

**Sentencia C-426/23**  
**M.P. Alejandro Linares Cantillo**  
**Expediente D-15025**

**LA EXISTENCIA DE UNA CAUCIÓN PARA ASEGURAR LA RESTITUCIÓN ESPECIAL DEL INMUEBLE ARRENDADO, A FIN DE GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS CAUSALES LEGALES HABILITADAS PARA OBTENER LA DEVOLUCIÓN DEL BIEN, NO ES CONTRARIA AL PRINCIPIO DE LA BUENA FE, NI A LA PROPIEDAD PRIVADA**

**2. Norma demandada**

**“LEY 820 DE 2003**  
(julio 10)

*Por la cual se expide el  
régimen de arrendamiento de  
vivienda urbana y se dictan  
otras disposiciones*

**EL CONGRESO DE COLOMBIA**

**DECRETA**

**Artículo 22. Terminación por parte del arrendador.** *Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:*

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

2. La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario.

3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador.

4. La incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva.

5. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario.

6. La violación por el arrendatario a las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a ese régimen.

7. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una

antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.

Cumplidas estas condiciones el arrendatario estará obligado a restituir el inmueble.

8. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento:

a) Cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor de un (1) año;

b) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación;

c) Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa;

d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliera como mínimo cuatro (4) años de ejecución. El arrendador deberá indemnizar al arrendatario con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento.

**Cuando se trate de las causales previstas en los literales a), b) y c), el arrendador acompañará al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor del arrendatario por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6)**

**meses siguientes a la fecha de la restitución.**

Cuando se trate de la causal prevista en el literal d), el pago de la indemnización se realizará mediante el mismo procedimiento establecido en el artículo 23 de esta ley.

De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.”

## 2. Decisión

Declarar **EXEQUIBLE** el inciso 2º, del numeral 8, del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, “Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones”, por los cargos examinados en esta sentencia.

## 3. Síntesis de los fundamentos

En el asunto bajo examen, conforme se planteó al momento de formular el problema jurídico, le correspondió a la Sala Plena de la Corte Constitucional decidir si el inciso 2º, del numeral 8, del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, al establecer la obligación de prestar una caución en dinero, bancaria u otorgada por compañía de seguros a favor del arrendatario, para que el arrendador pueda hacer uso de la facultad de terminar de forma unilateral el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, cuando se pretende el inmueble al (1) ocuparlo para vivienda propia del propietario o poseedor, por un término no menor de un año; (2) para efectuar una nueva construcción o ejecutar obras indispensables para su recuperación; o (3) para cumplir con los deberes de entrega originados en un contrato de compraventa, con la condición de que su valor sea equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, con el propósito de “garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la restitución”, resulta o no contrario al derecho a la propiedad privada (Art. 58, CP) y al principio de la buena fe (Art. 83, CP).

Como parte preliminar del juicio adelantado por esta Corporación, este tribunal decidió inhibirse para pronunciarse de fondo respecto de otro cargo formulado por el accionante, referente al presunto desconocimiento del derecho a la igualdad, por no cumplir la demanda con las cargas de

especificidad, pertinencia y suficiencia, según los mínimos que han sido requeridos por la jurisprudencia reiterada de la Corte para adelantar esta modalidad de juicio, frente a la configuración del *tertium comparationis*.

En cuanto a los cargos que se consideraron idóneos y que dieron lugar al planteamiento del citado problema jurídico, esta corporación concluyó que no les asistía razón a las alegaciones formuladas por el demandante.

Respecto del primer cargo objeto de examen, referente al presunto desconocimiento del principio de la buena fe (Art. 83, CP), el demandante alegó que el precepto acusado vulnera el citado mandato, toda vez que la caución que se exige parte de una **presunción de mala fe** en el actuar del arrendador, pues *"en ningún contrato bilateral privado se exige a una de las partes constituir una garantía a favor de la otra (...), cuando se da el previo aviso que pacten en el contrato o que estipule la ley"*. En efecto, requerir una garantía por eventos posteriores que suponen una transgresión del orden jurídico, en palabras del actor, lo que hace es presumir *"(...) que el arrendador puede incumplir con la causal invocada, algo totalmente contrario al principio constitucional de la buena fe"*. Lo que, por lo demás, subvierte la regla de aplicación de este principio, la cual, en su opinión, parte de la necesidad de presumir la buena fe del particular.

