



Alcaldía Municipal de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
SECRETARÍA JURÍDICA

NOTA INTERNA

T.R.D. 2021-130.8.1.96

Palmira, 18 de febrero de 2021

PARA: ANDRÉS FERNANDO ROCHA ÁLVAREZ
Inspector de Policía Urbana

DE: GERMÁN VALENCIA GARTNER
Secretario Jurídico

PARA SU INFORMACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>	ENVIAR PROYECTO DE RESPUESTA	<input type="checkbox"/>	FAVOR DAR CONCEPTO	<input type="checkbox"/>
DAR RESPUESTA Y ENVIAR COPIA	<input type="checkbox"/>	ENCARGARSE DEL ASUNTO	<input type="checkbox"/>	FAVOR TRAMITAR	<input type="checkbox"/>
ENTERARSE Y DEVOLVER	<input type="checkbox"/>	DILIGENCIAR Y DEVOLVER	<input type="checkbox"/>	OTRO	<input type="checkbox"/>

ASUNTO: RESPUESTA A LA NOTA INTERNA NÚMERO 2021.120.8.1.121 DEL DÍA 8 DE FEBRERO DE 2021

En primer lugar, se pone de presente que toda consulta jurídica que sea dirigida a esta Secretaría debe atender los requisitos que se informan en la Circular No. TRD-2020-130.2.1.2 del 6 de marzo de 2020, uno de los cuales impone al interesado establecer la tesis jurídica que suscribe, junto con las razones en que se funda y, para el caso presentado por su dependencia no se establece el criterio de la Inspección de Policía, limitándose a remitir el PQR número 20200021130, por lo tanto, se le reitera que para futuras solicitudes de concepto se observen los requisitos establecidos en la mencionada circular, so pena de rechazar la solicitud.

De igual manera, la Secretaría Jurídica emitirá un concepto de carácter general sobre las materias a su cargo, que no se dirige a resolver situaciones de orden particular, ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias o determinar consecuencias jurídicas derivadas de las actuaciones de los particulares.

Centro Administrativo Municipal de Palmira - CAMP
Calle 30 No. 29 -39: Código Postal 763533
www.palmira.gov.co
Teléfono: 2709511



SC - CER415753

Página 1 de 8



Alcaldía Municipal de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
SECRETARÍA JURÍDICA

NOTA INTERNA

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Se dará respuesta a la consulta remitida por el Inspector de Policía Urbana, doctor Andrés Fernando Rocha Álvarez, a través de nota intenta del día 8 de febrero del presente año, conforme con la petición presentada por el señor Julio Cesar Mejia Sánchez identificado con cédula de ciudadanía número 16269030 del día 28 de diciembre de 2020, en el cual indica: *"pido a ustedes por favor me realicen la acción de defensa de mi propiedad"*

CONSIDERACIONES Y MARCO JURÍDICO

La Corte Constitucional en reiteradas ocasiones ha manifestado que, los inspectores de policía son autoridades administrativas, que excepcionalmente ejercen función jurisdiccional¹, a la luz de lo previsto por el artículo 116 de la Constitución Política. Así las cosas, la Corte ha reconocido que *"cuando se trata de procesos policivos para amparar la posesión, la tenencia, o una servidumbre, las autoridades de policía ejercen función jurisdiccional y las providencias que dicten son actos jurisdiccionales"*.

En ese mismo sentido, el artículo 4 de la Ley 1801 de 2016, establece que: *"las disposiciones de la Parte Primera del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo no se aplicarán al acto de Policía ni a los procedimientos de Policía, que por su misma naturaleza preventiva requieren decisiones de aplicación inmediata, eficaz, oportuna y diligente, para conservar el fin superior de la convivencia, de conformidad con las normas vigentes y el artículo 2o de la Ley 1437 de 2011. Por su parte las disposiciones de la parte segunda de la Ley 1437 de 2011 se aplicarán a la decisión final de las autoridades de Policía en el proceso único de Policía, con excepción de aquellas de que trata el numeral 3 del artículo 105 de la ley en mención"*.

¹ "La función jurisdiccional, entendida como potestad del Estado para declarar el derecho aplicable a un caso determinado, que genera por sí mismo un conflicto, el cual no puede ser objeto de solución de manera espontánea, no solo es ejercida por los órganos pertenecientes a la rama jurisdiccional, sino que también pueden ser resueltos por sujetos no pertenecientes a la misma, razón por la cual, se les han otorgado reconocimientos de orden constitucional para juzgar."



Alcaldía Municipal de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
SECRETARÍA JURÍDICA

NOTA INTERNA

El artículo 1 del Código Nacional de Policía indica, que las disposiciones contenidas son de carácter preventivo y buscan establecer las condiciones para la convivencia en el territorio nacional al propiciar el cumplimiento de los deberes y obligaciones de las personas naturales y jurídicas, así como determinar el ejercicio del poder, la función y la actividad de Policía, de conformidad con la Constitución Política y el ordenamiento jurídico vigente.

Pese a lo anterior, el mismo código indica que, quienes incurran en comportamientos contrarios a la convivencia serán objeto de medidas correctivas de conformidad con esta ley, sin perjuicio de las demás acciones que en derecho correspondan.

Como medida correctiva, el artículo 76 del Código Nacional de Policía consagra que, la posesión, mera tenencia y servidumbre, están definidos por el Código Civil en sus artículos 762, 775 y 879.

