

	<b>ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO</b>	Código: F-PI-03
		Versión: 01
		Página 1 de 22

## LA CONCILIACIÓN EN EL PROCESO DE RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO PARA VIVIENDA URBANA

TATIANA ANDREA AGUIRRE AGUDELO  
E-mail: [tatianaavirgo@hotmail.com](mailto:tatianaavirgo@hotmail.com)

CARLOS GABRIEL GIRALDO CHAMORRO  
E-mail: [cargagicha@hotmail.com](mailto:cargagicha@hotmail.com)

JUAN ESTEBAN MEJÍA LONDOÑO  
E-mail: [juan.mejia32@hotmail.com](mailto:juan.mejia32@hotmail.com)

2017

**Resumen:** En el presente artículo se pretende establecer la pertinencia de la conciliación para la restitución del inmueble arrendado para vivienda urbana; para ello, se parte del conocimiento del desarrollo jurídico que ha tenido en Colombia la figura de la conciliación extrajudicial, como mecanismo alternativo para la resolución de conflictos en materia civil; de igual forma, se establecen las exigencias que deben realizarse para terminar un contrato de arrendamiento y recuperar su inmueble a través de la conciliación; y finalmente, se identifican las reglas que se deben tener en cuenta para la restitución del inmueble arrendado de conformidad con el Código General del Proceso.

**Palabras claves:** *conciliación, restitución del inmueble arrendado, vivienda urbana, conciliación extrajudicial, mecanismo alternativo para la resolución de conflictos, Código General del Proceso.*

**Abstract:** This article aims to establish the pertinence of the conciliation for the restitution of the leased property for urban housing; To this end, it is based on the knowledge of the legal development that has had in Colombia the figure of the extrajudicial conciliation, as an alternative mechanism for the resolution of conflicts in civil matters; Likewise, it establishes the requirements that must be made to terminate a lease and recover its property through conciliation; And finally, the rules that must be taken into account for the restitution of the leased property are identified in accordance with the General Code of the Process.

**Keywords:** *conciliation, restitution of leased property, urban housing, extrajudicial conciliation, alternative mechanism for conflict resolution, General Process Code.*

### 1. INTRODUCCIÓN

Con la derogación de la Ley 56 de 1985 y la aprobación de la Ley de Arrendamiento de vivienda urbana (Ley 820 de 2003), se introdujeron diversos cambios en materia de derecho sustancial, así como cambios de carácter procesal, a las normas que regulaban los contratos de arrendamiento de vivienda urbana; dichos cambios se hicieron latentes especialmente en materia de equidad, pues

	<b>ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO</b>	<b>Código: F-PI-32</b>
		<b>Versión: 01</b>
		<b>Página 2 de 22</b>

pusieron en igualdad de condiciones a arrendadores y arrendatarios frente a la ley.

Todos estos cambios produjeron un replanteamiento en la manera de realizar y llevar a cabo, tanto los contratos de arrendamiento, así como también las diferentes reclamaciones de carácter jurídico y legal que sobre éstos se hacía. Tal replanteamiento se ha venido realizando, no sólo en los ámbitos académicos del derecho, sino, especialmente, en la práctica jurídica misma y en la defensa de los derechos y las obligaciones de las diferentes partes que conforman un contrato de arrendamiento.

En la actualidad, no todos los ciudadanos colombianos cuentan con los recursos y garantías suficientes y necesarias para poder adquirir, en calidad de propietarios, una vivienda urbana; es más, bien podríamos

decir que las ya conocidas viviendas de interés social sólo pueden ser asequibles para una cantidad mínima de ciudadanos, pues para ello se exige el cumplimiento de una serie de disposiciones jurídicas, legales, financieras, laborales y patrimoniales, que en muchos casos son casi imposibles de tener a disposición por parte de un ciudadano que devenga lo mínimo para sobrevivir.

Esto ha dado lugar a que en la actualidad aumente el número de arrendamientos de viviendas en las principales ciudades del país, lo que a su vez ha hecho más asidua la práctica de celebrar contratos de esa naturaleza, situación ésta que ha traído consigo diferentes casos y problemáticas legales en materia sancionatoria, sustancial y procesal.