A juicio de la Corte, y a diferencia de lo alegado por el actor, la norma demandada refiere a la existencia de una caución, la cual se encuentra definida en el artículo 65 del Código Civil, en los siguientes términos: *"[la] [c]aución significa generalmente cualquiera obligación que se contrae para la seguridad de otra obligación propia o ajena. Son especies de caución la fianza, la hipoteca y la prenda"*.

La caución que se consagra en la norma demandada dentro de las finalidades a las cuales aspira, se enmarca en dos objetivos: (i) asegurar el cumplimiento de las obligaciones que recaen sobre el arrendador, lo que implica que este último haga efectivamente uso del bien para la restitución que fue invocada, en el término de los seis meses siguientes a la ocurrencia de este último acto; y (ii) garantizar el pago de los perjuicios generados al arrendatario, en caso de que se produzca un fraude a la ley, pues la regla general para terminar el contrato de arrendamiento de vivienda urbana impone el deber de justificar la existencia de una causal en la finalización del vínculo, so pena de tener que asumir el reconocimiento de una reparación o compensación económica.

La caución opera entonces como una herramienta de apremio para asegurar el cumplimiento de las obligaciones de una de las partes (*el arrendador*) y para garantizar la fuente económica de reparación para la otra (*el arrendatario*), en caso de que se incumplan con las razones que

permiten la resolución del contrato y se incurra, por ese motivo, en un acto o comportamiento contrario a derecho, de ahí que no resulte asimilable, bajo ninguna circunstancia, al establecimiento de una *presunción de mala fe*, como lo alega el actor, pues esta última, por regla general, tan solo tiene ocurrencia en los casos expresamente establecidos por el Legislador, como lo señala el artículo 769 del Código Civil, conforme con el cual: “*La buena fe se presume, **excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria***”<sup>1</sup>. Dicha circunstancia, como lo advierten varios intervinientes, se puede constatar en los artículos 768, 1932 y 2531 del Código Civil.

Por consiguiente, y a diferencia de lo manifestado por el accionante, la norma acusada no consagra una presunción de mala fe, no solo porque en su rigor normativo no se establece *expresamente* por el Legislador tal circunstancia, sino también porque, además, de la descripción de lo regulado es innegable que tan solo se prevé una caución en el ámbito contractual para cumplir con dos finalidades legítimas, esto es, (i) asegurar el derecho a la vivienda digna de los arrendatarios (Art. 51, CP) y (ii) brindar un marco de equilibrio en las relaciones que surgen entre las partes del contrato de arrendamiento (Art. 334, CP).

Por lo demás, la jurisprudencia reiterada de esta corporación ha señalado que la presunción de buena fe no impide que el Legislador prevea la ocurrencia de actos contrarios a derecho y, a través de la figura de la caución, adopte medidas orientadas a prevenir sus efectos, como se señaló en la sentencia C-780 de 2003. Aunado a que, como también lo ha admitido este tribunal, si bien el artículo 83 de la Constitución incluye un mandato de actuación conforme a la buena fe para los particulares y para las autoridades públicas, tan solo se **presume** que se actúa de esta manera en las gestiones que los **particulares** realicen ante las **autoridades del Estado**, como contrapeso de la posición de superioridad de la que gozan las autoridades públicas, en razón de las prerrogativas propias de sus funciones, **por lo que su ámbito de aplicación no se extiende a las relaciones jurídicas entre particulares**, como ocurre precisamente en el ámbito del contrato de arrendamiento, según lo manifestó esta corporación en la sentencia C-225 de 2017.

Frente al segundo cargo objeto de examen, el cual refiere al presunto desconocimiento del derecho a la propiedad privada (CP art. 58), a juicio del actor, no se constata en la consagración de la norma demandada un interés público o social, como límite constitucional para la imposición de restricciones al mencionado derecho, por lo que el precepto acusado “*exige más requisitos o impone más limitantes (...) a la propiedad que [aquellos que] consagra la norma constitucional de carácter superior*”.

---

<sup>1</sup> Énfasis por fuera del texto original.

A juicio de la Corte, la propiedad privada advierte distintos límites dentro de la Constitución Política, más allá del deber de ceder ante el interés público o social, en caso de conflicto. En efecto, aparte de las restricciones en el margen de acción que la Carta Política reconoce respecto de este derecho, a partir de la consagración de figuras como las formas solidarias y asociativas de propiedad, la posibilidad de expropiar el dominio por motivos de utilidad pública o interés social, la expropiación en casos de guerra, la extinción del dominio por sentencia judicial, etc., también se prevé que a este derecho le son inherentes unas funciones sociales y ecológicas, por virtud de las cuales es válido imponer obligaciones al propietario para legitimar el ejercicio de su derecho, siempre que las mismas sean hechas mediante ley, no afecten su núcleo esencial y sean razonables y proporcionadas.