Por su parte, el artículo 77 de la misma ley indica que los comportamientos contrarios a la posesión y mera tenencia de bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público, bienes de utilidad pública o social, bienes destinados a prestación de servicios públicos, son: 1. Perturbar, alterar o interrumpir la posesión o mera tenencia de un bien inmueble ocupándolo ilegalmente. 2. Perturbar la posesión o mera tenencia de un inmueble o mueble por causa de daños materiales o hechos que la alteren, o por no reparar las averías o daños en el propio inmueble que pongan en peligro, perjudiquen o molesten a los vecinos. 3. Instalar servicios públicos en inmuebles que hayan sido ocupados ilegalmente. 4. Omitir el cerramiento y mantenimiento de lotes y fachadas de edificaciones. 5. Impedir el ingreso, uso y disfrute de la posesión o tenencia de inmueble al titular de este derecho.

Ahora bien, frente al contrato de arrendamiento, el Código Civil colombiano lo define como “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”. La parte que da el goce, es decir que entrega la cosa, se llama arrendador y, la parte que paga el precio arrendatario. Conforme con lo indicado en el artículo 1974 del Código Civil, son susceptibles de arrendamiento, todas las cosas corporales o incorpóreas, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación



Alcaldía Municipal de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
SECRETARÍA JURÍDICA

NOTA INTERNA

y uso. Puede arrendarse aún la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción².

Quiere decir lo anterior que, en el contrato de arrendamiento, sea verbal o escrito, toda vez que la ley no establece ningún formalismo para el contrato, las cosas que se entregaran en arriendo (ej. inmuebles, cuartos, vehículos, etc.), así como el precio, la forma de pago y el plazo de ejecución.

Además de las obligaciones pactadas en el contrato, el arrendador tiene como obligaciones legales. 1. entregar al arrendatario la cosa arrendada. 2. Mantener la cosa arrendada en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. 3. librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

De igual manera, además de las obligaciones pactadas en el contrato, el artículo 1996 del Código Civil establece como obligación del arrendatario lo siguiente: *“usar de la cosa según los términos o el espíritu del contrato; y no podrá, en consecuencia, hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o a falta de convención expresa, a aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país”*. Así mismo, el referido artículo indica que, si el arrendatario contraviene lo arriba indicado, podrá el arrendador reclamar la terminación del arriendo con indemnización de perjuicios, o limitarse a esta indemnización, dejando subsistir el arriendo.

El contrato de arrendamiento puede ser terminado de común acuerdo entre las partes, de manera unilateral si se existe una causa justa de terminación y de manera unilateral sin existir una causa justa, previa indemnización.

La terminación del contrato por causa justa, pueden ocurrir por las causales pactadas en el contrato, así como, por las causales señaladas en el artículo 2008 del código civil: 1. por la destrucción total de

²Artículo 1895 Código Civil “El vendedor es obligado a sanear al comprador todas las evicciones que tengan una causa anterior a la venta, salvo en cuanto se haya estipulado lo contrario”.



Alcaldía Municipal de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

NOTA INTERNA

la cosa arrendada. 2. por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo. 3. por la extinción del derecho del arrendador, según las reglas que más adelante se expresarán.

Se considera importante indicar que, el contrato de arrendamiento civil y comercial están sujetos a las mismas reglas generales consagradas en el Código Civil, sin embargo, en el Código de Comercio, del artículo 518 y hasta el 523, se establecen ciertas disposiciones a tener en cuenta en contratos de arriendo comercial.

Entre las diferencias tenemos:

DIFERENCIA	CIVIL	COMERCIAL
RENOVACIÓN	En los demás casos la renovación o prórroga se ajusta a lo que la partes acuerden voluntariamente.	El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos: 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato; 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras



Alcaldía Municipal de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
SECRETARÍA JURÍDICA

NOTA INTERNA

		necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.
DESAHUCIO	Si no se ha fijado tiempo para la duración del arriendo, o si el tiempo no es determinado por el servicio especial a que se destina la cosa arrendada o por la costumbre, ninguna de las dos partes podrá hacerlo cesar sino desahuciendo a la otra, esto es, noticiándose anticipadamente.	En los casos previstos en los ordinales 2o. y 3o. del artículo 518, el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente

Conclusiones:

1. Según lo indicado en el artículo 1602 del Código Civil el contrato de arrendamiento es ley para las partes y no puede ser invalidado sino, por mutuo acuerdo o por causas legales.
2. En el contrato de arrendamiento, bien sea civil o comercial, se debe establecer de manera clara y precisa: las cosas que se entregarán en arriendo, el precio, la forma de pago, el plazo de ejecución, las obligaciones de las partes y las causales de terminación del contrato.



Alcaldía Municipal de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
SECRETARÍA JURÍDICA

NOTA INTERNA

3. El contrato de arrendamiento, puede ser terminado de común acuerdo entre las partes, de manera unilateral si se existe una causa justa de terminación y de manera unilateral sin existir una causa justa, previa indemnización.

Cordialmente,

GERMÁN VALENCIA GARTNER
Secretario Jurídico

Redactor: Álvaro José Hurtado Medina– Contratista
Aprobó: María Carolina Valencia Gómez– Contratista

Centro Administrativo Municipal de Palmira - CAMP
Calle 30 No. 29 -39: Código Postal 763533
www.palmira.gov.co
Teléfono: 2709511



SC - CER415753



Página 7 de 8



Alcaldía Municipal de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
SECRETARÍA JURÍDICA

NOTA INTERNA

Centro Administrativo Municipal de Palmira - CAMP
Calle 30 No. 29 -39: Código Postal 763533
www.palmira.gov.co
Teléfono: 2709511



SC - CER415753



Página **8** de **8**