su ubicación espacio geográfica se consideran rurales, pero en su destinación no está la producción agrícola, agropecuaria o industrial; regulados directamente por el Código Civil en su artículo 2008 en cuanto a las causales de terminación del contrato de arrendamiento y en las del Código General del Proceso en cuanto a las normas adjetivas para lograr su restitución, en sus artículos 384 y 385.

**Predios rurales o urbanos destinados a la explotación agrícola:** predios ubicados en zona rural con destinación específica de producción agrícola, agropecuaria o industrial, en donde el precio del arrendamiento bien puede ser susceptible de ser fijado en dinero o en un porcentaje de participación de las utilidades finales en la producción.

Dentro de sus características especiales, se requiere de una solemnidad especial y es que debe constar por escrito y autenticarse ante el juez o alcalde de la ubicación del predio. En cuanto al término de su duración el mismo no podrá ser inferior a 3 años; para el caso que el mismo este basado en cultivos permanentes o semipermanentes dicho termino será contado a partir de la fecha en que entren en producción las plantaciones en un porcentaje del 50%.

- **Contrato de Arrendamiento Habitacional (Ley 820 de 2003):** contrato referido a los bienes inmuebles urbanos destinados a vivienda urbana, y definido en el artículo **2 de la ley 820 de 2003**<sup>19</sup>: Contrato por medio del cual dos partes se obligan recíprocamente, la

---

<sup>19</sup> En línea con: [https://www.redjurista.com/Documents/ley\\_820\\_de\\_2003\\_congreso\\_de\\_la\\_republica.aspx#/](https://www.redjurista.com/Documents/ley_820_de_2003_congreso_de_la_republica.aspx#/)

una concede el uso de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.

Es claro entonces que la cosa sobre la cual versa este contrato de arrendamiento se refiere a un bien corporal inmueble con destinación habitacional; con respecto al elemento del precio que es lo que le arrendatario paga por el uso y goce de la cosa arrendada, se constituye este como el elemento esencial de este tipo de contrato por cuanto ante la usencia de este el contrato mismo mutaría en uno de simple comodato.

Conforme lo dictado por el **artículo 18** de la normatividad citada, el precio mensual del arrendamiento ser fijado por las partes y no podrá exceder del 1% del valor comercial del inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

En acápite anteriores se indicó que con respecto al incremento del precio el mismo, se ceñirá a falta de fijación por las partes, de conformidad a incremento anual del IPC.

### **CLASIFICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**

**URBANA:** este contrato se puede clasificar en las siguientes modalidades:

**Contrato de Arrendamiento Individual:** se define como aquel que versa sobre una unidad de vivienda independiente, con o sin servicios, usos o cosas adicionales.

**Contrato de Arrendamiento Mancomunado:** definido como aquel en que dos personas naturales reciben el goce de un inmueble o parte de el y se comprometen solidariamente al pago del valor del canon o precio.

**Contrato de Arrendamiento Compartido:** definido como aquel que se instituya sobre el goce de una parte, no independiente, del inmueble que se arrienda, sobre el que se comparte el goce del resto del inmueble o parte de el con el arrendador. Se entiende incluido dentro

de este contrato el uso y goce de los servicios, cosas o usos conexos que hacen parte del bien inmueble.

**Contrato de Arrendamiento de Pensión:** definido como aquel que versa sobre parte de un inmueble que no sea independiente al mismo y que incluye el uso y goce de dotación de muebles, servicios, cosas o usos adicionales, el cual se pacta por una vigencia inferior a un año.

**Contrato de arrendamiento de vivienda urbana sometido a régimen de propiedad horizontal:** contrato definido como aquel que se constituye sobre un bien inmueble urbano perteneciente a una copropiedad y en consecuencia adscrito al régimen de propiedad horizontal.

Nos indica lo anterior que el contrato de arrendamiento se verá regulado no solo por la reglamentación contenida dentro de la **ley 820 de 2003**, sino también que dentro del clausulado del contrato como tal deberá incluirse el cumplimiento de las normas contenidas en el la ley **675 de 2001** y más concretamente en el reglamento interno de la copropiedad.

Conviene entonces abordar a continuación de manera general en que consiste el régimen de propiedad horizontal en nuestro ordenamiento jurídico Colombiano.

### **REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL – LEY 675 DE 2001**

Régimen que trajo a nuestra legislación la mencionada ley 675 de 2001, misma que precedió de manera histórica a las leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, ante la necesidad de un compendio claro y básico acerca de la ya creciente figura de la copropiedad dentro del aumento exponencial del sector construcción en el país de unidades inmobiliarias consideradas ya como conjunto. Compendio legal muy concreto que consta de 87 artículos.

Este régimen se define tal y como lo indica el artículo **1 de la ley 675 de 2001**<sup>20</sup>: **La presente ley regula la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.**

Conforme lo anterior el régimen de propiedad horizontal regula dos tipos de propiedad tanto la propiedad privada que se refiere a la que detenta el titular del derecho real de dominio sobre cada unidad inmobiliaria individualmente considerada (apto, casa, bodega) y la propiedad que estos mismos tienen sobre los llamados bienes comunes que hacen parte de la copropiedad en general (piscinas, zonas deportivas, áreas sociales, lobbies, jardines, terrazas).

Al respecto de la titularidad de los bienes comunes de la copropiedad, la Corte Constitucional en Sentencia 318 de 2002<sup>21</sup>, indico: **“el derecho de dominio sobre los bienes comunes nace directamente del derecho que adquirieron los propietarios de los bienes privados. Es decir, de la propiedad de los bienes privados deviene el derecho de dominio de los bienes comunes, con todas las consecuencias que ello significa”.**

Acerca de la propiedad horizontal Fernando Galvis Gaitán en su obra **MANUAL DE DERECHO URBANISTICO**<sup>22</sup>, cito: **la propiedad horizontal nace como respuesta a la existencia de edificios y casas en las cuales los copropietarios habitan en ellos o realizan actividades económicas o comerciales y en las cuales son propietarios de sus bienes pero comparten una propiedad común (pasillos, ascensores, jardines, patios, zonas comunales de recreación y**

---

<sup>20</sup> En Línea Con: [https://www.sic.gov.co/sites/default/files/normatividad/Ley\\_675\\_2001.pdf](https://www.sic.gov.co/sites/default/files/normatividad/Ley_675_2001.pdf)

<sup>21</sup> En Línea Con: <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=6925>

<sup>22</sup> Galvis Gaitán, Fernando; Manual de Derecho Urbanístico; Temis; pág. 150, Edición 2014.

**deporte) y pagan por estos servicios una determinada suma mensual por gastos de administración, de acuerdo con su índice de copropiedad.**

Con respecto al contrato de arrendamiento y el régimen de propiedad horizontal se observa lo siguiente:

- Tal y como se dijo en acápite anterior, el reglamento de propiedad horizontal debe ser parte integral del clausulado del contrato de arrendamiento, y es obligación del propietario arrendador entregar una copia del mismo al arrendatario.
- Si bien el arrendatario al no ser el propietario inscrito del bien, al estar pagando un precio por el uso y el goce cedido, el mismo se hace extensivo a los bienes comunes de la copropiedad.
- Es obligación del arrendatario si así lo hubieren pactado las partes dentro del contrato, el pago oportuno de las expensas ordinarias de administración.
- La relación más importante entre el contrato de arrendamiento y el régimen de propiedad horizontal es la **solidaridad** de que habla el 2º acápite del artículo **29 de la ley 675 de 2001**, la cual obliga solidariamente no solo al propietario sino a cualquier persona a título de tenedor dentro de los bienes de dominio privado, que no es otra cosa diferente al inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

La anterior disposición es quizá una figura poco conocida, por tanto la creencia general es que solo es principal obligado que sería el propietario, estaría en el compromiso de pago de las expensas que se generan dentro de la copropiedad, pero es claro que sin tener que hacer extensas interpretaciones, la sola lectura del artículo citado en pleno y más concretamente el acápite 2º,

que la ley indica la solidaridad existente en esta obligación propia de los inmuebles afectados a régimen de propiedad horizontal.

Dicho artículo dicta lo siguiente<sup>23</sup>:

**ARTÍCULO 29. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.**

**Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.**

**Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.**

**En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad.**

**En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la**

---

<sup>23</sup> En Línea Con: [https://www.sic.gov.co/sites/default/files/normatividad/Ley\\_675\\_2001.pdf](https://www.sic.gov.co/sites/default/files/normatividad/Ley_675_2001.pdf)

**copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.**

Ahora bien, con respecto a la figura de la solidaridad que expresa el régimen de propiedad horizontal, la misma se ve reforzada con relación al contrato de arrendamiento en razón de la solidaridad de que habla el primer acápite del artículo 7° de la ley 820 de 2003<sup>24</sup>:

**Los derechos y 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 todos o cualquiera de los arrendadores o arrendatarios.**

En sentencia de Tutela T – 972 DE 2008<sup>25</sup>, con ponencia de la Magistrada Clara Inés Vargas Hernández, la Corte Constitucional indicó lo siguiente:

**(...) puede concluirse que la solidaridad no puede operar desde antes de la aplicación del régimen de transición previsto en la Ley 675 de 2001, y siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en el art. 29 de la misma para la protección de los adquirentes de buena fe, las que son: (i) dicha solidaridad opera al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio; (ii) en la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad; y, (iii) en caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva**

---

<sup>24</sup> En Línea Con: [https://www.redjurista.com/Documents/ley\\_820\\_de\\_2003\\_congreso\\_de\\_la\\_republica.aspx#/](https://www.redjurista.com/Documents/ley_820_de_2003_congreso_de_la_republica.aspx#/)

<sup>25</sup> En Línea Con: <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2008/T-978-08.htm>

**solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solicitud del nuevo propietario por las deudas que exista con la copropiedad”**

Conforme lo anterior, se establece que sí es perfectamente aplicable el régimen de la solidaridad en las obligaciones, con relación al pago de cuotas ordinarias de administración en cabeza del arrendatario, a continuación, se abordara de manera concreta el régimen de las obligaciones para poder dejar en evidencia que tipo de obligación es en la que incurre el arrendatario de manera solidaria para con la copropiedad.

