

ALGUNOS ASPECTOS DE LA LEY 56 de 1985

CARLOS ALBERTO VELASQUEZ R.
Abogado Titulado U.P.B.
Profesor de la Cátedra de Obligaciones
y de Derecho Civil.

ALGUNOS ASPECTOS DE LA LEY 56 DE 1985

1. DEFINICION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1.1. Precisión de concepto.

Dentro de la definición que del arrendamiento da el Artículo 1973 del Código Civil, se ve con claridad que allí aparecen definidos, no solo el contrato de arrendamiento de cosas, sino también, el contrato de obra y el contrato de prestación de servicios, una de cuyas modalidades más importantes es el contrato de trabajo.

Ello en la época de expedición del Código Civil, año de 1887, era explicable, ya que para entonces los usos y costumbres de la época no exigían, como en la actualidad, la distinción entre la utilización del trabajo humano y la utilización de los bienes materiales; el sosiego de esa época no exigía tales distinciones.

Sin embargo, la evolución cultural-industrial, conjuntamente con sinnúmero de implicaciones históricas, sociológicas y políticas, humanizaron los usos y las costumbres; lo cual obviamente, repercutió en las estructuras jurídicas y es así como en la actualidad el concepto de arrendamiento está restringido a una única acepción:

El arrendamiento de cosas.

Los contratos de ejecución de obra y prestación personal de servicios, alcanzaron en esta evolución su propia identidad jurídica.

Del contexto del Artículo 1973 del Código Civil, podemos extraer sin dificultad una definición del contrato de arrendamiento de cosas, diciendo que es aquel en virtud del cual una de las partes se obliga para con la otra a concederle el goce de una cosa, mueble o inmueble, durante cierto tiempo y la otra parte correlativamente se obliga a pagar por dicho goce un precio determinado. La parte que concede el goce de la cosa se llama arrendador y la que se beneficia y paga el precio se llama arrendatario (Artículo 1977 Código Civil).

Esta especial forma contractual de frecuentísima utilización por toda clase de personas, constituye un valioso instrumento para satisfacer una necesidad sin convertirse en dueño de ella, por no querer o no poder adquirir el bien mueble o inmueble.

1.2. Características del contrato en el Código Civil.

De la definición expresada se puede colegir que el contrato de arrendamiento de cosas es bilateral, oneroso, principal, consensual y usualmente conmutativo.

Lo de ser bilateral, oneroso, principal y usualmente conmutativo, en razón de la brevedad digamos que no exige mayor explicación.

En cuanto al carácter consensual del contrato EN EL CODIGO CIVIL sí merece puntualizarse.

Como no se trata de un contrato que tenga por objeto transferir ningún derecho real, ni principal ni accesorio, sino que sus efectos son personales, el solo acuerdo de las partes, acerca de la cosa y el precio perfeccionan el contrato. Aunque verse sobre inmuebles, el contrato así celebrado vale entre las partes, aunque sus efectos respecto de terceros pueden aumentarse ostensiblemente si se eleva a Escritura Pública y se procede a su registro en la Oficina de Registro correspondiente, para que mediante este medio publicitario le sea oponible a los terceros. Artículos: 2018, Ordinal 2o. y 2020 del Código Civil.

2. DEFINICION ESPECIAL DEL CONTRATO EN LA LEY 56 DE 1985 (JUNIO 18).

En su Artículo 2o. esta Ley define el contrato que reglamenta y que se circunscribe, según la misma Ley, a la VIVIENDA URBANA.

Dice así la Ley: “El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conce-

der el goce total o parcial de un inmueble urbano destinado a vivienda, y la otra a pagar por este goce un precio determinado”.

Esta Ley circunscribe, en conclusión, su ámbito reglamentario exclusivamente a los contratos de arrendamientos de INMUEBLES URBANOS DESTINADOS A VIVIENDA.