	<b>ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO</b>	<b>Código: F-PI-32</b>
		<b>Versión: 01</b>
		<b>Página 3 de 22</b>

Hoy en día se observa cómo los propietarios de vivienda urbana que desean arrendar sus inmuebles recurren cada vez más a las agencias de arrendamiento; de igual manera, se puede notar claramente la manera cómo han decrecido los contratos verbales, en primer lugar, por desconocimiento por parte de la población de su validez jurídica y en segundo término, por la desconfianza que se ha generado en los últimos años por el incumplimiento de los contratos de arrendamiento (subarriendo sin la debida autorización, atraso en el pago de las mensualidades, atraso en el pago de los servicios públicos, etc.). Tales situaciones dan lugar a que los conflictos que suscita en especial el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, hagan necesaria la intervención de la figura de la conciliación, y por ende, de la figura misma del abogado, quien por sus conocimientos debe procurar la

defensa de los intereses, tanto de arrendadores como de arrendatarios.

Muchos propietarios de bienes inmuebles, si no la mayoría, arriendan sus propiedades; sin embargo, en muchas ocasiones se ven abocados a terminar el contrato de arrendamiento, ya sea porque quien habita en su propiedad no paga el canon de arrendamiento establecido dentro del contrato, o porque incurre en mora en el pago de otras obligaciones, como la administración o los servicios públicos, entre otros aspectos, que bien pueden dar lugar a la terminación unilateral del contrato.

En Colombia, quizá por las crisis económicas que sufren muchas familias, en donde uno o varios de los encargados de asumir obligaciones financieras del hogar se quedan sin empleo, se incurre en el no pago

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	<b>ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO</b>	Código: F-PI-32
		Versión: 01
		Página 4 de 22

de las correspondientes obligaciones, entre ellas la del canon de arrendamiento, lo que para muchos arrendadores se convierte en una pesadilla, sólo por el hecho de tener que asistir a un sinnúmero de oficinas, juzgados, inspecciones de policía y hasta tribunales, ya que bajo estas circunstancias se presentan conflictos, entre arrendador y arrendatario, los cuales no necesariamente deberían llevar a un proceso civil, puesto que pueden solucionarse a través de la conciliación.

Es precisamente esta figura, la de la conciliación en materia de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, la que se abordará en el presente trabajo, toda vez que esta figura se ha convertido en una forma de solución pacífica y alternativa de conflictos que, además, es económica, eficaz y justa para las partes.

## 2. LA CONCILIACIÓN Y LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS EN MATERIA CIVIL

Es notable la evolución que ha tenido la conciliación a nivel nacional; de igual forma lo han hecho las conciliaciones extrajudiciales, las cuales han venido aumentando aceleradamente en los últimos años.

Desde una perspectiva jurídica, la conciliación es un procedimiento en el que las partes se avienen, por mutuo acuerdo, sin necesidad de llegar a juicio o habiendo llegado a él, a través de la firma de un convenio. La conciliación es un procedimiento con una serie de etapas, a través de las cuales las personas que se encuentran involucradas en un conflicto desistible, transigible o determinado como

conciliable por la ley, encuentran la manera de resolverlo a través de un acuerdo satisfactorio para ambas partes. Así pues, según el artículo 64 de la Ley 446 de 1998, incorporado al Decreto 1818 de 1998 – art.1º.-, “la conciliación es un mecanismo de resolución de conflictos a través del cual, dos o más personas gestionan por sí mismas la solución de sus diferencias, con la ayuda de un tercero neutral y calificado, denominado conciliador”.

Además de las personas en conflicto, señala Varón (2002), esta figura involucra también a un tercero neutral e imparcial llamado conciliador, que actúa siempre habilitado por las partes, facilitando el diálogo entre ellas y promoviendo fórmulas de acuerdo que permitan llegar a soluciones satisfactorias para ambas.

Desde una perspectiva diferente, además de ser un procedimiento, la conciliación es un acto jurídico en el cual intervienen sujetos con capacidad jurídica y distintos intereses y en donde su consentimiento y voluntad están dirigidos directamente a dar por terminada una obligación o una relación jurídica, a modificar un acuerdo existente o a crear situaciones o relaciones jurídicas nuevas que beneficien a ambas partes.

En general la conciliación se presenta como una oportunidad que la ley otorga a las partes para que reestablezcan sus ánimos a través de una figura que puede ser de carácter judicial o extrajudicial y a la que voluntariamente se someten a raíz de un conflicto con el fin de darle existencia a un acto, siempre que los derechos sean susceptibles de transacción, desistimiento o conciliación.