**REGIMEN DE LAS OBLIGACIONES**

**OBLIGACION, DERECHO PERSONAL O CRÉDITO:** régimen legal definido como el vínculo jurídico existente entre una persona denominada acreedor que tiene la potestad de exigir de la otra persona continente del vínculo llamada deudor, el cumplimiento de una determinada, acción o conducta denominada prestación, que bien puede consistir en una conducta de dar, hacer o no hacer.

**ELEMENTOS:** La estructura jurídica de las obligaciones se compone de tres elementos:

1. **Elemento Jurídico:** consistente en la posibilidad que tiene el acreedor mediante la presión o coerción judicial que le asiste el incumplimiento por parte el deudor en cuanto a la prestación específica a la que se haya obligado.
2. **Elemento Subjetivo:** que es compuesto por las partes integrantes de la relación jurídica, por una parte, el acreedor, que bien puede ser una persona natural o jurídica, quien se denomina también el sujeto activo y por la otra parte el deudor o el sujeto pasivo.

3. **Elemento Objetivo:** es la prestación o conducta que está en cabeza del sujeto pasivo o deudor, prestación esta que como bien se dijo puede consistir en una conducta de dar, hacer o no hacer.

**Obligaciones de Dar:** son aquellas que consisten en la transferencia a cualquier título de los derechos reales, en especial del de propiedad o dominio.

**Obligaciones de Hacer:** referidas a aquellas conductas específicas que implican realizar o abstenerse de realizar una conducta o acto específico.

Manifiesta el autor Álvaro Ortiz Monsalve en su obra **Manual de Obligaciones**<sup>26</sup>: **la conducta de dar, siempre recae sobre una cosa material; las de hacer, sobre cosas o conductas del hombre.**

**CLASIFICACIÓN DE LAS OBLIGACIONES:** nuestro ordenamiento jurídico compila una serie de eventos, conductas y vínculos que dan origen a esta clasificación de las obligaciones:

- **Por Su Fuente:** a su vez se subdividen en voluntarias e involuntarias, siendo las primeras aquellas que nacen o se originan de la voluntad expresada por las partes al formar el vínculo jurídico en el acto o negocio en donde surge las lógicas obligaciones recíprocas; involuntarias. Son aquellas que tiene su origen en fuentes donde no tiene injerencia la voluntad de las partes, como lo son la ley, el hecho ilícito y el enriquecimiento sin causa.

Sostiene el autor Álvaro Ortiz Monsalve en su obra **Manual de Obligaciones**<sup>27</sup>, a efectos de establecer una clara diferencia entre obligaciones voluntarias e involuntarias y las misma radica en la **teoría de la mora** que contiene el **artículo 1617** del Código Civil

---

<sup>26</sup> Ortiz Monsalve, Álvaro; Manual de Obligaciones; Temis; Pag 2; Edición 2019.

<sup>27</sup> Ortiz Monsalve, Álvaro; Manual de Obligaciones; Temis; Pag 5; Edición 2019.

Colombiano; y la **teoría del pago de los perjuicios** que dicta el **artículo 1615** de la misma normatividad: **teoría de la mora**. Etimológicamente **mora** significa **retardo**. **Jurídicamente**, significa el requerimiento judicial o contractual que se hace al deudor **incumplido**. La teoría de la mora se aplica a las obligaciones voluntarias y positivas, pero no a las involuntarias.

**Pago de perjuicios**. El incumplimiento de las obligaciones voluntarias genera el pago de perjuicios y se es responsable por los previsibles si se actuó con culpa y de estos y los imprevisibles si se actuó con dolo.

**Artículo 1615 Código Civil<sup>28</sup>**: Se debe la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora, o, si la obligación es de no hacer, desde el momento de la contravención.

**Artículo 1617 Código Civil<sup>29</sup>**: **Indemnización Por Mora en Obligaciones de Dinero**: Si la obligación es de pagar una cantidad de dinero, la indemnización de perjuicios por la mora está sujeta a las reglas siguientes:

**1a.)** Se siguen debiendo los intereses convencionales, si se ha pactado un interés superior al legal, o empiezan a deberse los intereses legales, en el caso contrario; quedando, sin embargo, en su fuerza las disposiciones especiales que autoricen el cobro de los intereses corrientes en ciertos casos.

**El interés legal se fija en seis por ciento anual.**

---

<sup>28</sup> Código Civil Colombiano, Art. 1615: en línea con: [https://leyes.co/codigo\\_civil/1615.htm](https://leyes.co/codigo_civil/1615.htm)

<sup>29</sup> Código Civil Colombiano, Art. 1617: en línea con: [https://leyes.co/codigo\\_civil/1617.htm](https://leyes.co/codigo_civil/1617.htm)

**2a.) El acreedor no tiene necesidad de justificar perjuicios cuando solo cobra intereses; basta el hecho del retardo.**

**3a.) Los intereses atrasados no producen interés.**

**4a.) La regla anterior se aplica a toda especie de rentas, cánones y pensiones periódicas.**

- **Por Su Objeto:** se refiere a las ya abordadas obligaciones de dar, hacer o no hacer; a las de medio que son aquellas obligaciones en las cuales, si bien no se garantiza un resultado, si se garantiza a efectiva aplicación de una ciencia o arte; y las de resultado que son aquellas en las cuales el deudor garantiza un resultado específico.

Se incluyen dentro de este rango las de género y especie, en donde las primeras se refieren a la indeterminación de la clase de objeto o bien sobre la cual versa la obligación, y las segundas se refieren, por el contrario, a cuando el objeto o bien sobre el cual versa la obligación está debidamente individualizado y determinado.

- **Por Su Sanción:** se definen como aquellas obligaciones civiles contenidas en el artículo **1527 del Código Civil<sup>30</sup>:**

**Las obligaciones son civiles o meramente naturales. Civiles son aquellas que dan derecho para exigir su cumplimiento. Naturales las que no confieren derecho para exigir su cumplimiento, pero que cumplidas autorizan para retener lo que se ha dado o pagado, en razón de ellas. Tales son:**

---

<sup>30</sup> Código Civil Colombiano, Art. 1527: en línea con: [https://leyes.co/codigo\\_civil/1527.htm](https://leyes.co/codigo_civil/1527.htm)

**1a.) Las contraídas por personas que, teniendo suficiente juicio y discernimiento, son, sin embargo, incapaces de obligarse según las leyes, como la mujer casada en los casos en que le es necesaria la autorización del marido\*, y los menores adultos no habilitados de edad.**

**2a.) Las obligaciones civiles extinguidas por la prescripción.**

**3a.) Las que proceden de actos a que faltan las solemnidades que la ley exige para que produzca efectos civiles; como la de pagar un legado, impuesto por testamento, que no se ha otorgado en la forma debida.**

**4a.) Las que no han sido reconocidas en juicio, por falta de prueba.**

**Para que no pueda pedirse la restitución en virtud de estas cuatro clases de obligaciones, es necesario que el pago se haya hecho voluntariamente por el que tenía la libre administración de sus bienes.**

- **Obligaciones Propter Rem o En razón de la Cosa:** son denominadas también como obligaciones o cargas reales, por cuanto obliga al titular del derecho real a ejecutar cierta acción que va implícita en el ejercicio del derecho real como tal.

Al respecto indica el autor Hernán Darío Velásquez Gómez en su obra **ESTUDIO SOBRE OBLIGACIONES**<sup>31</sup>: **Ejemplos claros de este tipo de obligaciones que surgen exclusivamente por ser alguien titular de un derecho real que le impone ejecutar una prestación, son los casos contemplados en los artículos 900 y 916 del Código Civil:**

---

<sup>31</sup> Velásquez Gómez, Hernán Darío; Estudio Sobre Obligaciones; Temis, pág. 113; Edición 2010.