3. DIFERENTES REGULACIONES DEL ARRENDAMIENTO DE BIENES EN COLOMBIA, SEGUN LA CALIDAD DEL OBJETO SOBRE EL CUAL RECAE.

3.1. Arrendamiento de bienes muebles.

Tanto los bienes de naturaleza comercial como los de naturaleza civil, están regulados por el Código Civil, Artículos 1973 a 2044, en concordancia con el Artículo 822 del Código de Comercio, salvo algunas excepciones, entre otras el arrendamiento comercial de transporte, que tiene regulación especial en el Código de Comercio, el contrato de trabajo y los contratos comerciales de intermediación, ello si consideramos la prestación de un servicio como un objeto mueble. También hay alguna regulación especial en el Código de Comercio, en cuanto al arrendamiento del establecimiento de comercio, como unidad jurídica (Artículo 533 del Código de Comercio).

3.2. Arrendamiento sobre locales destinados a comercio.

Son locales comerciales aquellos inmuebles que están destinados a servir de sustento físico y material a un establecimiento industrial o comercial. Así mismo, son actividades industriales o comerciales las enumeradas en el Artículo 20o. del C. de Co.

Para estos locales el régimen de contrato de arrendamiento es variable, la variante se presenta bajo dos(2) modalidades:

El comerciante que por dos(2) años o más, en forma continua, haya ocupado un local con un mismo establecimiento de comercio, tiene derecho a la renovación del contrato de arrendamiento al vencimiento del mismo (Artículo 518 y ss. del C. de Co.). Renovar, según lo dijo la Corte Suprema de Justicia, es “Una variación del contrato en condiciones de plazo y precio que pueden ser iguales o distintos a las del precedente, a voluntad de los contratantes”, por cuanto con la renovación del contrato lo que quiere la ley es proteger esa riqueza creada a base de esfuerzo por el empresario con el establecimiento de comercio; es-

establecimiento que cuenta con muchos elementos, y uno, entre ellos, es el contrato de arrendamiento (Artículo 516 C. de Co.).

Si las partes guardan silencio al momento de la terminación del contrato o de sus prórrogas, este se entiende renovado. En resumen, el régimen de los locales comerciales con dos(2) o más de dos(2) años de vigencia del contrato de arrendamiento, se regula aún íntegramente por el C. de Co.

3.2.1. Locales comerciales ocupados por menos de dos (2) años:

Los locales comerciales ocupados con un mismo establecimiento de comercio, por menos de dos (2) años, se entienden regulados por las normas contenidas en el Código Civil, en concordancia con la remisión expresa contenida en el Artículo: 822 del C. de Co.

4. INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA URBANA

Están reglamentados íntegramente por la Ley 56 de 1985.

Adentrándose un poco en el texto de esta Ley, veremos algunos aspectos que no tocan con las causales de terminación del contrato, ni con las obligaciones del arrendador y del arrendatario durante la ejecución del contrato, ni con el régimen de reajustes en el cánón de arrendamiento, así:

4.1 Ley de arrendamientos y orden público.

Conviene precisar que este Artículo 27 de la Ley 56 parece decir, aunque no es muy explícito, que las normas contenidas en esta Ley son de "Orden Público" y consecuentemente ello nos indica que no podrá pactarse en contra de lo establecido en la ley, habría objeto ilícito en la cláusula contractual y por tanto quedaría viciado, la totalidad del contrato, de nulidad absoluta, por ser violatoria de una norma de naturaleza civil imperativa; ello por cuanto en el Código Civil no existe nulidad parcial, que se encuentra prevista en el C. de Co., y es al Código Civil a donde nos remite, en subsidio, en su Artículo 27, la Ley 56 de 1985 (1502 C.C).

4.1.1. Jerarquía de las normas sobre vivienda urbana:

Otro efecto importante del Artículo 27, comentado, sería el relativo a la jerarquía de las fuentes en las normas sobre arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda urbana, que quedarían así:

- Las normas de la Ley 56 de 1985.
- Las normas generales del C. Civil.
- Las cláusulas contractuales.

4.1.2. Inmuebles destinados a vivienda:

Se entiende por tales los inmuebles que tienen por finalidad servir de albergue a una o varias personas naturales o al de su familia, o al de terceros cuando se trata de personas jurídicas.

No obstante la finalidad perseguida por los inmuebles destinados a vivienda, que es una misma, el legislador ha establecido un doble régimen legal para inmuebles situado en conglomerados urbanos o rurales.

4.4.2.1 Vivienda rural:

En razón a la brevedad no consideramos aquí los contratos de aparcería ni el comodato sobre inmuebles rurales, que tienen regímenes especiales.

