

— **EL ESTATUTO** —  
DEL CONSUMIDOR  
EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
SEBASTIÁN CADAVID JARAMILLO



PRÓLOGO DEL MAESTRO **ALFREDO TAMAYO JARAMILLO**

---

---

EL ESTATUTO DEL  
CONSUMIDOR EN  
EL CONTRATO DE  
ARRENDAMIENTO

---

---

---

---

I.S.B.N 978-958-5574-17-5

I.S.B.N Digital 978-958-5574-18-2

© Sebastián Cadavid Jaramillo - 2020  
director.general@cadavidaffari.com  
Carrera 25 No. 1 A sur 155 Oficina. 1255  
Edificio. Platinum Superior Medellín Antioquia  
www.cadavidaffari.com

© Editorial Diké 2020  
www.libreriajuridicadike.com

---

**Editorial Diké S.A.S.**

Calle 35 No 66 A 44 Sector Unicentro - Tel.: (4) 351 6161  
Cel.: 301 242 7399 - e-mail: dikesascomercial@gmail.com  
Medellín - Colombia

**Bogotá D.C. Librería**

Calle 23 sur # 27- 41 Barrio Santander Tel.: 704 6822  
Cel.: 301 242 7399 - e-mail: dikesasgerencia@gmail.com

**San José de Costa Rica**

Teléfono: 83 02 10 54 - Telefax: 22 14 25 23  
e-mail: jadguzman@yahoo.com  
editorialdike@hotmail.com

**Caracas-Venezuela**

Av. Urdaneta, esq. Ibarra, edf. Pasaje la Seguridad, P.B. Local 19, Caracas 1010 /  
info@paredes.com.ve / Tels.: 58 (212) 564-15-05 / 563-55-90/06-04  
RIF: J-30797099-5

**Panamá**

Calle Parita, Bulevar Ancón, Casa 503, Corregimiento de Ancón, Ciudad  
de Panamá. Tel.: 50767814196 / borisbarrios@lawyer.com

**Diseño y diagramación**

Lucio F. Chunga Cheng  
e-mail: cmya.disenoydiagramacion@gmail.com

No está permitida la reproducción total o parcial de este libro, ni su tratamiento informático, ni la transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, por registro u otros métodos, ni su préstamo, alquiler o cualquier otra forma de cesión de uso del ejemplar, sin el permiso previo y por escrito de los titulares del Copyright.

---

---

---

---

SEBASTIÁN CADAVID JARAMILLO

EL ESTATUTO DEL  
CONSUMIDOR EN  
EL CONTRATO DE  
ARRENDAMIENTO

**ED**  
EDITORIAL DIKÉ

CADAVID AFFARI  
DERECHO CORPORATIVO

---

---

*Catalogación en la publicación – Biblioteca Nacional de Colombia*

Cadavid Jaramillo, Sebastián

El estatuto del consumidor en el contrato de arrendamiento / Sebastián Cadavid Jaramillo. -- Medellín : Librería Jurídica Diké, 2020.

190 p.

Incluye bibliografía.

ISBN 978-958-5574-17-5 -- 978-958-5574-18-2 (digital)

1. Arrendamiento – Legislación - Colombia 2. Protección del consumidor – Legislación – Colombia 3. Regulación del comercio - Legislación - Colombia I. Título

CDD: 346.86104346 ed. 23

CO-BoBN- a1055214

Librería Jurídica Diké S.A.S.

Eduardo Quiceno Álvarez  
Presidente Honorario del Comité Editorial

Sebastián Quintero Ocampo  
Director Editorial

---

---

## **AGRADECIMIENTOS**

*A mi madre, que me formó para el trabajo; a mis profesores de Derecho Comercial; por compartir sus conocimientos.*