**Artículo 900 Código Civil<sup>32</sup>: Demarcación de Predios: Todo dueño de un predio tiene derecho a que se fijen los límites que lo separan de los predios colindantes, y podrá exigir a los respectivos dueños que concurran a ello, haciéndose la demarcación a expensas comunes.**

**Artículo 916 Código Civil<sup>33</sup>: Expensas de las Obras de Cerramiento: Las expensas de construcción, conservación y reparación del cerramiento serán a cargo de todos los que tengan derecho de propiedad en él, a prorrata de los respectivos derechos.**

**Sin embargo, podrá cualquiera de ellos exonerarse de este cargo abandonando su derecho de medianería, pero sólo cuando el cerramiento no consista en una pared que sostenga un edificio de su pertenencia.**

Lo anterior permite colegir que las obligaciones Propter rem o ambulatorias son aquellas derivadas del régimen de propiedad horizontal. Como lo son todas aquellas contenidas en el reglamento interno de la copropiedad, como el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias de administración que se causan en consideración al derecho de propiedad en cabeza del propietario o por quien haga sus veces de la unidad inmobiliaria a su vez copropietario de las zonas comunes.

- **Obligaciones en razón de su Prestación:** estas pueden ser positivas cuando se dirigen a la comisión o realización de un hecho específico, aplicándoseles la teoría de la mora que se habló en acápite anterior ante el retardo del hecho esperado por parte del acreedor; son

---

<sup>32</sup> Código Civil Colombiano, Art. 900: en línea con: [https://leyes.co/codigo\\_civil/900.htm](https://leyes.co/codigo_civil/900.htm)

<sup>33</sup> Código Civil Colombiano, Art. 916: en línea con: [https://leyes.co/codigo\\_civil/916.htm](https://leyes.co/codigo_civil/916.htm)

negativas cuando versan en caso contrario en la abstención o inhibición en la realización o comisión del hecho específico.

- **Obligaciones en razón de su Dependencia:** se definen como aquellas que o bien pueden surgir de un contrato que se considera principal y que su existencia no se ciñe a la existencia del mismo, denominándose de esta forma obligaciones principales; o accesorias que son aquellas que dependen de otro derecho o contrato.
- **Obligaciones Puras, Simples y Modales:** sobre estas obligaciones el autor Álvaro Ortiz Monsalve en su obra **Manual de Obligaciones**<sup>34</sup>, conceptuó: **normalmente existen un solo deudor y un solo acreedor, y la obligación nace y es exigible inmediatamente con su fuente; sin embargo, las partes, y excepcionalmente la ley, pueden alterar estos efectos normales, mediante ciertas cláusulas o disposiciones legales que alterna los efectos de las obligaciones en cuanto a su nacimiento y en cuanto al modo de cumplirse.**

Lo que nos indica el autor con lo anterior, es que existen ciertas cláusulas o disposiciones de voluntad de las partes que se plasman en el contrato y que dan origen a lo que conocemos como las modalidades en el cumplimiento de las obligaciones, y son: **Condición, Plazo y Modo.**

**Condición:** consiste en un hecho futuro e incierto del cual depende el origen o extinción de un derecho u obligación. Elemento modal de la obligación definido en el **artículo 1530**<sup>35</sup> del Código Civil:

---

<sup>34</sup> Ortiz Monsalve, Álvaro; Manual de Obligaciones; Temis; Pag 9; Edición 2019.

<sup>35</sup> Código Civil Colombiano, Art. 1530: en línea con: [https://leyes.co/codigo\\_civil/1530.htm](https://leyes.co/codigo_civil/1530.htm)

**Es obligación condicional la que depende de una condición, esto es, de un acontecimiento futuro, que puede suceder o no.**

**Plazo:** consiste en un hecho futuro pero cierto, del cual depende en este caso no el origen o extinción de la obligación, sino la exigibilidad de la misma y o su terminación. definido en el **artículo 1551**<sup>36</sup> del Código Civil:

**El plazo es la época que se fija para el cumplimiento de la obligación; puede ser expreso o tácito. Es tácito, el indispensable para cumplirlo.**

**No podrá el juez, sino en casos especiales que las leyes designen, señalar plazo para el cumplimiento de una obligación; solo podrá interpretar el concebido en términos vagos u oscuros, sobre cuya inteligencia y aplicación discuerden las partes.**

**Modo:** se define como la forma en que según la voluntad de las partes manifiesten con el fin de que sea cumplida la obligación, que bien puede ser con la realización de hechos específicos o sujeción de cargas definidas para las partes.

**REGIMEN DE SOLIDARIDAD EN LAS OBLIGACIONES:** Régimen regulado a partir del **artículo 1568**<sup>37</sup> del Código Civil:

**En general cuando se ha contraído por muchas personas o para con muchas la obligación de una cosa divisible, cada uno de los deudores, en el primer caso, es obligado solamente a su**

---

<sup>36</sup> Código Civil Colombiano, Art. 1551: en línea con: [https://leyes.co/codigo\\_civil/1551.htm](https://leyes.co/codigo_civil/1551.htm)

<sup>37</sup> Código Civil Colombiano, Art. 1568: en línea con: [https://leyes.co/codigo\\_civil/1568.htm](https://leyes.co/codigo_civil/1568.htm)

**parte o cuota en la deuda, y cada uno de los acreedores, en el segundo, sólo tiene derecho para demandar su parte o cuota en el crédito.**

**Pero en virtud de la convención, del testamento o de la ley puede exigirse cada uno de los deudores o por cada uno de los acreedores el total de la deuda, y entonces la obligación es solidaria o in solidum.**

**La solidaridad debe ser expresamente declarada en todos los casos en que no la establece la ley.**

Se observa que, para el caso concreto de la solidaridad en las obligaciones, es el segundo acápite de esta disposición legal, la que permite vincular tanto a acreedores como a deudores en razón preciso de la solidaridad en la obligación, bien sea porque esta haya tenido su origen en la potestad contractual de las partes, la liquidación y adjudicación de un acervo hereditario y la ley.

Sobre las obligaciones solidarias, conceptúa el autor Hernán Darío Velásquez Gómez en su obra **ESTUDIO SOBRE OBLIGACIONES<sup>38</sup>**: **cuando aparece una obligación solidaria se aprecian distintas relaciones. Inicialmente una externa entre los acreedores y el deudor o entre el acreedor y los deudores. La obligación externamente es solidaria manifestándose así tanto entre lo sujetos de ella como frente a terceros. Pero como en uno de los extremos del vínculo existen sujetos plurales, se dan también unas relaciones internas que buscan determinar la forma en que deben arreglar sus intereses los varios acreedores o los varios deudores una vez se extinga la obligación.**

---

<sup>38</sup> Velásquez Gómez, Hernán Darío; Estudio Sobre Obligaciones; Temis, pág. 374; Edición 2010.

### CARACTERÍSTICAS DE LAS OBLIGACIONES SOLIDARIAS:

- **PLURALIDAD DE SUJETOS:** quiere decir que, en uno o ambos extremos de la relación contractual o crediticia, puede estar conformada por uno o varios sujetos, bien sea acreedores o deudores. Es la pluralidad de sujetos en uno o ambos extremos el elemento esencial de la obligación solidaria.
- **EL OBJETO DEBE SER DIVISIBLE:** indica esta característica que al unísono de lo descrito en el artículo **1568 de Código Civil**, es un elemento imprescindible de la obligación solidaria, que la misma pueda dividirse en tantos acreedores como deudores pertenezcan al vínculo jurídico contractual y crediticio.
- **PLURALIDAD DE VINCULOS JURIDICOS:** se traduce en la facultad discrecional que tiene el acreedor o acreedores para perseguir o exigir el cumplimiento de una determinada obligación de cualquiera de los deudores, exigencia que bien puede ser a través de reclamos perjuicios o ya sometido su cumplimiento a una decisión judicial. Existe también la pluralidad de vínculos en este caso tendientes al efecto que se persigue, cuando un deudor extingue la obligación en su totalidad, hecho que implica como consecuencia la extinción de la obligación para los demás deudores.
- **UNIDAD DE PRESTACIÓN:** nos expresa esta característica que debe existir unidad en la obligación que se debe por parte de los deudores y que los acreedores también tengan fin de unidad al perseguir el mismo cumplimiento de la obligación. No obsta, sin embargo, que, para el caso de los deudores, los mismos podrán estar obligados de manera diferente, bien sea sujetos al cumplimiento de una condición, un plazo o bajo los parámetros de una obligación pura y simple.

**CLASES DE SOLIDARIDAD:** dentro del ordenamiento jurídico colombiano se tienen las siguientes, partiendo de la base de lo dictado en el artículo **1568 del Código Civil**, ya citado:

- **Solidaridad Activa:** corresponde a la solidaridad existente cuando en dentro del vínculo jurídico existente en razón a la obligación, concurren varios acreedores.
- **Solidaridad Pasiva:** corresponde a la solidaridad existente cuando en dentro del vínculo jurídico existente en razón a la obligación, confluyen varios deudores.
- **Solidaridad Mixta:** Se da cuando en ambos extremos del vínculo jurídico de la obligación crediticia este compuesto por multiplicidad de sujetos, tanto para el caso del acreedor como para el caso del deudor.
- **Solidaridad Testamentaria:** aquella impuesta por el testamento.
- **Solidaridad Convencional:** es aquella pactada en el acuerdo o convención entre las partes.
- **Solidaridad Legal:** corresponde a la impuesta por la ley.

A continuación, se abordará de manera general los dos tipos de solidaridad que más regulación y desarrollo tienen dentro de nuestro ordenamiento jurídico, la activa y la pasiva.