Consideremos que el régimen legal aplicable a esta clase de inmuebles en lo que respecta a contratos de arrendamiento , está regulado por las normas contenidas en el Código Civil; básicamente por dos (2) razones:

- Las únicas normas sobre arrendamiento que subsisten, con posterioridad al Código Civil, en nuestro sentir, son los Decretos de Intervencionismo dictados con base en la Ley 7a./43 y Artículo 32 C. Nal., a saber: Decretos 3817 de 1982, y 2221 de 1983, y de otro lado, la Ley 56 de 1985.
- Ninguno de estos estatutos reguló lo atinente a vivienda rural, razón por la cual, se rigen para efectos del arrendamiento por las normas generales del Código Civil, excepto lo relativo a:aparcería y comodato, repetimos, que tienen un régimen especial.

4.4.2.2. Vivienda urbana:

Rigen para esta clase de inmuebles y para efectos de su arrendamiento, las normas contenidas en la Ley 56 de 1985.

4.4.3. Inmuebles urbanos con destinación especial diferente a vivienda.

Dentro de esta clase de inmuebles es conveniente hacer la siguiente distinción:

4.4.3.1. Oficinas, consultorios, etc., destinados al ejercicio en forma independiente de una profesión.

Esta clase de inmuebles fueron reglamentados para efectos del contrato de arrendamiento, en forma especial, por Decretos Intervencionistas, derogatorios de todas las normas anteriores sobre la materia y que tienen duración indefinida mientras no sean derogados por otra norma de igual o superior jerarquía, según la doctrina sobre esta norma constitucional.

Tales Decreto 3817 de 1982 y 2221 de 1983, en lo que respecta a esta clase de inmuebles, no fueron derogados por la Ley 56 de 1985 que se circunscribió, repetimos, a regular los inmuebles destinados a vivienda urbana; razón por la cual las oficinas, consultorios y en general inmuebles destinados al ejercicio de una profesión liberal, no por intermedio de sociedades comerciales o asimiladas (Artículo 100 C. de Co.) sino por personas individuales o sociedades reguladas íntegramente por el Código Civil, en lo referido a su arrendamiento se rigen, aún, por el decreto 2221 de 1983, Artículo 1o. literal b, cuando su valor catastral sea inferior de cinco millones de pesos m.l. (\$5.000.000.00), en caso contrario se rigen por el Código Civil.

4.4.3.2. Parquederos.

Como norma general estos inmuebles están regulados por el Decreto 2221, Artículo 1o., literal b, cuando su avalúo catastral sea inferior a cinco millones de pesos m.l. (\$5.000.000.00), en caso contrario, se aplican las normas sobre arrendamientos, establecidas en el Código Civil.

Estas son normas generales, el telón de fondo, al cual debemos recurrir a falta de normas especiales.

Sin embargo, existen en ciertas ciudades como Medellín, reglamentación tarifaria por horas, días y mensualidades para parqueaderos públicos, tarifas que son variables según la mayor o menor categoría del parqueadero.

Los parqueaderos privados se rigen según se dejó expuesto inicialmente.

4.4.3.3. Arrendamientos sobre inmuebles destinados a colegios en general, o actividades civiles:

Igual legislación que para los parqueaderos privados, dependiendo del avalúo catastral de los inmuebles se aplicará a los contratos de arrendamiento sobre inmuebles destinados a colegios y en general actividades civiles, siempre y cuando no se presten en inmuebles de propiedad de una entidad sin ánimo de lucro o beneficencia, legalmente establecida.

4.4.3.4. Inmuebles de propiedad de entidades benéficas:

En este caso es necesario distinguir:

— Destinados a vivienda urbana:

Los contratos de arrendamiento para vivienda urbana sobre estos inmuebles, están regidos por la Ley 56 de 1985, que regula, sin excepciones, la vivienda urbana.

— Destinados a fines distintos de vivienda:

Los contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles de propiedad de entidades benéficas y destinadas a fines distintos a vivienda, para ellos continúa vigente la legislación general contenida en el Código Civil, cuando el avalúo sea superior a cinco millones de pesos m.l. (\$5.000.000.00) y en caso contrario, quedan sometidos a legislación establecida en el Decreto 2221 de 1983, Artículo 2o., literal C.

5. CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA URBANA.

Se define en el Artículo 5o. de la Ley, las diversas modalidades bajo las cuales puede presentarse el contrato de arrendamiento de vivienda urbana.

Ignoro la finalidad perseguida con estas inusuales definiciones de distintas formas de contrato de arrendamiento; tal vez lo querido por el legislador fué señalar las personas responsables patrimonialmente en el contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos destinados a vivienda.

Conviene hacer un breve análisis de las distintas modalidades del contrato de arrendamiento prevista en la Ley, en su Artículo 5o.

5.1. Contrato de arrendamiento individual.

Habrá contrato de arrendamiento individual para vivienda urbana “... cualquiera que sea la estipulación siempre que una o varias personas

naturales reciban para su albergue o el de su familia, o el de terceros cuando se trate de personas jurídicas, un inmueble con o sin servicios, cosas o usos adicionales”. (Artículo 5o. numeral 1o.)

En principio, surge un interrogante de esta definición, cuando quién recibe el inmueble lo hace para albergar no a su familia propia, sino a la de un tercero: familiar, empleado o amigo; no habrá entonces contrato individual?.

Parece que no, sería un contrato innominado, pero regido por esta Ley.

5.2. Contrato de arrendamiento mancomunado.

“...Cuando dos o más personas naturales reciben el goce de un inmueble o parte de él y se comprometen solidariamente al pago de su precio.”

¿Se pregunta: Sería mancomunado sólo cuando sean personas naturales las que toman el bien en arriendo?

¿Si las personas naturales que toman el bien en arriendo no se comprometen solidariamente en su responsabilidad patrimonial frente al arrendador, ya no existiría contrato mancomunado?

Parecen ser estas formas contractuales, también contratos atípicos o innominados que igualmente estarían regidos por la nueva Ley de arrendamientos, que reglamenta casos análogos sobre vivienda urbana.

5.3. Contrato de arrendamiento compartido.

“...Cuando verse sobre parte de un inmueble que no sea independiente del mismo y cuyo goce se comparta con el arrendador o con otros arrendatarios”.

El párrafo del Artículo 5o. , precisa el concepto “parte de un inmueble...” a que alude este numeral 3, del Artículo 5o.

Se pregunta: ¿Cuándo el arrendador del inmueble destinado a vivienda urbana es un intermediario comercial, persona natural o jurídica y el inmueble se comparte con el propietario del bien inmueble arrendado, habrá contrato de arrendamiento compartido?

Las respuestas a las preguntas anteriores son tan sin importancia como las mismas definiciones contenidas en este Artículo 5o., pues su mani-

fiesta y ostensible inexactitud y ambigüedad hacen de ellas algo inocuo y sin sentido, que en nada enriquecen y más bien empobrecen el régimen de los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana.

Sobran pues en mi sentir, estas definiciones, que por lo demás en nada adicionan la concepción de contrato de arrendamiento contenida en el Código Civil.

5.4. Contrato de pensión.

Para terminar estas definiciones de algunas de las diversas formas del contrato de arrendamiento sobre inmuebles destinados a vivienda, previstas en la Ley 56 de 1985, conviene hacer una última reflexión sobre el contrato de pensión previsto en la Ley, al definirlo así: habrá contrato de pensión cuando verse sobre parte de un inmueble que no sea independiente e incluya necesariamente servicios, cosas o usos adicionales y se pacten por un término inferior a un (1) año...".

Tenemos así entonces que si en estas mismas hipótesis el contrato se pacta, se prorroga o se renueva por un término superior a un (1) año, ya no es contrato de pensión y en consecuencia no puede darse por terminado antes del vencimiento del plazo por cualquiera de las partes, sin indemnización, previo aviso de 10 días.

Aquí, sería igualmente válida la solución ofrecida para las inquietudes planteadas sobre las otras modalidades del contrato de arrendamiento a que alude el Artículo 5o., Ley 56 de 1985.

6. DE LOS SERVICIOS, COSAS O USOS CONEXOS Y DE LOS SERVICIOS O USOS ADICIONALES.

Los servicios **conexos** al inmueble arrendado para vivienda, los define la Ley así: se entienden "...los servicios públicos (domiciliarios) y todos los demás inherentes al goce del inmueble y a la satisfacción de las necesidades propias de la habitación en el mismo".

