

,23 de febrero de 1988.

Honorable Legislador
Francisco Harmodio Icaza
Primer Vice Presidente de la
Asamblea Legislativa
E. S. D.

Honorable Señor Vice Presidente:

Por este medio doy respuesta a su atenta comunicación S/W. fechada 10 del corriente, en la que tuvo a bien consultar a esta Procuraduría si el artículo 1745 fue o no derogado por la Ley 93 de 1973, que instituyó el régimen jurídico sobre arrendamientos de locales en áreas urbanas y atribuyó competencia al Ministerio de Vivienda para conocer de las controversias derivadas de tales contratos.

Como es de su conocimiento, el artículo 1745 del referido Código Administrativo facultó a las autoridades de Policía para impedir que los arrendatarios saquen "del inmueble que ocupan los bienes muebles que tengan en él mientras no exhiben el recibo que compruebe el pago de la renta hasta el día de la mudanza" y, a la vez, dispone que "la intervención de la policía cesará cuando se haya hecho el pago o cuando hayan sido depositados por orden judicial".

Esta norma existe en nuestro sistema jurídico desde que entró a regir el Código Administrativo en el año 1917, con independencia de las normas legales que le atribuyeron competencia a los tribunales para conocer de los juicios de desahucio o lanzamiento respectivos.

Conviene señalar, además, que se trata de una norma de carácter general, contenida dentro del Título VI del Libro Tercero del Código Administrativo, referente a las disposiciones complementarias en materia de policía. Por tanto, no regula únicamente la intervención de las autoridades de Policía en materia de arrendamiento de locales urbanos, sino que se aplica a cualquier tipo de arrendamiento.

A nuestro juicio, el artículo 1745 del Código Administrativo no ha resultado derogado por la Ley 93 de 1973, porque si bien es cierto que en los Capítulos VIII y XIX de la misma, dicha ley faculta a las Comisiones de Vivienda y a la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda para conocer y decidir los procesos de desahucios y lanzamientos y para tramitar y decidir quejas o conflictos entre los arrendatarios y arrendadores, ello en manera alguna es incompatible con la intervención de las autoridades de Policía conforme al artículo 1745 en referencia.

La intervención de las autoridades de Policía tiende a coadyuvar con las autoridades judiciales, quienes conservan competencia, conforme al artículo 42 de la Ley 93 de 1973, sobre algunos procesos de desahucio y lanzamiento de locales urbanos (por razón de cuantía), y con las autoridades del Ministerio de Vivienda, a quienes corresponde resolver en definitiva los conflictos entre arrendatario y arrendador derivados de contratos sobre locales situados en áreas urbanas.

Esta conclusión nos parece la apropiada, porque el artículo 1745 del Código Administrativo no afectó originalmente la competencia de las autoridades judiciales para decidir controversias derivadas de contratos de arrendamientos, lo que también resulta aplicable ahora a las autoridades del Ministerio de Vivienda. Además, las autoridades judiciales siguen conociendo de algunas controversias sobre locales urbanos y, por último, el artículo 1745 no se refiere únicamente a arrendamiento de locales urbanos, por lo cual no regula materia que lo ha sido en forma integral por la Ley 93 de 1973.

En consecuencia, como quiera que no se da ninguno de los supuestos de derogación de leyes contemplados por el artículo 36 del Código Civil, esto es, por disponerlo así la Ley 93 de 1973, por ser incompatible con ésta o porque la nueva ley regule en forma integral la materia, el artículo 1745 del Código Administrativo conserva su vigencia.

Por otro lado, en el aspecto práctico es evidente que la medida prevista por el artículo comentado no puede ser adoptada por las autoridades del Ministerio de Vivienda con la rapidez en que lo puede hacer una autoridad de policía. En efecto, las primeras no cuentan con funcionarios en todos los corregimientos del país y no laboran los fines de semana; mientras que las autoridades de policía si existen en todos los corregimientos y en algunas áreas urbanas existen Corregidores y Jueces Nocturnos de turno los fines de semana, lo

que les brinda mayor oportunidad para actuar en el referido supuesto.

En la esperanza de haber satisfecho su solicitud, le reitero mi aprecio y consideración distinguida.

Atentamente,

Olmedo Sanjur G.
PROCURADOR DE LA ADMINISTRACION.

/dc.deb.