**SOLIDARIDAD ACTIVA:** se define como aquella que se presenta cuando hay una obligación sobre un objeto divisible, relación sobre la cual existen varios acreedores, los cuales están facultados para que cualquiera de ellos pueda exigir o perseguir el cumplimiento de la obligación por parte del deudor o deudores.

Dentro de los efectos que persigue, se tiene como el principal, como bien se dijo, exigir el cumplimiento del pago total de una obligación de cualquiera de los deudores, a su vez el deudor podrá pagar parcialmente y dicho pago parcial podrá ser oponible tanto al resto de deudores como

de acreedores, situación que se aúna a la facultad que el deudor tiene ante multiplicidad de requerimientos de pago en su contra, podrá elegir a que acreedor pagar y extinguir así la obligación.

**SOLIDARIDAD PASIVA:** definida como aquella que se presenta, cuando existe una obligación sobre un objeto divisible y sobre la cual están obligados varios deudores al cumplimiento o pago de total de la obligación o crédito.

Con respecto a este tipo de solidaridad nos dice el autor Hernán Darío Velásquez Gómez en su obra **ESTUDIO SOBRE OBLIGACIONES**<sup>39</sup>: **la solidaridad pasiva no es solo de enorme importancia sino que en la práctica casi todas las obligaciones contraídas voluntariamente por varios deudores lo son en forma solidaria, ya que constituye una verdadera garantía para el acreedor poder dirigirse contra vario sujetos obligados en que el patrimonio de cada uno de ellos responde por la totalidad de la obligación.**

Es tal la importancia de la solidaridad por pasiva dentro del régimen de las obligaciones inmerso en nuestro ordenamiento jurídico, que a efectos prácticos en la aplicación sustantiva y adjetiva de las normas, ha desplazado con claridad al punto del desuso, al llamado **contrato de fianza** de que habla el **artículo 2361 del Código Civil**, y los beneficios que este trae para el deudor como a la luz del régimen de solidaridad los mimos son inaplicables, como lo son el beneficio de excusión y división contenidos en los artículos **2383 y 2392 del Código Civil**.

**Artículo 2361 del Código Civil**<sup>40</sup>: **La fianza es una obligación accesoria, en virtud de la cual una o más personas responden de una obligación ajena, comprometiéndose para con el acreedor a cumplirla en todo o parte, si el deudor principal no la cumple.**

---

<sup>39</sup> Velásquez Gómez, Hernán Darío; Estudio Sobre Obligaciones; Temis, pág. 398; Edición 2010.

<sup>40</sup> Código Civil Colombiano, Art. 2361: en línea con: [https://leyes.co/codigo\\_civil/2361.htm](https://leyes.co/codigo_civil/2361.htm)

**La fianza puede constituirse no sólo a favor del deudor principal, sino de otro fiador.**

**Artículo 2383 del Código Civil<sup>41</sup>: Beneficio de Excusión: El fiador reconvenido goza del beneficio de excusión, en virtud del cual podrá exigir que antes de proceder contra él se persiga la deuda en los bienes de deudor principal, y en las hipotecas o prendas prestadas por éste para la seguridad de la misma deuda.**

**Artículo 2392 del Código Civil<sup>42</sup>: Pluralidad de Fiadores y Beneficio de División: Si hubiere dos o más fiadores de una misma deuda que no se hayan obligado solidariamente al pago, se entenderá dividida la deuda entre ellos, por partes iguales, y no podrá el acreedor exigir a ninguno sino la cuota que le quepa.**

**La insolvencia de un fiador gravará a los otros; pero no se mirará como insolvente aquel cuyo subfiador no lo está.**

**El fiador que inequívocamente haya limitado su responsabilidad a una suma o cuota determinada, no será responsable sino hasta concurrencia de dicha suma o cuota.**

Abordado lo anterior, permite concluir con certeza, que la obligación de contribuir al sostenimiento de la copropiedad a través del pago de las cuotas o expensas comunes ordinarias de administración, es una obligación Propter rem que se deriva del mismo régimen de propiedad horizontal, que está en cabeza de su debido cumplimiento por parte de todos los copropietarios en razón precisamente de la titularidad del derecho de dominio que ostentan sobre la unidad inmobiliaria adscrita a la copropiedad.

---

<sup>41</sup> Código Civil Colombiano, Art. 2383: en línea con: [https://leyes.co/codigo\\_civil/2383.htm](https://leyes.co/codigo_civil/2383.htm)

<sup>42</sup> Código Civil Colombiano, Art. 2392: en línea con: [https://leyes.co/codigo\\_civil/2392.htm](https://leyes.co/codigo_civil/2392.htm)

Al respecto nos indica la Corte Constitucional en **Sentencia C – 636 de 2000**<sup>43</sup> con ponencia del Magistrado Antonio Barrera Carbonell: *...”bien vale la pena recordar la existencia de las llamadas obligaciones ‘propter rem’, denominadas también obligaciones reales por oposición a las obligaciones comunes que tienen vigencia en el Derecho Civil, y que implican una carga que se impone al que tiene el derecho de propiedad u otros derechos reales principales sobre una cosa, de donde le viene la denominación de obligaciones ‘propter rem’”*.

---

<sup>43</sup> <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2000/C-636-00.htm>

**8.2. CAPITULO II:** Proceso Ejecutivo de Cuotas de Administración en mora, de las viviendas urbanas sometidas a Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia, a partir de la entrada en vigencia del Código General del Proceso.

Antes de entrar a abordar lo atinente al proceso judicial de ejecución por cuotas o expensas ordinarias de administración, se procede a definir que son las expensas y o cuotas de administración y su fundamento legal.

### **EXPENSAS O CUOTAS ORDINARIAS DE ADMINISTRACIÓN**

Se define como aquellos gastos necesarios para el mantenimiento y sostenimiento físico de la copropiedad, constituyéndose como parte fundamental de la vida propia de la persona jurídica, se incluyen entonces los gastos referidos a aseo, reparaciones, construcciones y vigilancia.

Definido dicho concepto en el artículo 3 de la ley 675 de 2001<sup>44</sup>: **Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.**

Es factible que se presenten expensas que por su imprevisibilidad y al no considerarse necesarias para el sostenimiento y mantenimiento diario de la copropiedad deban ser necesariamente

---

<sup>44</sup> En Línea con: [https://www.sic.gov.co/sites/default/files/normatividad/Ley\\_675\\_2001.pdf](https://www.sic.gov.co/sites/default/files/normatividad/Ley_675_2001.pdf)

aprobadas por una mayoría calificada en asamblea general de copropietarios, es decir la representación y decisión unánime en reunión extraordinaria del 70% de los coeficientes de copropiedad. Definida este tipo de expensas en lo dispuesto en el artículo 46, numeral 3 de la citada ley de propiedad horizontal:

**ARTÍCULO 46. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:**

**“.... 3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.**

Con respecto a la obligación de cada copropietario en contribuir con el pago de las expensas ordinarias, la Corte Constitucional en Sentencia de Constitucionalidad **C – 408 de 2003<sup>45</sup>**, con ponencia del Magistrado **JAIME ARAUJO RENTERIA**, indico lo siguiente: **Esta obligación está contemplada expresamente en el Art. 29 de la ley, del cual hace parte la expresión acusada, de conformidad con el cual “los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal”**

---

<sup>45</sup> En Línea con: <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2003/C-408-03.htm>

## **FASES DE LA COBRANZA**

Si bien el manejo de la gestión de recuperación de cartera emanada de una copropiedad, bien esté la misma destinada a área comercial o habitacional o mixta, es un tema de dirección netamente discrecional por el togado o área jurídica encargada, en colaboración armónica con los órganos contables y de administración de la copropiedad misma. Sin embargo, existen ciertos puntos que en común integran toda la fase de cobranza indiferente del manejo que a la misma se le dé.

**COBRANZA PREJURIDICA:** fase constituida por todas aquellas estrategias encaminadas a persuadir de manera conciliada al deudor propietario tendientes todas ellas a alcanzar el pago total de la obligación, en donde se le brindan diferentes prerrogativas de acercamiento y pago al llamado a cumplir con el pago de la erogación exigida.

Conceptúa el autor **JORGE ORLANDO LEÓN FORERO** acerca de esta etapa de la cobranza en su obra **COBRANZA Y RECUPERACIÓN DE CARTERA MOROSA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL**<sup>46</sup>: este tipo de cobranza consiste en el despliegue de la actividad que efectúa el acreedor en procura de recaudar el valor de la obligación en mora sin que medie un proceso judicial, es decir, se trata de un cobro extraprocesal y persuasivo previo, de tipo administrativo.

Dentro de las estrategias a utilizar se tienen:

---

<sup>46</sup> León Forero, Jorge Orlando; Cobranza y Recuperación de Cartera Morosa en la Propiedad Horizontal, Pág. 150, Editorial Unión Ltda. 3ª Edición, 2018.

- Memoriales o escritos que constituyen un requerimiento expreso de pago, en el cual se incluye el estado de cuenta actual de la obligación, los intereses causados en razón de la mora, y el establecimiento claro de una fecha ultimátum de pago.