## ÍNDICE

<b>Prólogo</b> .....	11
<b>Introducción</b> .....	15
<b>Derecho del consumo en el ordenamiento jurídico colombiano</b> .....	19
1. Concepción contemporánea del derecho del consumo en Colombia .....	30
2. La solidaridad como excepción al principio del efecto relativo de los contratos .....	36
3. Ámbito de aplicación del estatuto del consumidor.....	41
4. El contrato de alojamiento, definición y resolución de controversias .....	47
<b>Antecedentes normativos de la ley de arrendamiento de vivienda urbana</b> .....	55
1. Resolución de controversias en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana .....	56
<b>Antecedentes normativos del contrato de arrendamiento de locales comerciales</b> .....	61
1. Resolución de controversias en el contrato de arrendamiento de locales comerciales.....	68
<b>Fuerza mayor y teoría de la imprevisión aplicadas al contrato de arrendamiento</b> .....	75
<b>El estatuto del consumidor en el contrato de arrendamiento</b> .....	81
1. Deber de calidad, idoneidad y seguridad en el contrato de arrendamiento.....	85

2. Interpretación del Contrato de Arrendamiento .....	86
3. Cláusulas Abusivas .....	86
4. Garantías en el Contrato de Arrendamiento .....	90
5. Acciones Jurisdiccionales de Protección al Consumidor.....	92
6. Régimen Procedimental Aplicable .....	93
7. Facultades Administrativas en Materia de Consumo.....	103
<b>Ley 1480 de 2011.....</b>	<b>107</b>
<b>Conclusiones .....</b>	<b>181</b>
<b>Bibliografía.....</b>	<b>183</b>

## PRÓLOGO

A casi diez años de haberse promulgado la Ley 1480 de 2011 aparece la obra *“El Estatuto del Consumidor en el contrato de arrendamiento”*, del autor Sebastián Cadavid Jaramillo.

Como el nombre lo indica, no se trata de una obra cualquiera, de esas que, por la novedad del tema, están llamadas de urgencia a introducir al público neófito en los aspectos generales de una reciente ley ni de aquellas que, aprovechando el paso de los años, sientan posición o hacen una especie de balance sobre los aspectos controversiales que jurisprudencia y doctrina han venido encontrando en la norma.

Ahora se trata de un trabajo innovador, falto de sumisión frente a aquella fórmula manida que, por ser ya un cliché, afirma sin ningún cotejo que el nuevo Estatuto del Consumidor derogó nuestro Derecho Privado tradicional. Y hablamos de insumiso porque, tal vez por primera vez, alguien se levanta a comprobar o desmentir la efectividad de tal afirmación, a través del análisis pormenorizado del más importante contrato de servicios, a saber, el arrendamiento de cosas.

Pero, no es para nada fácil abordar el tema del Derecho del consumo desde el punto de vista de un negocio tan específico como es el del arrendamiento, sobre todo a sabiendas de que no hay ni habrá una definición precisa de *“relación de consumo”* y de que sería imposible formular conclusiones generales sobre un contrato cuya dispersión normativa en Colombia obliga a trazar una especie de mapa contractual.

En efecto, entre diez y siete definiciones que trae el Artículo 5 de la Ley 1480 de 2011, no existe la más importante de todas, esto es, la definición de *relación de consumo*, no obstante que la norma advierte desde su Artículo 2 que ese régimen, de por sí bastante especial, solo es aplicable a dicha relación. Ante semejante omisión, corresponde entonces al interprete comenzar de nuevo con una tarea farragosa y casi estéril, igual a aquella en la que el Código de Comercio Francés de 1807 embarcó al mundo jurídico, cuando señaló que era la realización de *actos de comercio* la que otorgaba la calidad de comerciante, que eran los litigios derivados del negocio mercantil los que determinaban la competencia de los tribunales de comercio, y que era la naturaleza comercial del negocio debatido la que establecía si se aplicaban las normas sustantivas del libro de las obligaciones y los contratos mercantiles. Como el Código no precisó lo que se entendía por “*acto de comercio*”, le correspondió a la doctrina hacer esfuerzos ingentes para encontrar el criterio de la comercialidad, sin que ninguna de las teorías presentadas resultara satisfactoria. Resultaron imprecisos los esfuerzos de Jean Marie Pardessus con su criterio de la *especulación*, los de Jean Escarra con su teoría de la *Empresa*, y los de Edmond-Eugène Thaller sobre “*El acto intermedio en la cadena de circulación de riquezas*”, pues los unos pecaban de amplitud y los otros de estrechez.