Varón (2002) identifica los siguientes tipos de conciliación: Judicial (si se realiza dentro de un proceso judicial.), Extrajudicial (si se realiza antes o por fuera de un proceso judicial), En derecho (la conciliación extrajudicial se denominará en derecho cuando se realice a través de los conciliadores de centros de conciliación o ante autoridades en cumplimiento de funciones conciliatorias) y En equidad (la conciliación extrajudicial se denominará en equidad cuando se realice ante conciliadores en equidad).

Según Varón (2012), la gran mayoría de estas conciliaciones corresponden a temas civiles y de familia; en el campo civil, los principales asuntos conciliados fueron los arrendamientos, deuda, cesión de contrato y responsabilidad extracontractual.

Frente a esta situación, y de cara a la implementación de la conciliación como requisito de procedibilidad, quienes actúan como conciliadores opinan que este mecanismo ofrece grandes beneficios en términos de economía de recursos.

Así lo afirma Márquez (2015), para quien

es mucho mejor cuando uno logra que las partes lleguen a un acuerdo, porque se evita una cantidad de vueltas que tendría que hacer si las partes deciden irse a un juzgado. Yo siempre les digo que conciliar es lo mejor para ambos (p. 6).

Por su parte, Gómez (2008) opina que “el requisito de procedibilidad desnaturaliza la figura de la conciliación, porque si las personas van a una audiencia por obligación no hay chance de que lleguen a un acuerdo” (p. 65), y sobre la conciliación en los consultorios, según Osorio (2002), se señala que:

Generalmente las personas llegan con un ánimo de conciliar. Muchas veces es imposible conseguir un acuerdo que ambos estén dispuestos a aceptar, pero es bastante satisfactorio cuando eso se logra, porque uno sabe que esa gente se está ahorrando un litigio, con todo lo que eso implica, y que el acuerdo al que han llegado es, sin ninguna duda, mucho mejor que una sentencia impuesta por un juez (p. 19).

En cuanto al impacto de la aplicación de la Ley 640 de 2001 en materia civil, aún sigue existiendo un amplio desconocimiento de la norma por parte de la ciudadanía.

Y es que la conciliación como requisito de procedibilidad es una medida bastante polémica. Por un lado, pone en entredicho el derecho al libre acceso a la justicia y hace que la conciliación, una institución que se caracteriza por la voluntariedad de quienes acuden a ella, se desnaturalice y se vuelva obligatoria.

Pero por otra parte, permite reducir los costos de la justicia, facilita la descongestión judicial y conlleva a acuerdos conjuntos que son mucho más beneficiosos para las partes y para la sociedad en su conjunto, que una sentencia judicial en donde suele resultar una de las partes victoriosa y la otra derrotada.

Frente al argumento de la restricción a la justicia, vale la pena retomar lo dicho por la Corte Constitucional en diferentes pronunciamientos, al afirmar que el requisito no obliga a llegar a un acuerdo por la vía conciliatoria, sino a intentarlo, cumpliendo con un trámite establecido, y que en esa medida no se está negando el acceso a la justicia (Cfr. Sentencias C-1195 de 2001, C-902 de 2008, C-031 de 2012 y C-834 de 2013).

En cuanto a las virtudes que ofrece la conciliación en materia civil, la reducción en tiempo y en costos y la posibilidad de reducir la congestión judicial, son características loables de esta institución, pero su verdadero potencial no es ese, sino el hecho de constituirse como una alternativa comunicativa en la que las partes en conflicto no sigan asumiendo una lógica bipolar e intolerante bajo la máxima de vencer al rival, sino que se establezca entre ellas un diálogo que permita la obtención de una tercera solución, diferente a las soluciones antónimas que cada una de ellas concebía y resultado de la fusión de estas mismas.

A propósito, la Corte Constitucional ha hecho referencia a las implicaciones que tiene la conciliación extrajudicial en asuntos civiles:

La conciliación extrajudicial como mecanismo de resolución de conflictos se ha definido como un procedimiento por el cual un número determinado de individuos, trabados entre sí por causa de una controversia jurídica, se reúnen para componerla con la intervención de un tercero neutral - el conciliador - quién, además de proponer fórmulas de acuerdo, da fe de la decisión de arreglo e imparte su aprobación. El convenio al que se llega como resultado del acuerdo es obligatorio y definitivo para las partes que concilian. Son características propias de la conciliación: es un mecanismo de acceso a la administración de justicia, sea cuando los particulares actúan como conciliadores o cuando las partes en conflicto negocian sin la intervención de un tercero y llegan a un acuerdo, a través de la autocomposición; constituye una oportunidad para resolver de manera rápida un conflicto, a menores costos que la justicia formal; promueve la participación de los particulares en la solución de controversias, bien sea como conciliadores, o como gestores de la resolución de sus propios conflictos; contribuye a la consecución de la convivencia pacífica; favorece la realización del debido proceso, en la medida que reduce el riesgo de dilaciones injustificadas en la resolución del conflicto; y repercute de manera directa en la efectividad de la prestación del servicio público de administración de justicia (Corte Constitucional, 2013, C-222).

Una solución de este estilo contará con mucho mas legitimidad que una orden impuesta por un juez en detrimento de una de

	<b>ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO</b>	<b>Código: F-PI-32</b>
		<b>Versión: 01</b>
		<b>Página 9 de 22</b>

las dos partes, y muchas veces en perjuicio de ambas.

Ahí radica el reto y ahí también se ubican los obstáculos. La tarea es fortalecer esta institución y propugnar por un cambio en la forma como los ciudadanos conciben y asumen la justicia.

### 3. LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO DE CONFORMIDAD CON EL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

La Constitución Política de 1991 estableció en su artículo 51, el derecho que tienen todos los colombianos a una “vivienda digna”. En este sentido la norma constitucional indica que el Estado deberá fijar “las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho” (art. 51), promoviendo

“planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda” (art. 51). En este orden de ideas, el mandato superior, hace entender por vivienda digna, un lugar de habitación en donde una familia pueda vivir y criar a sus hijos en forma adecuada. Esas condiciones de dignidad aplican igualmente para establecimientos educativos sometidos al régimen de arrendamiento civil de inmuebles.

Hasta hoy, este precepto constitucional se ha entendido como el derecho que tienen todos los colombianos a la propiedad de una vivienda, lo cual no deja de ser un anhelo del pueblo colombiano (un país de propietarios). Sin embargo, es importante reiterar que el mandato constitucional por lo que propende es por el derecho a la vivienda digna, la cual

puede ser propia o arrendada, razón por la cual la Nueva Ley de Vivienda Urbana debe ser observada y estudiada como una herramienta de materialización de ese derecho constitucional de todo colombiano a tener esa “vivienda digna”.

Precisamente, con la Ley 820 de 2003, se buscó crear un gran marco legal que generara confianza y estimulara la inversión en finca raíz para poder aumentar el inventario de inmuebles urbanos disponibles en arrendamiento. Según Gil (2007), la ley establece un conjunto de reglas claras y equitativas, tanto para arrendadores como para arrendatarios, de tal manera que se vuelva atractivo ofrecer inmuebles en arriendo. Estas reglas incluyen, desde una exención del impuesto de renta por diez años, para todos aquellos que reciban ingresos por concepto de arriendo de vivienda de interés

social, hasta el establecimiento de un proceso corto para desalojar del inmueble a un arrendador moroso.

Se contempla, además, que los fiadores de los arrendatarios puedan ser sustituidos por pólizas expedidas por compañías de seguros, y que de esta forma los servicios públicos que quede debiendo el arrendatario corran por su cuenta y no por la del propietario del inmueble.

Uno de los propósitos de la Ley de Vivienda Urbana es precisamente introducir una serie de cambios y disyuntivas en materia procesal a las anteriores normatividades relacionadas con este respecto.

Hoy, con la implementación de la Ley 820 de 2003 –Art. 384 del C.G.P.- puede pedirse

 <p><b>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</b> Ciencia, educación y desarrollo</p>	<p><b>ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO</b></p>	<p><b>Código: F-PI-32</b></p>
		<p><b>Versión: 01</b></p>
		<p><b>Página 11 de 22</b></p>

el embargo y secuestro de bienes en los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento: cualquiera que fuere la causal invocada, el demandante puede acogerse a lo establecido en el numeral 7 del artículo 384 del C.G.P. y pedir:

Desde la presentación de la demanda o en cualquier estado del proceso, la práctica de embargos y secuestros sobre bienes del demandado, con el fin de asegurar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o que se llegaren a adeudar, de cualquier otra prestación económica derivada del contrato, del reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar y de las costas procesales (Ley 1564 de 2012, art. 384, num. 7).