La norma que es objeto de demanda se introduce, precisamente, en el ámbito referente a la *función social* de la propiedad, pues a través de ella se busca propender por la salvaguarda de los derechos ajenos, ya que la existencia de la caución, desde siempre, se ha vinculado con la necesidad de garantizar *el derecho a la vivienda digna de los arrendatarios*, tanto porque el régimen jurídico legal del contrato de arrendamiento apela a la permanencia y continuidad del vínculo, con figuras como el plazo mínimo de duración, la prórroga y con la imposición, por regla general, de las causales de terminación justificadas; como por la circunstancia de que, desde la perspectiva constitucional, el Estado tiene la obligación de reconocer las diferentes formas de tenencia sobre una vivienda, como mecanismo para asegurar un sitio desde el cual las personas pueden desarrollar un proyecto de vida (*seguridad jurídica de la tenencia*) y, desde ese ámbito, adoptar medidas dirigidas a prevenir su salvaguarda, sin importar el título jurídico que justifique el uso del bien.

De esta manera, la imposición de la caución para que el arrendador pueda activar las causales especiales de restitución a las que refieren los literales a), b) y c) del numeral 8º del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, lo que hace es asegurar que no se produzca un *desahucio injustificado del arrendatario*, que pueda afectar su derecho a la vivienda digna, al considerar que tiene una expectativa razonable de permanecer en la misma morada, pues la protección a la *tenencia*, desde la garantía constitucional prevista en el artículo 51 superior, no se limita a la adquisición de un bien, sino que también ampara la mera tenencia y posesión, o incluso el uso de un inmueble derivado de figuras como el arrendamiento. En este sentido, en la sentencia T-079 de 2008, la Corte señaló que el derecho a la vivienda digna y adecuada es “susceptible de **protección constitucional**, para evitar que quien ya posee una vivienda fuese **injustificadamente** privado de la misma (...)”.

Por ende, no le asiste razón al accionante respecto del cargo formulado, toda vez que la norma demandada no consagra una limitación al derecho de dominio que vaya más allá de las restricciones que prevé el artículo 58 del texto superior, en tanto que, por el contrario, se inscribe dentro de la función social que le es inherente al citado derecho, la cual permite, entre otras, consagrar obligaciones al propietario dirigidas a salvaguardar los derechos ajenos, como ocurre en este caso y según se ha explicado, con el derecho a la vivienda digna y adecuada. Por lo demás, la limitación que se impone, siguiendo a varios de los intervinientes y a la Procuradora General de la Nación, es hecha por el Legislador y no afecta el núcleo esencial del derecho a la propiedad, ni tampoco es desproporcionada, dado que, entre otras razones, no altera el derecho de dominio, ni priva la posibilidad de recurrir a otras causales de terminación; su alcance es eminentemente temporal (*seis meses siguientes a la restitución del bien*); permite recurrir a varias fuentes distintas para su otorgamiento (*caución en dinero, bancaria o póliza de seguros*); y, en caso de que no se active el riesgo, se podrá cancelar la garantía, obteniendo la devolución de lo otorgado, salvo los costos, gastos y cobros implícitos a cada figura.

En síntesis, y por los cargos que fueron objeto de examen esta providencia, la Sala Plena decidió que se debe declarar la exequibilidad del inciso 2º, del numeral 8, del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, *“Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones”*.

#### **4. Salvamentos y aclaraciones de voto**

Respecto de la decisión adoptada salvaron parcialmente su voto las magistradas **DIANA FAJARDO RIVERA** y **PAOLA MENESES MOSQUERA** respecto del cargo vulneración del mandato constitucional de buena fe, por ineptitud del cargo.

**La magistrada Fajardo Rivera** salvó parcialmente el voto al considerar que el accionante no cumplió la carga argumentativa mínima exigida para formular un reproche por violación del principio de buena fe contra el inciso 2º del numeral 8 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003 *“Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones”*.

Explicó que de tiempo atrás la Corte Constitucional estableció los presupuestos de aptitud sustantiva de la demanda, los cuales tienen por objeto orientar al ciudadano al momento de cumplir la carga argumentativa mínima requerida para sustentar el concepto de la violación previsto en el artículo 2º del Decreto 2067 de 1991. Indicó que la exigencia

de estos requisitos responde al carácter rogado de la acción pública de inconstitucionalidad, a la imposibilidad de asumir un estudio de oficio de la constitucionalidad del ordenamiento jurídico y al imperativo de salvaguardar la integridad y supremacía de la Carta, lo cual solo puede hacerse adecuadamente a partir de argumentos plausibles y razonables que permitan un debate ponderado de la cuestión.