Los servicios **adicionales** los define la Ley diciendo que son los "...suministrados eventualmente por el arrendador no inherentes al goce del inmueble".

De estas dos definiciones surge que el concepto básico para diferenciar entre los servicios conexos y los adicionales, es que los primeros son inherentes al inmueble, y los segundos son eventuales.

El diccionario de la Real Academia de la Lengua (Edición 1970) al definir este adjetivo dice que es aquello "que por su misma naturaleza está de tal manera unido a otra cosa, que no se puede separar". Esta es la única acepción que trae el diccionario.

No dice la Ley, entonces, cuales son los servicios inherentes y cuales no lo son, ni tampoco enumera algunos, siquiera a vía de ejemplo.

El criterio que debemos adoptar debe ser válido en cualquier circunstancia, trátase de un inmueble para vivienda urbana localizado en la gran ciudad o en el pequeño poblado; en aquella con agua potable, teléfono, ascensores, servicio de vigilancia diurno y nocturno, mantenimiento de zonas comunes, etc., en estas últimas, solo con servicios de acueducto, enegía y alcantarillado.

Así entonces, dadas las diferencias abismales que se presentan en los países en subdesarrollo, entre una vivienda para clase media y una vivienda para clase baja; la vivienda de la gran ciudad y el poblado medio o pequeño, que en la mayoría de las veces carece de agua potable, servicios de alcantarillado, etc.; debemos concluir, frente al vacío legal, que razonablemente son servicios inherentes a los inmuebles destinados a vivienda los servicios de acueducto, alcantarillado, energía y ascensor, donde los hubiere; los demás son servicios adicionales y deberán pactarse en cada caso y estimar su valor que en ningún caso podrá exceder a un 50% del precio del arrendamiento del respectivo inmueble.

7. CAUCIONES REALES

El Artículo 4o. , establece: En los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos no se podrá exigir depósito de dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario".

Es práctica usual en la vida comercial, cuando se transije un proceso de lanzamiento de vivienda urbana o se declara su terminación y en ambas hipótesis el arrendatario o el coarrendatario quedan a deber sumas de dinero por concepto de cánones, servicios públicos, etc., el que se acepten letras de cambio, pagarés, cheques postfechados, que faciliten el arreglo o la cancelación definitiva de las sumas debidas por concepto de estas obligaciones surgidas del contrato de arrendamiento.

Se pregunta: ¿Frente al Artículo 4o. de la Ley 56, continuará siendo lícita esta práctica comercial?

Es sabido que en los títulos valores el derecho incorporado al título se cosifica con el instrumento mismo, de tal manera que sin título no hay derecho y solo podrá pagarse a quien presente el título valor para su cobro, quién así no procede paga mal.

Luego, en estos casos estaremos frente a una caución real?

De ser así, tendríamos que concluir que la práctica de otorgar títulos valores para garantizar obligaciones surgidas de un contrato de arrendamiento de una vivienda urbana, sea que el contrato continúe vigente o que haya terminado, en estricta técnica jurídica, tienen causa ilícita por ser contrarias a la prohibición expresa del artículo 4o. de la Ley y, en consecuencia, su sanción es la nulidad de la relación subyacente que da lugar a la emisión, giro, aceptación y pago del título valor, de acuerdo con los Artículos 1524 inciso 2o., del Código Civil en concordancia con el Artículo 27 de la Ley.

Es necesario por ello, ser prudentes en la exigibilidad de tales garantías, ya que estos pagos tendrían una causa ilícita que acarrearía la nulidad y pérdida de tales pagos, todo ello decretado mediante sentencia judicial, ya que no hay nulidad sin sentencia.

En lugar de esta práctica, el arrendador debe ejecutar por las sumas de dinero que le quedaren a deber con base en el contrato de arrendamiento, facturas, etc., y abstenerse de ejecutar con los títulos valores, que en conclusión tendrían causa ilícita.

8. FACULTAD DEL ARRENDADOR PARA CONTRATAR DIRECTAMENTE CON EL SUBARRENDATARIO (Artículo 6o., inciso 2o.)

Por norma general el subarriendo total o parcial del inmueble arrendado destinado a vivienda, está prohibido, salvo autorización expresa del arrendador.