Igual que hace doscientos años, corresponde ahora a la doctrina colombiana tratar de precisar la noción de *relación de consumo*, planteando como otrora teorías subjetivistas según las cuales es el sujeto el que impregna de consumición el negocio que realiza, para llegar a la conclusión de que eso no produce ningún resultado, pues nadie en Colombia tiene una matrícula previa que lo acredite como consumidor y, por consiguiente, engendrador inmediato de la *relación de consumo*; o planteando teorías objetivistas, de acuerdo con las cuales existe un acto jurídico que, en sí mismo, trae ya incorporada la esencia de la consumición y convierte en consumidor al sujeto que lo celebra, al punto tal que el numeral 3 del Artículo 5 de la Ley 1480 de 2011 señala que consumidor es toda persona que,

como destinatario final, adquiere un producto, para la satisfacción de una necesidad propia, privada, familiar o doméstica, todo con lo cual se arriba a la fórmula imprecisa de la intencionalidad, que no hace más que sumergir al juez en la peligrosa función de acudir al mundo de la sicología individual como criterio para determinar la naturaleza del contrato.

Como si lo anterior fuera poco, le corresponde también al interprete enfrentarse a una regulación dispersa sobre el contrato de arrendamiento, pues, con posterioridad a la expedición del Código Civil Colombiano, el legislador creó una especie de reclasificación de los bienes y produjo para cada uno de ellos un régimen especial. De esta manera, además de la reglamentación general que para toda suerte de corporales e incorporales consagra el Código Civil, existe en el país un régimen específico de arrendamiento destinado a los locales comerciales, introducido en 1971 por el Libro Tercero del Código de Comercio; otro generado por la Ley 820 del 2003, encargado de regular los inmuebles urbanos destinados a vivienda, y otro consagrado en el Capítulo Sexto del Título XXVI del Libro IV del Código Civil, complementado por la Ley 6 de 1975, dirigido a los predios rústicos.

Y si a todo esto le agregamos que también existen unos inmuebles urbanos no destinados a vivienda familiar ni ocupados por establecimientos de comercio, tales como consultorios, parqueaderos u oficinas, y que a ellos se aplicarían por residuo una serie de decretos que venían expidiéndose desde mediados del Siglo XX, entonces tendremos allí otro tipo de heredades urbanas que entran a complementar ese variopinto catálogo de cosas creado por nuestra accidentada legislación de arrendamientos.

Con semejante panorama, resulta un acto de arrojo el atreverse a desentrañar el impacto que produce en Colombia, sobre el contrato de arrendamiento de cosas, el nuevo Estatuto del Consumidor. Sin embargo, a sabiendas de lo disgregado del primero y

de lo neófito del segundo, el autor ha tenido el coraje de abordar el asunto, para colocar así un primer peldaño en la escalera investigativa de tan espinosa materia. Por ello, el lector encontrará en el trabajo un variado menú de temas que, cuando menos y por la mera enunciación de estos, ya lo harán inquietarse y entender que el asunto tiene aspectos insospechados y más complejos de lo que a primera vista parece.

Vale la pena, pues, internarse en una obra cuyo índice la convierte, de por sí, en interesante y en la que se abordarán temas cruciales, tales como El concepto del Derecho del Consumo en Colombia; los antecedentes de las normas que regulan el arrendamiento de locales ocupados por establecimientos de comercio y el de las que se refieren a los inmuebles urbanos destinados a vivienda; las garantías de idoneidad, calidad y seguridad en la relación arrendataria de consumo, o las acciones jurisdiccionales de protección al consumidor de servicios de arrendamiento.

La obra “*El Estatuto del Consumidor en el contrato de arrendamiento*”, del autor Sebastián Cadavid Jaramillo, es la primera en su género y ello la convierte un libro de obligatoria referencia.