Al derogar el art. 43 de la Ley 820 de 2003 el artículo 2035 del Código Civil, es evidente que los requerimientos privados o judiciales para constituir en mora al arrendatario no constituirán un requisito para demandar la restitución del inmueble por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, aunque el contrato fuese

verbal, ni será necesario pedir su práctica previa a la admisión de la demanda.

Por su parte, el código civil colombiano (Ley 57 de 1887) en su artículo 1973, trae como definición de contrato de arrendamiento:

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 (Ley 57 de 1887, art. 1973).

En concordancia con el artículo 1982, en sus numerales 1 y 2 ibídem, en los cuales se establecen las obligaciones del arrendador al momento de suscribir un contrato de arrendamiento, éste se encuentra obligado: “1.) A entregar al arrendatario la cosa arrendada” y de la misma forma, con relación a las condiciones en que se debe mantener

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	<b>ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO</b>	Código: F-PI-32
		Versión: 01
		Página 12 de 22

dicho bien “2.) A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada”.

Ahora bien, la restitución del inmueble arrendado es un procedimiento que en la actualidad se encuentra regulado por el artículo 384 de la Ley 1564 de 2012; dicha norma modificó el mismo procedimiento que anteriormente se encontraba consignado en el Código de Procedimiento Civil (hoy derogado) y la Ley 820 de 2003 que reglamenta el arrendamiento de vivienda urbana en Colombia, norma esta última que según Gil (2007), modificó ostensiblemente este tipo de figuras contractuales.

De esta manera, el actual Código General del Proceso señala que cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado, deben aplicarse una serie de reglas de carácter procedimental.

En principio, se debe partir de una demanda, la cual deberá estar acompañada del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario como prueba documental, o en su defecto, de la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

A su vez, la norma señala que para efectos de notificaciones, incluso la del auto admisorio de la demanda, se considerará como dirección de los arrendatarios la del inmueble arrendado, a menos que las partes hayan pactado otra cosa.

En caso de que el demandado no se oponga al traslado de la demanda, el juez puede proferir sentencia ordenando la restitución del inmueble al arrendador.

Siguiendo a Jaramillo (2007), resulta fundamental que en este tipo de procedimientos se tenga siempre presente pleno respeto al derecho al debido proceso.

Ahora bien, según lo estipulado por el artículo 384, numeral 4, del Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012), cuando la demanda de restitución del inmueble arrendado se fundamenta en falta de pago, el demandado no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso, los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la

ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

Esto mismo se encontraba ratificado en la Ley de vivienda urbana o Ley 820 de 2003, la cual establecía en su artículo 37 que el demandado debía presentar la prueba de que se encontraba al día en el pago de los servicios, siempre que, en virtud del contrato hubiese asumido esta obligación; sin embargo, esta disposición fue derogada de manera expresa por el literal c), del artículo 626 de la Ley 1564 de 2012.

Sobre esta situación en particular, se ha referido la jurisprudencia de la Corte Constitucional en reiteradas oportunidades. Así, por ejemplo, a través de la Sentencia C-070 de 1993, se hizo referencia a esta figura, al destacar que la misma impone un requisito a una de las partes para darle celeridad y

	<b>ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO</b>	Código: F-PI-32
		Versión: 01
		Página 14 de 22

eficacia al proceso, el cual es de fácil cumplimiento para el obligado de conformidad con la costumbre y la razón práctica; sobre el asunto, destaca la Corte Constitucional:

La exigencia hecha al demandado de presentar una prueba que solamente él puede aportar con el fin de dar continuidad y eficacia al proceso, en nada desconoce el núcleo esencial de su derecho al debido proceso, pudiendo éste fácilmente cumplir con la carga respectiva para de esa forma poder hacer efectivos sus derechos a ser oído, presentar y controvertir pruebas. La inversión de la carga de la prueba, cuando se trata de la causal de no pago del arrendamiento, no implica la negación de los derechos del demandado (Corte Constitucional, 1993, C-070).

La presentación de recibos de pago o de consignación como requisito para ser oído en juicio no vulnera el núcleo esencial de los derechos de acceder a la justicia y de defensa. La protección legal no puede extenderse de tal manera que haga nugatorio el legítimo derecho de obtener la restitución del inmueble ante el incumplimiento de la

obligación de pagar los cánones que corresponde al arrendatario.