Es válido indicar que dicho requerimiento bien puede realizarse por los diferentes medios masivos de comunicación que a fecha actual permite la tecnología y sus aplicaciones, es por ello entonces que tendrá igual validez el requerimiento enviado vía servicio postal autorizado, así como el enviado a través de algún canal digital.

- Listado de Deudores Morosos: estrategia de cobro persuasivo que busca a través del enlistamiento en zonas visibles de la copropiedad, un escarnio público por decirlo así, del copropietario deudor, listado en el cual se incluye de manera general y concreta, el monto de la deuda por cada unidad inmobiliaria. Practica esta que incluso esta reglada en el **artículo 30 de la ley 675 de 2001<sup>47</sup>: .....Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.**

En sentencia de Tutela **630 de 1997<sup>48</sup>**, la Corte Constitucional con ponencia del Magistrado Alejandro Martínez Caballero, acertó en manifestar que dicho enlistamiento de deudores morosos deberá condicionarse a lo siguiente: **“deberá estudiarse: a) si la información contenida en las listas involucran aspectos que comprometen a todos los residentes de la unidad residencial; b) si no se describen aspectos estrictamente personales o familiares; c) si la información tiene relevancia económica para todos**

---

<sup>47</sup> En Línea con: [https://www.sic.gov.co/sites/default/files/normatividad/Ley\\_675\\_2001.pdf](https://www.sic.gov.co/sites/default/files/normatividad/Ley_675_2001.pdf)

<sup>48</sup> En Línea con: <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1997/T-630-97.htm>

**los miembros del conjunto; d) si la publicación se circunscribe a todos los habitantes del edificio y no a todo el público en general.”**

- Suspensión de Servicios Comunes: estrategia que consiste en limitar de manera total o parcial el uso y goce determinados bienes de uso común que no son considerados esenciales y que, al no permitir su uso, no se está atentando con el disfrute mínimo de coexistencia dentro del a copropiedad, como lo son el uso de las zonas húmedas, zonas deportivas y de recreación y salones comunales. Sobre este tema la Corte Constitucional en sentencia de Tutela **789 de 1998**<sup>49</sup>, con ponencia del Magistrado Alfredo Beltrán Sierra, reveló lo siguiente: **“entonces, esta Sala considera que la suspensión de servicios busca preservar fines constitucionalmente legítimos, que son el derecho a la propiedad y la facultad de hacer efectivo su derecho subjetivo. Ahora también se considera que la suspensión de servicios es adecuada y necesaria para obtener el fin perseguid, pues resulta razonable y legítimo que los particulares busquen mecanismos no judiciales de solución de conflictos que no limiten arbitrariamente derechos ajenos.”**

### **COBRANZA VIA JUDICIAL:**

Etapa posterior a la que se llega de manera necesaria, luego de haber desplegado todas aquellas estrategias referidas al cobro persuasivo y que las mismas no hayan generado la recuperación efectiva de la cartera en mora. Es en este punto que de manera personal he de manifestar que en la práctica quizá pareciese que toda la etapa del cobro persuasivo estaría en época actual en completo desuso, toda vez que en muchas de las veces se torna poco efectivo, generando un desgaste

---

<sup>49</sup> En Línea con: <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1998/T-789-98.htm>

adicional de tiempo y recursos y al final sin la consecución de ningún resultado. Es por ello que, con toda lógica con el fin de lograr una mayor garantía en la consecución de resultados positivos dentro del recaudo de cartera en mora, es acudir de manera directa a la resolución vía judicial a través del mandamiento ejecutivo de pago dentro del proceso de ejecución descrito en los **artículos 422 y ss. del Código General del proceso**. Teniendo en cuenta que, para el caso en concreto del cobro de cuotas o expensas ordinarias de administración, no es necesario acreditar ningún tipo de actuaciones previas y extraprocesales para acudir a la vía jurisdiccional.

## **TITULO EJECUTIVO**

Para el caso de las obligaciones emanadas de los inmuebles adscritos al régimen de propiedad horizontal, el **artículo 48 de la ley 675 de 2001**<sup>50</sup> nos indica lo siguiente:

**ARTÍCULO 48. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO:** En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el

---

<sup>50</sup> En Línea con: [https://www.sic.gov.co/sites/default/files/normatividad/Ley\\_675\\_2001.pdf](https://www.sic.gov.co/sites/default/files/normatividad/Ley_675_2001.pdf)

**organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.**

**La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.**

A su vez el mencionado **artículo 422 del Código General del proceso**<sup>51</sup> dicta:

**Artículo 422. Título ejecutivo: Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.**

El título ejecutivo base de la obligación ejecutiva, para el caso del cobro de las cuotas o expensas ordinarias se constituye en el estado de cuenta debidamente actualizado a la fecha actual de la mora, expedido por el representante legal de la copropiedad, en el cual debe incluirse con claridad la fecha desde la cual se viene estableciendo el retardo en el pago de la cuota y la fecha en la cual esta vence.

---

<sup>51</sup> En Línea con: [https://leyes.co/codigo\\_general\\_del\\_proceso/422.htm](https://leyes.co/codigo_general_del_proceso/422.htm)

Cabe resaltar que para el cobro vía judicial de las llamadas cuotas o expensas extraordinarias y / o multas o sanciones impuestas de conformidad a lo exigido en el respectivo reglamento de propiedad horizontal, el título base de la ejecución, que es el estado de cuenta expedido por el representante legal de la copropiedad, deberá ir acompañado de la respectiva copia simple de la respectiva acta de asamblea extraordinaria de copropietarios en la cual se haya aprobado dicha cuota extra; para el caso de las multas o sanciones, deberá anexarse copia simple del acta o actas de asamblea general de copropietarios en la cual se haya decidido incorporar dichas multas o sanciones.

Ahora bien, cabría preguntarse qué ocurre con aquellas cuotas de administración que se van causando durante el trámite de la acción judicial de ejecución; situación resulta de conformidad lo expresado en el **artículo 431 del Código General del Proceso:**

**Artículo 431: Si la obligación versa sobre una cantidad líquida de dinero, se ordenará su pago en el término de cinco (5) días, con los intereses desde que se hicieron exigibles hasta la cancelación de la deuda. Cuando se trate de obligaciones pactadas en moneda extranjera, cuyo pago deba realizarse en moneda legal colombiana a la tasa vigente al momento del pago, el juez dictará el mandamiento ejecutivo en la divisa acordada.**

**Cuando se trate de alimentos u otra prestación periódica, la orden de pago comprenderá además de las sumas vencidas, las que en lo sucesivo se causen y dispondrá que estas se paguen dentro de los cinco (5) días siguientes al respectivo vencimiento.**

**Cuando se haya estipulado cláusula aceleratoria, el acreedor deberá precisar en su demanda desde qué fecha hace uso de ella.**

Indicado lo anterior es claro que, para el caso de las cuotas o expensas ordinarias de administración, las mismas se constituyen en un pago periódico y sucesivo, por ende, es perfectamente aplicable la disposición legal anterior para las cuotas que se vayan causando antes, durante y después de ser proferido el mandamiento ejecutivo de pago.

## **INTERESES**

Es bien sabido que estos se originan como una carga imputable al deudor por el incumplimiento en su debido tiempo de las obligaciones contraídas, para el caso del trámite de ejecución deberá hacerse referencia expresa de su concesión en el libelo demandatorio por tanto que no es una deprecación que podrá el juez de conocimiento conceder de manera oficiosa.

Si bien es válido que la tasa en que deberán cobrarse los mismos podrá ser fijada en asamblea general de copropietarios, deberá ajustarse a los mínimos establecidos en la ley sustancial, más concretamente en lo dictado en el **artículo 30 de la ley 675 de 2001**<sup>52</sup> en consonancia con el **artículo 424 del Código General del Proceso**<sup>53</sup>:

**ARTÍCULO 30. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS: El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.**

---

<sup>52</sup> En Línea con: [https://www.sic.gov.co/sites/default/files/normatividad/Ley\\_675\\_2001.pdf](https://www.sic.gov.co/sites/default/files/normatividad/Ley_675_2001.pdf)

<sup>53</sup> En Línea con: [https://leyes.co/codigo\\_general\\_del\\_proceso/424.htm](https://leyes.co/codigo_general_del_proceso/424.htm)

**Artículo 424: Ejecución Por Sumas de Dinero: sí la obligación es de pagar una cantidad líquida de dinero e intereses, la demanda podrá versar sobre aquella y estos, desde que se hicieron exigibles hasta que el pago se efectúe.**

**Entiéndase por cantidad líquida la expresada en una cifra numérica precisa o que sea liquidable por operación aritmética, sin estar sujeta a deducciones indeterminadas. Cuando se pidan intereses, y la tasa legal o convencional sea variable, no será necesario indicar el porcentaje de la misma.**

La Corte Constitucional en Sentencia de unificación de jurisprudencia **C – 364 de 2000**<sup>54</sup>, con ponencia del Magistrado Alejandro Martínez Caballero, con respecto al establecimiento del régimen legal de los intereses indico lo siguiente:

**Ahora bien, desde el punto de vista específico del régimen de intereses que fija uno y otro estatuto, es claro que, en lo concerniente a los intereses convencionales, la expresión de voluntad debe respetar los topes máximos que el legislador señala como protección de los abusos, en ambas legislaciones. Así, en relación con i) los intereses remuneratorios convencionales, el código civil permite acordar libremente entre las partes la cuantía del interés, circunscribiéndose a señalar como límite de tal autodeterminación, que no se pueda superar en una mitad el interés corriente (el que se cobra en una plaza determinada), vigente al momento del convenio, so pena de perder el exceso, mediante solicitud al juez de reducirlo.**

---

<sup>54</sup> En Línea con: <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2000/c-364-00.htm>

(art. 2230). En el Código de Comercio se permite a las partes establecer intereses remuneratorios convencionales a su arbitrio, siempre y cuando no excedan del interés bancario corriente certificado por la Superbancaria, so pena de perder la totalidad de los intereses cuando se presente el exceso (art. 884). ii) Respecto de los intereses moratorios convencionales, el Código Civil fija el mismo criterio que se señaló en el caso de los intereses remuneratorios y su regulación, por cuanto el Código Civil hace alusión a los intereses convencionales, sin discriminar si son remuneratorios o compensatorios. Por su parte, el tope máximo al cual circunscribe la legislación comercial la voluntad de las partes para fijarlos, es de una y media veces el interés bancario corriente, con idéntica sanción de pérdida de la totalidad de los intereses en caso de exceso.