Enfatizó que estos presupuestos buscan salvaguardar el deber estatal de imparcialidad en la aplicación del derecho, a través de la sistematización y formulación de estándares que los ciudadanos puedan observar al momento de presentar una demanda de inconstitucionalidad, de modo que su admisión y decisión no dependa del punto de vista subjetivo del fallador, sino de la satisfacción de unas pautas mínimas seguidas y respetadas por todos los integrantes de la Corte.

Bajo tales premisas, sostuvo que el demandante, al argumentar la supuesta infracción del artículo 83 de la Constitución, incumplió los requisitos de claridad, certeza, especificidad, pertinencia y suficiencia.

Indicó que la argumentación del actor carecía de claridad, ya que no explicó de forma comprensible cómo el artículo impugnado transgredía el artículo 83 de la Constitución. Lo anterior, porque aludió a la infracción de una supuesta presunción de buena fe entre particulares, la cual no está contemplada en el ordenamiento constitucional, y planteó una comparación entre el arrendador de vivienda urbana y el arrendador de inmuebles con destinación comercial como bodegas u oficinas, sin ofrecer una justificación adecuada de por qué esa clase de argumento resultaba relevante en la construcción de un cargo por violación del principio de buena fe.

Estimó que, aunque el demandante expuso que la norma censurada consagraba una presunción de mala fe en contra del arrendador por exigirle una caución para terminar unilateralmente el contrato, la disposición cuestionada en realidad no contenía una regla de esas características, sino un instrumento para garantizar el cumplimiento de las causales invocadas por el arrendador para dar por finalizado el contrato de forma unilateral. Debido a esto, aseguró que el cargo partió de una premisa que contrariaba el presupuesto de certeza de la demanda.

Así mismo, sostuvo que la argumentación del accionante no resultaba pertinente, ya que se basaba en una comparación con otras modalidades de contratos de arrendamiento que no planteaban una oposición válida con la Constitución, sino una contradicción con normas de rango legal.

Manifestó que el actor no satisfizo la carga de especificidad, pues en la formulación del cargo omitió considerar que la Ley 820 de 2003 tiene como objetivo principal establecer un equilibrio en las relaciones arrendaticias, protegiendo especialmente al arrendatario al ser comúnmente la parte más débil del contrato, y no valoró que el arrendamiento de vivienda urbana está orientado a proteger bienes constitucionales como la igualdad y la vivienda digna.

Por último, consideró que el demandante no logró cumplir el requisito de suficiencia, pues no aportó elementos de juicio que permitieran suscitar una duda mínima sobre la constitucionalidad de la norma atacada.

Por las anteriores razones, la magistrada Fajardo estimó que la mayoría debió inhibirse para decidir sobre el fondo de este cargo, ya que el demandante no cumplió de forma integral con las cargas argumentativas exigidas para alegar válidamente la violación del artículo 83 de la Constitución.

Por su parte, la **magistrada Meneses Mosquera** consideró que el único cargo apto por el cual la Corte debió pronunciarse de fondo era por el de presunta vulneración del derecho a la propiedad privada –cargo tercero–, a la luz del cual el inciso 2º del numeral 8º del artículo 22 de la Ley 820 de 2003 es exequible. En criterio de la magistrada, el reproche por presunta vulneración del principio de la buena fe –cargo primero– era inepto y, en consecuencia, la Sala no debió proceder con su estudio de fondo. Para la magistrada Meneses Mosquera, de un lado, la disposición demanda no prevé una presunción de mala fe, al imponer al arrendador el deber de prestar caución cuando opte por terminar de forma unilateral el contrato de arrendamiento con base en las causales previstas en los literales a), b) y c) del numeral 8º del artículo 22 de la Ley 820 de 2003.

Y, de otro lado, a su juicio, el actor se circunscribe a afirmar que la disposición presume la mala fe del arrendador, pero no explica de forma concreta por qué razón el deber de prestar una caución en determinados eventos permite inferir que el Legislador presumió la mala fe de aquel al momento de pretender dar por terminado el contrato de forma unilateral. En suma, para la Magistrada el cargo primero, respecto del cual la mayoría de la Sala se pronunció de fondo, incumplía los requisitos de certeza, especificidad, pertinencia y suficiencia de los cargos de inconstitucionalidad y, por consiguiente, la Sala debió haberse inhibido para pronunciarse de fondo en relación con el mismo.