Posteriormente, mediante Sentencia C-056 de 1997, la Corte ratificó su postura, agregando que el arrendatario demandado en un proceso de restitución del inmueble con base en la causal de no pago no es oído en sus descargos hasta tanto no presente prueba del pago de los cánones correspondientes a los últimos tres períodos. El establecer condiciones o requisitos para el ejercicio de facultades dentro del proceso, es decir, cargas procesales, no implica necesariamente negar a las partes el acceso a la administración de justicia.

Sin embargo, aún a pesar de estas posturas, el simple hecho de negarle al demandado (a) la posibilidad de ser escuchado en el proceso, se constituye de

antemano en una clara violación al debido proceso, ya que se obvian las dificultades que puede presentar para un arrendatario demostrar el pago del respectivo canon de arrendamiento cuando, por ejemplo, éste se realiza a través del pago directo al arrendador y no se efectúa entrega de recibo o documento alguno que pruebe dicha cancelación, situaciones en las cuales puede presentarse una acción temeraria por parte del arrendador o abusarse de la buena fe del arrendatario.

Todo ello exige la identificación de las medidas que ha adoptado el legislador colombiano para proteger a los arrendadores, y en general a los acreedores dentro de las relaciones de derecho privado, así como reconocer las condiciones o requisitos para el ejercicio de facultades dentro del proceso, específicamente, las cargas procesales, las

cuales pueden negar a una de las partes el acceso a la administración de justicia.

Una de las mayores dificultades que ostenta este procedimiento es que al demandante no le obliga conciliar con el demandado, esto es, la norma no lo obliga a solicitar y tramitar la audiencia de conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad de la demanda, lo cual genera restricciones para las partes, ya que al no existir, por ejemplo, prueba alguna sobre el pago de los cánones de arrendamiento, más aún en un país donde persisten los contratos orales y los pagos sin la exigencia de recibos o documentos similares, se estaría generando una limitación al acceso a la administración de justicia, para una de las partes.

#### **4. LA RECUPERACIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO A TRAVÉS DE CONCILIACIÓN**

Hoy en día, son muy comunes los problemas relacionados con temas concernientes al arrendamiento de viviendas urbanas; resultan recurrentes situaciones relacionadas con la mora en el pago de los respectivos cánones de arrendamiento por parte del arrendatario al arrendador, y con que aquel no quiere hacer la restitución de la propiedad.

Frente a esta clase de situaciones, existe un trámite que permite dar por terminado el contrato de arrendamiento, recuperar el inmueble que se tenía arrendado e incluso obtener el pago del dinero que se adeuda por concepto de canon de arrendamiento y servicios públicos; se trata de la conciliación,

la cual, según el artículo 27 de la Ley 640 de 2001, establece lo siguiente:

La conciliación extrajudicial en derecho en materias que sean de competencia de los jueces civiles podrá ser adelantada ante los conciliadores de los centros de conciliación, ante los delegados regionales y seccionales de la Defensoría del Pueblo, los agentes del ministerio público en materia civil y ante los notarios. A falta de todos los anteriores en el respectivo municipio, esta conciliación podrá ser adelantada por los personeros y por los jueces civiles o promiscuos municipales.

Si bien este procedimiento no tiene costo y no requiere abogado, algunos Centros de Conciliación particular poseen unas tarifas establecidas por la prestación de sus servicios. El trámite también puede ser adelantado en Casas de Justicia, Centros de convivencia ciudadana, ante Conciliadores en equidad, la Defensoría del Pueblo, Notarías y Personerías Municipales.

Generalmente se recurre a esta instancia cuando los arrendatarios incurren en acciones

	<b>ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO</b>	<b>Código: F-PI-32</b>
		<b>Versión: 01</b>
		<b>Página 17 de 22</b>

que son consideradas como incumplimientos: no pagar el arriendo, dejar cortar los servicios públicos por falta de pago, tener problemas de convivencia al interior de la vivienda o con los vecinos, realizar subarriendos o realizar modificaciones al inmueble sin el consentimiento del arrendador.

Por ello, la primera opción que se recomienda es intentar un acuerdo entre las partes a través de la conciliación en las instancias antes señaladas, buscando dar por terminado el contrato de arrendamiento. Para esto, el arrendador deberá argumentar la situación de la terminación del contrato, indicando la causa de incumplimiento exacta (artículo 22, Ley 820 de 2003) y solicitar la entrega del inmueble.