De otro modo, los intereses legales, son aquellos cuya tasa determina el legislador. No operan cuando los particulares han fijado convencionalmente los intereses sino únicamente, en ausencia de tal expresión de voluntad a fin de suplirla. En la legislación civil se concibe que el mutuo puede ser gratuito u oneroso, a instancia de las partes, pero en ausencia de manifestación alguna en cuanto a los iii) intereses remuneratorios, se presume que el mutuo es gratuito. En el evento en que las partes hayan estipulado la causación de intereses de plazo, pero hayan omitido su cuantía, el interés legal fijado, es el 6% anual. En el Código de comercio, por el carácter oneroso de la actividad mercantil se presume el interés lucrativo, por ende, se excluye el carácter gratuito del mutuo, salvo pacto expreso en contrario, de tal forma que el interés legal equivale al bancario corriente, salvo estipulación en contrario. Cuando se trata de, iv) intereses moratorios, en el Código Civil, se dispone que, en ausencia de estipulación contractual sobre intereses moratorios, se siguen debiendo los intereses

**convencionales si fueron pactados a un interés superior al legal, o en ausencia de tal supuesto empieza a deberse el interés legal del 6%; sin perjuicio de los eventos legales en que se autoriza la causación de intereses corrientes (art. 1617). En el caso comercial, la inexistencia de previsión convencional sobre moratorios autoriza que se cobre una y media veces el interés bancario corriente.**

**MEDIDAS CAUTELARES DENTRO DEL PROCESO DE EJECUCIÓN:** Se consideran como aquellas medidas necesarias para garantizar el cumplimiento efectivo de la obligación perseguida a través del proceso judicial de ejecución, mediante las cuales se pretende que con los bienes que hacen parte del patrimonio del deudor se pague la totalidad del crédito considerado en su capital e intereses y demás erogaciones emanadas del trámite jurisdiccional.

**Embargo y Secuestro de Bienes:** Medida cautelar muy utilizada en la práctica del litigio judicial, toda vez que es una medida que permite ejercer una presión muy efectiva ante el deudor para el cumplimiento de la obligación perseguida, al ir encaminada a sacar del comercio los bienes muebles e inmuebles de su propiedad y evitar las muy posibles prácticas dilatorias y disipadoras de su capital.

Nos dice el autor **MIGUEL ENRIQUE ROJAS GÓMEZ** en su obra **LECCIONES DE DERECHO PROCESAL, TOMO II PROCEDIMIENTO CIVIL**<sup>55</sup>: **Se trata de medidas conservativas porque tienen como propósito mantener la situación preexistente para evitar que el individuo afectado disponga de los bienes. El embargo tiene la particularidad de**

---

<sup>55</sup> ROJAS GÓMEZ, MIGUEL ENRIQUE; Lecciones de Derecho Procesal, Tomo II Procedimiento Civil; Pág. 444, 5ª Edición, Panamericana Formas e Impresos S.A., Bogotá D.C. 2013

**afectar hondamente la comerciabilidad de los bienes, pues según la ley sustancial, cualquier negociación que comporte enajenación de los bienes embargados queda viciada de nulidad absoluta por recaer sobre objeto ilícito, a no ser que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello.**

Acorde lo anterior, el **artículo 1521 del Código Civil**<sup>56</sup> nos dice lo siguiente:

**Artículo 1521: Hay un objeto ilícito en la enajenación:**

- 1) De las cosas que no están en el comercio.**
- 2) De los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona.**
- 3) De las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello.**

Medida que tiene su desarrollo legal en el **artículo 599 del Código General del Proceso**<sup>57</sup>:

**Artículo 599: Embargo y Secuestro: Desde la presentación de la demanda el ejecutante podrá solicitar el embargo y secuestro de bienes del ejecutado.**

**Cuando se ejecute por obligaciones de una persona fallecida, antes de liquidarse la sucesión, sólo podrán embargarse y secuestrarse bienes del causante.**

**El juez, al decretar los embargos y secuestros, podrá limitarlos a lo necesario; el valor de los**

---

<sup>56</sup> En Línea con: [https://leyes.co/codigo\\_civil/1521.htm](https://leyes.co/codigo_civil/1521.htm)

<sup>57</sup> En Línea con: [https://leyes.co/codigo\\_general\\_del\\_proceso/599.htm](https://leyes.co/codigo_general_del_proceso/599.htm)

bienes no podrá exceder del doble del crédito cobrado, sus intereses y las costas prudencialmente calculadas, salvo que se trate de un solo bien o de bienes afectados por hipoteca o prenda\* que garanticen aquel crédito, o cuando la división disminuya su valor o su venalidad.

En el momento de practicar el secuestro el juez deberá de oficio limitarlo en la forma indicada en el inciso anterior, si el valor de los bienes excede ostensiblemente del límite mencionado, o aparece de las facturas de compra, libros de contabilidad, certificados de catastro o recibos de pago de impuesto predial, o de otros documentos oficiales, siempre que se le exhiban tales pruebas en la diligencia.

En los procesos ejecutivos, el ejecutado que proponga excepciones de mérito o el tercer afectado con la medida cautelar, podrán solicitarle al juez que ordene al ejecutante prestar caución hasta por el diez por ciento (10%) del valor actual de la ejecución para responder por los perjuicios que se causen con su práctica, so pena de levantamiento. La caución deberá prestarse dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación del auto que la ordene. Contra la providencia anterior, no procede recurso de apelación. Para establecer el monto de la caución, el juez deberá tener en cuenta la clase de bienes sobre los que recae la medida cautelar practicada y la apariencia de buen derecho de las excepciones de mérito.

La caución a que se refiere el artículo anterior, no procede cuando el ejecutante sea una entidad financiera o vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia o una entidad de derecho público.

Cuando se trate de caución expedida por compañía de seguros, su efectividad podrá reclamarse también por el asegurado o beneficiario directamente ante la aseguradora, de acuerdo con las normas del Código de Comercio.

**PARÁGRAFO.** El ejecutado podrá solicitar que, de la relación de bienes de su propiedad e ingresos, el juez ordene el embargo y secuestro de los que señale con el fin de evitar que se embarguen otros, salvo cuando el embargo se funde en garantía real. El juez, previo traslado al ejecutante por dos (2) días, accederá a la solicitud siempre que sean suficientes, con sujeción a los criterios establecidos en los dos incisos anteriores.

**Inscripción de la Demanda:** Medida cautelar que propende que, en el registro de los bienes sujetos a ello, se incluya como anotación la existencia del proceso judicial, indicando con claridad las partes del litigio y datos completos del proceso. Medida que tiene su desarrollo legal en el artículo 591 del Código General del Proceso<sup>58</sup>:

**Para la inscripción de la demanda remitirá comunicación a la autoridad competente de llevar el registro haciéndole saber quiénes son las partes en el proceso, el objeto de este, el nombre, nomenclatura, situación de dichos bienes y el folio de matrícula o datos del registro si aquella no existiere. El registrador se abstendrá de inscribir la demanda si el bien no pertenece al demandado.**

---

<sup>58</sup> En Línea con: [https://leyes.co/codigo\\_general\\_del\\_proceso/591.htm](https://leyes.co/codigo_general_del_proceso/591.htm)

**El registro de la demanda no pone los bienes fuera del comercio, pero quien los adquiera con posterioridad estará sujeto a los efectos de la sentencia de acuerdo con lo previsto en el artículo 303. Si sobre aquellos se constituyen posteriormente gravámenes reales o se limita el dominio, tales efectos se extenderán a los titulares de los derechos correspondientes.**

**La vigencia del registro de otra demanda o de un embargo no impedirá el de una demanda posterior, ni el de una demanda el de un embargo posterior.**

**Si la sentencia fuere favorable al demandante, en ella se ordenará su registro y la cancelación de las anotaciones de las transferencias de propiedad, gravámenes y limitaciones al dominio efectuados después de la inscripción de la demanda, si los hubiere; cumplido lo anterior, se cancelará el registro de esta, sin que se afecte el registro de otras demandas. Si en la sentencia se omitiere la orden anterior, de oficio o a petición de parte, la dará el juez por auto que no tendrá recursos y se comunicará por oficio al registrador.**

## **EL PROCESO EJECUTIVO EN LA JUSTICIA DIGITAL**

Se hace válido y necesario abordar, bien sea de manera general, la serie de circunstancias que son presupuesto y baluarte principal de la llamada justicia digital que de manera necesaria el legislador ha incluido dentro de nuestro ordenamiento jurídico, en lógica respuesta de las contingencias que trajo la pandemia de salud mundial; situación imprevista que a fuerza mayor obligo el cambio de las ritualidades y formalidades presenciales dentro del ejercicio de la administración de justicia y todos los actores implicados en la misma.