La violación de esta prohibición da lugar a que el arrendador pueda "...dar por terminado el contrato y exigir la entrega del inmueble o celebrar un nuevo contrato con los usuarios reales."

Si el arrendador desea dar por terminado el contrato de arrendamiento por haber ocurrido la cesión o el subarriendo del mismo contrato, ne-

cesitará recurrir a la jurisdicción ordinaria para darlo por terminado o podrá hacerlo unilateralmente sin necesidad de sentencia judicial?

Podríamos pensar que al utilizar este Artículo la expresión "...dar por terminado el contrato y elegir la entrega del inmueble..."ello es plenamente posible, pero tendríamos el siguiente inconveniente.

El Artículo 16 establece las causales de terminación del contrato por parte del arrendador e incluye también causal, la cesión del contrato o el subarriendo y allí no le da al arrendador la facultad de darlo por terminado sino la facultad para pedir su terminación, esta potestad para pedir la terminación del contrato se entiende que debe hacerse ante la Jurisdicción ordinaria.

Pero en el evento de que por ser norma especial del Artículo 6o., acogiéramos la tesis de que la causal allí prevista opera "Ipsa Jure", es decir, sin necesidad de sentencia judicial, nos encontraríamos con el obstáculo de que el arrendatario se opusiera a la restitución, caso en el cual el arrendador necesariamente deberá demandar ante la justicia ordinaria, no para pedir la terminación del contrato, que operó de pleno derecho, sino para pedir la restitución del inmueble.

Esta tesis parece lógica y acorde a los términos utilizados por la Ley.

De ser ello así, en los casos de contrato directo entre el arrendador y el usuario real, por cesión o subarriendo, la restitución del inmueble operaría directamente y por ministerio de la Ley, por conducto del usuario real con el cual se contrató, por expresa permisión legal.

9- MERITO EJECUTIVO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Permite la Ley que las obligaciones de pagar sumas de dinero a cargo de cualquiera de las partes y generadas en el contrato de arrendamiento, se pueden exigir por la vía ejecutiva con base en el contrato de arrendamiento, con la presentación de las facturas y certificaciones del caso, con el fin de repetir por lo pagado o quedado a deber por cualquier concepto.

Es una innovación importante que fortalece y vigoriza la benéfica práctica de celebrar por escrito los contratos de arrendamiento; igualmente, facilita el cobro de las prestaciones que las partes se hubieren quedado a deber, cuando el arrendador contrata directamente con el subarrendatario.

Sin embargo, que hacer en el supuesto de que el contrato de arrendamiento no conste por escrito y se quedaren a deber entre las partes con motivo del contrato de arrendamiento que existió entre ellas? La situación, parcialmente, no es tan desoladora como en principio pudiera pensarse.

El deudor insoluto podría citar a su acreedor a un interrogatorio extra-proceso, si concurre, y obtiene la confesión del contrato de arrendamiento, esta confesión también tiene el valor de título ejecutivo según la preceptuado en los Artículos 488, inciso 2o., y 294 del Código de Procedimiento Civil.

La no comparecencia del deudor, o la no obtención de la confesión, indudablemente lo llevará a la necesidad de instaurar un Proceso Ordinario, largo y dispendioso, para obtener la condena por lo debido, con el subsiguiente Proceso Ejecutivo, para buscar la efectividad de la sentencia del Proceso Ordinario.

Finalmente, debemos precisar que la Ley no exige como presupuesto para demandar ejecutivamente, con base en el contrato de arrendamiento, el que exista una sentencia en la cual se declare que alguna de las partes ha quedado a deber alguna suma de dinero, por cualquier concepto, con motivo del contrato de arrendamiento que existe entre ellos, y que continúa vigente, o que existió y terminó por cualquier causa.

Los únicos supuestos que exige la Ley para poder instaurar demanda ejecutiva en contra de arrendadores o arrendatarios de viviendas urbanas, son dos (2), estos son:

- Que se hayan quedado a deber sumas de dinero entre arrendador y arrendatario.
- Que tales sumas se hayan causado con motivo de un contrato de arrendamiento sobre vivienda urbana, aún vigente o extinguido.