Esta comunicación o aviso no tiene ninguna formalidad especial, pero se recomienda hacerla por escrito a través de una carta de terminación de contrato, que sirva de prueba en posibles procesos judiciales para recuperar el inmueble. Una vez comunicada la terminación, se puede llegar a un acuerdo o conciliación en relación con la fecha de entrega del inmueble y el pago de lo que se deba.

En caso de incumplimiento de lo pactado en el proceso conciliatorio que, como se ha dicho, es de carácter extrajudicial y no es requisito de procedibilidad, el arrendador puede presentar demanda civil para que un juez ordene la devolución del inmueble arrendado y el pago de los daños ocasionados; pero siempre es recomendable, aunque no necesario, haber intentado antes la

 <p><b>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</b> Ciencia, educación y desarrollo</p>	<p><b>ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO</b></p>	<p><b>Código: F-PI-32</b></p>
		<p><b>Versión: 01</b></p>
		<p><b>Página 18 de 22</b></p>

conciliación ante un Centro de Conciliación, personería o notaría.

La demanda deberá presentarse ante el juez civil de donde vive la persona que se demanda o ante el juez de pequeñas causas sin necesidad de abogado, cuando el valor de lo que se reclama en la demanda no supera los 40 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Si el juez ordena la devolución del inmueble, para poder cobrar el dinero o los arriendos que aún se deban, es posible solicitarle al mismo juez que se inicie un proceso ejecutivo para ordenar el pago.

## 5. CONCLUSIONES

Se concluye del presente escrito que la conciliación es un mecanismo favorable

frente a la resolución de conflictos relacionados con la restitución del inmueble arrendado para vivienda urbana y que establecerla como alternativa a un litigio ante un juez es una medida de gran trascendencia para el servicio de la administración de justicia.

Pero es indispensable entender que el éxito de esta medida recae sobre la legitimidad que logre alcanzar, y que dicha legitimidad exige efectividad. Por lo tanto, recae sobre los conciliadores una enorme responsabilidad, dado que de la aplicación de la medida se puede dar a conocer su uso para solventar problemáticas relacionadas con el tema de arrendamiento de vivienda urbana, aún cuando este mecanismo sea de carácter extrajudicial y no sea obligatorio para el demandante.

Por esto, hay que evitar que se convierta en un requisito más dentro de la lista que exige la justicia ordinaria y entender que, aunque fue planteada como tal, no se trata de una medida sólo para descongestionar los despachos judiciales y que, por ende, no se debe buscar la maximización de acuerdos a la ligera, sino que se debe profundizar en cada caso concreto, tratando de extraer todos los elementos subyacentes en cada conflicto, y encontrar soluciones realmente adecuadas que permitan extinguir las controversias y que dejen en todos los actores involucrados (agencias de arrendamiento, arrendadores y arrendatarios) una sensación satisfactoria.

Para esto se requiere enfatizar en la enseñanza de este mecanismo. Primero en los abogados, que deben aprender que este es un escenario que reporta mejores beneficios para todos y habilitarse para maximizar la

productividad de cada conciliación; luego en los conciliadores, pues estos son los llamados a liderar el proceso de implementación y sobre ellos recae la obligación de incentivar acuerdos conciliatorios justos y realizables; y finalmente en la sociedad en general, que debe conocer la existencia de la conciliación y comprender las ventajas que reporta.

Por esto se debe ampliar y profundizar la enseñanza de la conciliación dentro de las facultades de derecho, recalcando la función social que recae sobre los abogados dentro de las dinámicas sociales y frente a los conflictos entre particulares, y replanteando el enfoque pleitocentrista con el que se viene enseñando el derecho en Colombia.

Y en cuanto a los conciliadores, surge la necesidad de promover la excelencia en su capacitación, fomentando en ellos la

conciencia sobre la importancia social que reviste su labor y sobre el alcance de sus posibilidades, siendo una de ellas la restitución del inmueble arrendado para vivienda urbana. Frente a este tipo de casos, un buen conciliador puede incitar a las partes a alcanzar un acuerdo benéfico para ellas, si logra romper las barreras que separan a los sujetos enfrentados y establecer entre estos un canal de comunicación. Así, aunque no sea posible acercarse a la conciliación con la finalidad única de agotar el requisito de procedibilidad, pueden encontrar en ella un escenario adecuado para la solución de sus conflictos si se encuentran con un conciliador que sepa acercarlos y encauzar sus diferencias.