Es por ello entonces que surge el **Decreto 806 de Junio de 2020**, como una propuesta bastante acertada del legislador a fin de contrarrestar los efectos negativos que causó la restricción de la presencialidad y el contacto cercano, los cuáles eran los modos usuales, por un lado de acceso al aparato jurisdiccional por parte de abogados y usuarios parte en litigios y controversias, así como para los funcionarios judiciales, adscritos a la rama judicial.

Permitiendo la introducción activa y benéfica del uso de los medios tecnológicos para la impetración de memoriales y demandas nuevas, y el debido uso de diferentes plataformas de aplicaciones de videoconferencias y llamadas.

Puntualmente con respecto al proceso ejecutivo nos trajo las siguientes ritualidades a tener en cuenta:

1. El poder podrá ser otorgado mediante un mensaje de datos, sin requerir de una firma autentica o presentación personal del poderdante, debidamente enviado al correo del abogado debidamente registrado en el SRNA del Consejo Superior de la Judicatura, al respecto nos indica el artículo 5° del mencionado Decreto:<sup>59</sup>

**Los poderes especiales para cualquier actuación judicial se podrán conferir mediante mensaje de datos, sin firma manuscrita o digital, con la sola antefirma, se presumirán auténticos y no requerirán de ninguna presentación personal o reconocimiento. En el poder se indicará expresamente la dirección de correo electrónico del apoderado que deberá coincidir con la inscrita en el Registro Nacional de Abogados. Los poderes otorgados por personas inscritas en el registro mercantil, deberán ser remitidos desde la dirección de correo electrónico inscrita para recibir notificaciones judiciales.**

---

<sup>59</sup> <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=127580>

2. El libelo demandatorio y sus anexos podrán presentarse de igual forma mediante mensaje de datos y de manera simultanea al correo electrónico de las partes llamadas a resistir dentro del trámite judicial, así como al respectivo correo electrónico del despacho judicial o del Centro Administrativo de Servicios según sea la jurisdicción activada; obligando de manera sumaria y concreta indicar la forma en que se obtuvo el correo de la parte demandada, al respecto nos indica el artículo 6° del mencionado Decreto:<sup>60</sup>

**La demanda indicará el canal digital donde deben ser notificadas las partes, sus representantes y apoderados, los testigos, peritos y cualquier tercero que deba ser citado al proceso, so pena de su inadmisión. Asimismo, contendrá los anexos en medio electrónico, los cuales corresponderán a los enunciados y enumerados en la demanda.**

**Las demandas se presentarán en forma de mensaje de datos, lo mismo que todos sus anexos, a las direcciones de correo electrónico que el Consejo Superior de la Judicatura disponga para efectos del reparto, cuando haya lugar a este.**

**De las demandas y sus anexos no será necesario acompañar copias físicas, ni electrónicas para el archivo del juzgado, ni para el traslado.**

**En cualquier jurisdicción, incluido el proceso arbitral y las autoridades administrativas que ejerzan funciones jurisdiccionales, salvo cuando se soliciten medidas cautelares previas o se desconozca el lugar donde recibirá notificaciones el demandado, el demandante, al presentar la demanda, simultáneamente deberá enviar por medio electrónico copia de ella y de sus anexos a los demandados. Del mismo modo deberá proceder el demandante cuando al inadmitirse la demanda presente el escrito de subsanación. El secretario o el funcionario que haga sus veces velará por el**

---

<sup>60</sup> <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=127580>

**cumplimiento de este deber, sin cuya acreditación la autoridad judicial inadmitirá la demanda. De no conocerse el canal de digital de la parte demandada, se acreditará con la demanda el envío físico de la misma con sus anexos.**

**En caso de que el demandante haya remitido copia de la demanda con todos sus anexos al demandado, al admitirse la demanda la notificación personal se limitará al envío del auto admisorio al demandado.**

3. Los oficios como producto de medidas cautelares solicitadas o propios de información del trámite judicial impetrado, serán enviados de manera directa por el despacho de conocimiento, haciendo énfasis que, en muchas de las veces, los juzgados suelen imponer dicha carga procesal a la parte interesada, al respecto nos indica el artículo 11° del mencionado Decreto:<sup>61</sup>

**Todas las comunicaciones, oficios y despachos con cualquier destinatario, se surtirán por el medio técnico disponible, como lo autoriza el artículo 111 del Código General del Proceso.**

**Los secretarios o los funcionarios que hagan sus veces remitirán las comunicaciones necesarias para dar cumplimiento a las órdenes judiciales mediante mensaje de datos, dirigidas a cualquier entidad pública, privada o particulares, las cuales se presumen auténticas y no podrán desconocerse siempre que provengan del correo electrónico oficial de la autoridad judicial.**

4. Las audiencias que deban celebrarse y que sean debidamente fijadas e informadas por el despacho judicial de conocimiento, serán realizadas utilizando las diferentes plataformas de videoconferencias y llamadas para tal efecto, solo en ocasiones estrictamente especiales,

---

<sup>61</sup> <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=127580>

el despacho puede ordenar la presencialidad de determinados sujetos procesales, al respecto nos indica el artículo 7° del mencionado Decreto: <sup>62</sup>

**Audiencias: Las audiencias deberán realizarse utilizando los medios tecnológicos a disposición de las autoridades judiciales o por cualquier otro medio puesto a disposición por una o por ambas partes y en ellas deberá facilitarse y permitirse la presencia de todos los sujetos procesales, ya sea de manera virtual o telefónica. No se requerirá la autorización de que trata el parágrafo 2 del artículo 107 del Código General del Proceso.**

**No obstante, con autorización del titular del despacho, cualquier empleado podrá comunicarse con los sujetos procesales, antes de la realización de las audiencias, con el fin de informarles sobre la herramienta tecnológica que se utilizará en ellas o para concertar una distinta.**

5. Los edictos de emplazamiento para los eventos de no poderse ubicar a la parte llamada resistir la ejecución ya no tendrá la ritualidad de llevarse acabo por un medio escrito, correspondiéndole en consecuencia al despacho judicial realizar el respectivo registro en el sistema judicial de personas emplazadas, al respecto nos indica el artículo 10° del mencionado Decreto: <sup>63</sup>

**Los emplazamientos que deban realizarse en aplicación del artículo 108 del Código General del Proceso se harán únicamente en el registro nacional de personas emplazadas, sin necesidad de publicación en un medio escrito.**

---

<sup>62</sup> <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=127580>

<sup>63</sup> <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=127580>

6. Con excepción de actuaciones tales como la liquidación del crédito de que nos habla el artículo 446 del Código General del Proceso y la liquidación de costas procesales que requieren necesariamente del traslado secretarial por parte del despacho, para la impetración de memoriales nuevos, solo se exige el envío simultáneo a la contraparte en litigio, al respecto nos indica el artículo 9° del mencionado Decreto: <sup>64</sup>

**Las notificaciones por estado se fijarán virtualmente, con inserción de la providencia, y no será necesario imprimirlos, ni firmarlos por el secretario, ni dejar constancia con firma al pie de la providencia respectiva.**

**No obstante, no se insertarán en el estado electrónico las providencias que decretan medidas cautelares o hagan mención a menores, o cuando la autoridad judicial así lo disponga por estar sujetas a reserva legal.**

**De la misma forma podrán surtir los traslados que deban hacerse por fuera de audiencia.**

**Los ejemplares de los estados y traslados virtuales se conservarán en línea para consulta permanente por cualquier interesado.**

**PARÁGRAFO. Cuando una parte acredite haber enviado un escrito del cual deba correrse traslado a los demás sujetos procesales, mediante la remisión de la copia por un canal digital, se prescindirá del traslado por secretaria, el cual se entenderá realizado a los dos (2) días hábiles siguientes al del envío del mensaje y el término respectivo empezará a correr a partir del día siguiente.**

A su vez es necesario indicar frente al trámite judicial de ejecución que nos ocupa, que siendo la base de la ejecución el título mismo y que a su vez este debe reunir las características de contener

---

<sup>64</sup> <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=127580>

una obligación clara, expresa y exigible, surge entonces la inevitable controversia jurídica, si el título como tal es válido vía mensaje de datos debidamente digitalizado; encontrándose en la práctica del litigio judicial que en algunos despachos judiciales exigen el envío vía servicio postal autorizado del título continente de la obligación perseguida, pero en conclusión se observa que esta disyuntiva, el juez de conocimiento la deja para ser debidamente rebatida o aceptada por la parte llamada a resistir, quien está en la obligación de atacar o no la validez del documento obrante como título valor dentro de la ejecución deprecada.