**Alfredo Tamayo Jaramillo**

## INTRODUCCIÓN

En la ejecución de las actividades diarias, todas las personas realizan transacciones comerciales, financieras, y articulan relaciones de consumo que nacen, en su mayoría, de las necesidades cotidianas. Con la realización de estas actividades, de manera inconsciente se adquiere la calidad de consumidor, siendo la proliferación de estas relaciones de consumo y el desconocimiento de su impacto legal, la razón que se utiliza como justificación objetiva para la realización de esta obra.

El Derecho del Consumo no solo involucra al ciudadano común. En la actualidad, en gran medida debido al fenómeno de la globalización, las compañías también deben atender, ya sea como fabricantes o distribuidores de productos, o como prestadores de un servicio, las disposiciones y legislación actual aplicable en este tema, compañías que también se convierten en titulares de derechos y obligaciones, dependiendo de la transacción comercial que se realice. Es esta una de las razones que le dan importancia e impacto social al Derecho del Consumo, porque como se puede ver, se origina y adquiere vida en los escenarios más relevantes del desarrollo y crecimiento de un país.

Es también el Derecho del Consumo un factor importante para el mejoramiento del nivel de satisfacción de los habitantes, es la implementación de estos instrumentos lo que le permite al ciudadano solventar necesidades de primer nivel, como lo es el acceso a la vivienda digna. Para ello, en Colombia han entrado en vigor leyes que han regulado todo lo referente a la adquisición de vivienda en calidad de arrendamiento, reflejo del momento histórico y economi-

co en que se promulgaron cada una de ellas. Instrumentos como el contrato de arrendamiento de vivienda urbana son la herramienta que el Estado propone para que el ciudadano, según su nivel económico, pueda alcanzar la satisfacción del derecho a una vivienda digna, aun cuando no sea propietario.

Así, entendiendo el grado de importancia en materia social, política y económica que acompaña a los dos temas: El Derecho del Consumo y el Contrato de Arrendamiento, sea este de locales comerciales o de vivienda urbana, el objetivo de esta obra es analizar, con base en la comparación normativa, a las posiciones Doctrinarias y Jurisprudenciales, cuál es el impacto que el primero tiene en el segundo. Se analizará si este Estatuto tiene aplicación al momento de presentarse una falla en la relación de consumo existente entre arrendador y arrendatario, y se expondrán los lineamientos procedimentales necesarios para interponer las diferentes acciones que ofrece nuestro ordenamiento jurídico.

Una vez obtenido el resultado del análisis, se estudiarán una a una las situaciones en las que el Estatuto del Consumidor encuentra aplicabilidad en la solución de los conflictos ocasionados en virtud del contrato de arrendamiento, y la forma de solucionarlos sin tener que acceder a la jurisdicción ordinaria, acudiendo, dependiendo de cada caso, a otras instituciones estatales dotadas de jurisdicción y competencia para conocer de estos asuntos.

El ánimo de adelantar el análisis propuesto resulta de una percepción personal del autor, al opinar que en la mayoría de los casos se acude a la jurisdicción ordinaria ante la eventual controversia suscitada en virtud del contrato de arrendamiento, y se ignora todo lo que puede aportar el Estatuto en relación con el manejo de un incumplimiento imputable a cualquiera de las partes del contrato.

En el desarrollo de esta obra se expone la regulación especial que complementa el Derecho del Consumo y que con un manejo

adecuado, puede contribuir a la descongestión de los despachos judiciales, toda vez que permite dirimir los conflictos en escenarios diferentes a los que proporciona la jurisdicción ordinaria, postulado vanguardista y que se pone a tono con la intención legislativa actual que mediante el Proyecto de Ley número 224 del 2018, pretende crear en nuestra legislación el Pacto Arbitral Ejecutivo, su procedimiento especial y otras disposiciones relacionadas con el Estatuto Arbitral y la Conciliación, precisamente, con la única intención de descongestionar los despachos judiciales cuya función se ve limitada al ser de la naturaleza del proceso ejecutivo, la mayoría de demandas que se tramitan ante estos juzgados.