Lo que se busca, en síntesis, es generar un cambio en la concepción cultural que se tiene de la justicia, dejando de lado el enfoque

bipolar y dando cabida a un espacio dialéctico del cual pueden surgir soluciones mucho más óptimas. La norma que le da a la conciliación extrajudicial el carácter de obligatoria puede ser el mecanismo para lograr esta finalidad de largo plazo, pero para ello hay que mantener un seguimiento continuo de sus efectos, acompañado de enseñanza y capacitación.

## **REFERENCIAS**

- Badillo, F. (2007). Aspectos del proceso de restitución de inmueble arrendado para vivienda urbana. *Revista Nueva Época*, 13(28), 155-173.
- Bejarano G., R. (2016). *Procesos declarativos, arbitrales y ejecutivos*. Bogotá: Temis.
- Congreso de la República. (2001). *Ley 640, por la cual se modifican normas relativas a la conciliación y se dictan otras disposiciones*. Bogotá: Diario Oficial 44303 del 24 de enero de 2001.
- Congreso de la República. (2003). *Ley 820, por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones*. Bogotá:

	<b>ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO</b>	Código: F-PI-32
		Versión: 01
		Página 21 de 22

- Diario Oficial 45244 de julio 10 de 2003.
- Congreso de la República. (2012). *Ley 1564, por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones*. Bogotá: Diario Oficial 48489 de julio 12 de 2012.
- Corte Constitucional. (1993). *Sentencia C-070*. Magistrado Ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.
- Corte Constitucional. (1997). *Sentencia C-056*. Magistrado Ponente: Antonio Barrera Carbonell.
- Corte Constitucional. (2001). *Sentencia C-1195*. Magistrados Ponentes: Manuel José Cepeda Espinosa y Marco Gerardo Monroy Cabra.
- Corte Constitucional. (2008). *Sentencia C-902*. Magistrado Ponente: Nilson Pinilla Pinilla.
- Corte Constitucional. (2012). *Sentencia C-031*. Magistrado Ponente: Humberto Antonio Sierra Porto.
- Corte Constitucional. (2013). *Sentencia C-834*. Magistrado Ponente: Alberto Rojas Ríos.
- Ferlen V., K., Evan M., S., & Navarro V., M. (2010). Los derechos al debido proceso y acceso a la administración de justicia en los casos de restitución del inmueble arrendado: La *ratio decidendi* de la corte constitucional (Col). *Iustitia*, (8), 401-423.
- Gil L., J. (2007). *Análisis de la Ley 820 de 2003: Régimen de Arrendamiento de Vivienda Urbana*. Envigado: Institución Universitaria de Envigado.
- Gómez E., C. (2008). *De los principales contratos civiles*. Bogotá: Temis.
- Jaramillo E., J. (2007). *El debido proceso en el proceso de restitución de inmueble arrendado: vivienda urbana*. Medellín: Universidad de Antioquia.
- Leal P., H. (2014). *Manual de contratos*. Bogotá: Leyer.
- Marín V., G. (2007). Las obligaciones de las partes en el mantenimiento de los inmuebles arrendados ¿un escenario de justicia contractual? *Revista de Derecho División de Ciencias Jurídicas de la Universidad del Norte*, (28), 173-212.
- Márquez, D. (2015). *Conciliaciones civiles*. Bogotá: Universidad de los Andes.
- Osorio V., A. (2002). *Conciliación: mecanismo alternativo de solución de conflictos por excelencia*. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana.
- Pradilla A., J. (1995). El proceso abreviado de restitución de inmueble arrendado. *Temas Socio-Jurídicos*, 13(29), 55-62.
- Sáenz F., L., Cabrera, M., y Leal P., H. (2005). *El contrato de arrendamiento y el proceso de restitución de inmueble*. Bogotá: Leyer.

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	<b>ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO</b>	Código: F-PI-32
		Versión: 01
		Página 22 de 22

Varón P., J. (2012). Régimen jurídico de la conciliación en materia civil y comercial. *Arbitraje y conciliación*, (28), 101-183.

### CURRICULUM VITAE

**Tatiana Andrea Aguirre Agudelo:**  
Estudiante de derecho de la Institución Universitaria de Envigado.

**Carlos Gabriel Giraldo Chamorro:**  
Estudiante de derecho de la Institución Universitaria de Envigado.

**Juan Esteban Mejía Londoño:** Estudiante de derecho de la Institución Universitaria de Envigado.