Finalmente es necesario precisar que el Decreto Legislativo abordado se encuentra vigente y con vocación de permanencia según lo descrito en el artículo 1° del Decreto del mismo orden **2213 del 2022**:<sup>65</sup>

**Esta Ley tiene por objeto adoptar conde legislación permanente las normas contenidas en el Decreto Ley 806 de 2020 con el fin de implementar el uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales y agilizar el trámite de los procesos judiciales ante la jurisdicción ordinaria en las especialidades civil, laboral, familia, jurisdicción de lo contencioso administrativo, jurisdicción constitucional y disciplinaria, así como las actuaciones de las autoridades administrativas que ejerzan funciones jurisdiccionales y en los procesos arbitrales.**

---

<sup>65</sup> <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=187626>

**9. CRONOGRAMA**

| <b>ACTIVIDAD</b>  | <b>TIEMPO DE DURACIÓN</b>        |
|---|----------------------------------|
| Recolección del material bibliográfico                                    | 22 – 25 de Marzo de 2022         |
| Lectura del material bibliográfico y elaboración de fichas bibliográficas | 25 de Marzo – 8 de Abril de 2022 |
| Elaboración del primer capítulo   | 9 Abril – 22 Abril 2022          |
| Elaboración del segundo capítulo  | 23 Abril – 7 de Mayo 2022        |
| Revisión del trabajo final  | 8 de Mayo de 2022                |
| Entrega   | 31 de Mayo de 2022               |

## 10. CONCLUSIONES

- El desarrollo de este proyecto de grado me ha permitido concluir que la figura de la solidaridad es perfectamente aplicable a la figura del arrendatario, con relación al pago de las cuotas de administración que en primera instancia está obligado el propietario del inmueble, toda vez que según lo dictado en el artículo 7° Aunado a lo dictado en el artículo **29 y 34** de la **Ley 675 De 2001**.
- Si bien la figura jurídica de la solidaridad del arrendatario con respecto al pago de las expensas ordinarias de administración no tiene un desarrollo legal, jurisprudencial y doctrinario amplio, se concluye con certeza que el arrendatario si está obligado al pago de las mismas ante la ausencia de pago por parte del primer obligado que sería el propietario y arrendador, por cuanto a la luz de lo dictado por las disposiciones legales citadas, todas las obligaciones económicas derivadas del contrato de arrendamiento podrán ser perseguidas a ambas partes que hacen parte del contrato mismo, en el entendido de que si el contrato de arrendamiento versa sobre un inmueble adscrito a una propiedad horizontal, dentro del clausulado del contrato se entiende inmerso el reglamento de copropiedad que conforme al segundo acápite del artículo **29 de Ley 675 de 2001** obliga solidariamente a ambas partes.
- La Sentencia de Tutela 972 de 2008 bien puede considerarse un hito a nivel jurisprudencial, al ser una de las pocas decisiones de las altas Cortes que tratan directamente el concepto de solidaridad en el pago de las cuotas de administración, arrojando un importante criterio

vinculante para la aplicación de la misma, que no es otro que la obligación expresa de estar contenido dicho concepto en el reglamento de propiedad horizontal.

- Sustantiva y procesalmente el arrendatario tiene la facultad de ejercer la acción ordinaria de indemnización de perjuicios en contra del propietario arrendador en busca de resarcir los daños en detrimento de sus derechos patrimoniales al verse accionado ejecutivamente, sin embargo, ante un eventual proceso de ejecución en su contra no podrá proponer **el beneficio de excusión y / o el de división** como medio exceptivo.
- Procesalmente el arrendatario está facultado para buscar la indemnización de los perjuicios que el proceso de ejecución en su contra le causare, en contra del propietario arrendador, en el cual podrá solicitar todas aquellas medidas cautelares que le permiten el justo resarcimiento de la mengua en su patrimonio.
- El principio de la no presunción de la solidaridad no aplica para el caso concreto abordado en esta investigación, por cuanto la solidaridad que cobija al arrendatario con relación al pago de las cuotas ordinarias de administración emanadas del inmueble afectado a propiedad horizontal, está expresamente indicada en preceptos legales vigentes y perfectamente aplicables.

## 11. BIBLIOGRAFÍA

**GALVIS GAITÁN, FERNANDO;** Manual de Derecho Urbanístico, 1ª Edición, Editorial Temis S.A, Bogotá D.C. 2014.

**LEON FORERO, JORGE ORLANDO;** Cobranza y Recuperación de Cartera Morosa en la Propiedad Horizontal, 3ª Edición, Editorial Unión Ltda., Bogotá D.C. 2018.

**NARANJO OCHOA, FABIO;** Contrato de Arrendamiento, 14ª Edición, Biblioteca Jurídica Diké, Bogotá D.C. 2011.

**ORTIZ MONSALVE, ÁLVARO;** Manual de Obligaciones, 7ª Edición, Editorial Temis S.A, Bogotá D.C. 2019.

**ROJAS GÓMEZ, MIGUEL ENRIQUE;** Lecciones de Derecho Procesal, Tomo II Procedimiento Civil, 5ª Edición, Panamericana Formas e Impresos S.A., Bogotá D.C. 2013.

**VELÁSQUEZ GÓMEZ, HERNÁN DARÍO;** Estudio Sobre las Obligaciones 1ª Edición, Editorial Temis S.A, Bogotá D.C. 2010.

En línea con:

- Código Civil Colombiano: [https://leyes.co/codigo\\_civil/.htm](https://leyes.co/codigo_civil/.htm). (última visita: 23/04/2022)
- Código de Comercio Colombiano: [https://leyes.co/codigo\\_de\\_comercio/.htm](https://leyes.co/codigo_de_comercio/.htm) (última visita: 11/04/2022)
- Código Civil de Ecuador: <https://registrocivil.gob.ec> (última visita: 15/04/2022)

- Código Civil del Perú: <https://lpderecho.pe/codigo-civil-peruano-segunda-parte/> (última visita: 15/04/2022)
- Código Civil de Bolivia: [https://www.oas.org/dil/esp/codigo\\_civil\\_bolivia.pdf](https://www.oas.org/dil/esp/codigo_civil_bolivia.pdf) (última visita: 15/04/2022)
- Código Civil de Chile: [https://leyes-cl.com/codigo\\_civil/1915.htm](https://leyes-cl.com/codigo_civil/1915.htm) (última visita: 15/04/2022)
- Código Civil de Paraguay: <https://www.bacn.gov.py/leyes-paraguayas/522/codigo-civil-iii-parte-libro-tercero> (última visita: 15/04/2022)
- Código Civil de Uruguay: <https://www.impo.com.uy/bases/codigo-civil/16603-1994/1776> (última visita: 15/04/2022)
- Código Civil de Argentina: [https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/105000-109999/109481/texactley340\\_libroII\\_S3\\_tituloVI.htm](https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/105000-109999/109481/texactley340_libroII_S3_tituloVI.htm) (última visita: 15/04/2022)
- Código Civil de Venezuela: <https://www.iin.oas.org/PatriaPotestad/Codigos/Cod.Civiles/.htm> (última visita: 15/04/2022)
- Código Civil Mexicano: <https://mexico.justia.com/federales/leyes/codigo-civil-federal/libro-cuarto/parte-segunda/titulo-sexto/> (última visita: 15/04/2022)
- Consejo de Estado: **0 – 5001 – 33 – 31 – 003 – 2009 – 00157 - 01 de 20 de Noviembre de 2003; M.P:** Ligia López: <https://www.consejodeestado.gov.co/documentos/boletines/218/05001-33-31-003-2009-00157-01.pdf> (última visita: 20/04/2022)
- Corte Constitucional:

- Sentencia **C – 364 de 2000**; M.P. Alejandro Martínez Caballero:  
<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2000/c-364-00.htm>
- Sentencia **C – 636 de 2000**; M.P. Antonio Barrera Carbonell:  
<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2000/C-636-00.htm>
- Sentencia **C – 408 de 2003**; M.P. Jaime Araujo Rentería:  
<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2003/C-408-03.htm>
- Sentencia **T – 630 de 1997**; M.P. Alejandro Martínez Caballero:  
<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1997/T-630-97.htm>
- Sentencia **T – 972 de 2008**; M.P. Clara Inés Vargas Hernández:  
<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2008/T-978-08.htm>
- Decreto 2221 de 1983: [www.suin-juriscol.gov.co](http://www.suin-juriscol.gov.co) (última visita: 13/04/2022)
- Ley 820 de 2003: <https://www.redjurista.com> (última visita: 20/04/2022)
- Ley 675 de 2001: <https://www.sic.gov.co> (última visita: 20/04/2022)
- Ley 1564 de 2012 [https://leyes.co/codigo\\_general\\_del\\_proceso/422.htm](https://leyes.co/codigo_general_del_proceso/422.htm) (última visita: 2/5/2022)
- Decreto 806 de 2020:  
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=127580> (última visita: 5/8/2022)
- Decreto 2213 de 2022:  
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=187626> (última visita: 5/8/2022)