



REVISTA VERITAS

Actualidad jurídica, económica y política

Volumen No. 1 • Edición bimestral No. 2 • Marzo a Abril 2015 • Año I • www.fuerzalegalsa.com



Justicia • Excelencia • Servicio



REVISTA VERITAS

Actualidad jurídica, económica y política

Volumen No. 1 • Edición bimestral No. 1 • Enero a Febrero 2015 • Año I • www.fuerzalegalsa.com

REVISTA VERITAS

TABLA DE CONTENIDO

DIRECTOR HONORARIO

Alirio Téllez

FUNDADOR Y DIRECTOR

Luis Felipe Téllez Rodríguez

COMITÉ EDITORIAL

Carlos Antonio Perdomo Nieto
Jorge Arturo Díaz Reyes
Julio Mendoza Durán

DISEÑO Y DIAGRAMACIÓN

María Alejandra Téllez Rodríguez

ASESOR PERMANENTE

Carmelita Arbeláez de Bernal

Editorial Pág. 3



Limitaciones y excepciones al derecho de autor Pág. 4

Marcela Palacio Puerta



La creación de las regiones, una promesa incumplida Pág. 6

Héctor David Escobar Órrego



La corte (IN)constitucional Pág. 8

Juan Luis Palacio Puerta



¡Qué se Cumplan! Pág. 10

Nicolás Carvajal Beltrán



Quiero Arrendar un Inmueble ¿Inmobiliaria o Aseguradora? Pág. 13

Andrés Felipe Zuluaga Sierra



Presentación del Despacho pág. 15



MUCHAS SUPREMAS Y NINGUNA SUPREMACÍA

Editorial

La Constitución Política rige en nuestro Estado como la “norma de normas” y como el “Código supremo” que enmarca nuestro Ordenamiento jurídico y que regula todas las relaciones sociales que ocurren en nuestro país.

Como se recordará, con el Acto Legislativo No. 3 de 1910 (Art. 41) se confió a la Corte Suprema de Justicia la guarda de la Constitución y con el Acto Legislativo No. 1 de 1968 (Art. 71) se dispuso que dentro de la Corte Suprema de Justicia existiera una Sala Constitucional para decidir sobre la exequibilidad de los proyectos de ley objetados por el Gobierno y de las leyes emitidas por el Congreso.

Empero, la particularidad del procedimiento para el juicio de constitucionalidad de aquella época (vigente hasta 1991) consistió en que la Sala Constitucional presentaba su ponencia de sentencia de constitucionalidad a la Sala Plena de la Corte Suprema de Justicia y era el pleno de los magistrados el que decidía sobre si acogía o no la posición manifestada por la Sala (Cf. D. 432/69).

Ciertamente, la facultad para decidir sobre qué es lo constitucional o lo que no, y qué es lo que quiere decir la Constitución y qué no, constituye un atributo de poder cuya trascendencia define a la postre sobre el destino de la República misma, porque determina el alcance de los postulados superiores contenidos en el Código Supremo.

El legislador de 1968 demostraba su sensatez al diluir, en cierto modo, la atribución del Juzgador constitucional al supeditar el concepto de los cuatro magistrados de la Sala Constitucional al voto de los veintiséis magistrados que componían entonces la Sala Plena de la Corte Suprema de Justicia.

En contraste, la ahora vigente Constitución Política de 1991 señala en su Artículo 116 que “la Corte Constitucional, la Corte Suprema de Justicia [y] el

Consejo de Estado administran Justicia”. Asimismo, en su Artículo 234 preceptúa que “la Corte Suprema de Justicia es el máximo tribunal de la jurisdicción ordinaria” y en su Artículo 237, numeral primero, que “[es] atribución del Consejo de Estado [...] desempeñar las funciones de tribunal supremo de lo contencioso administrativo”.

Nótese bien: tanto en la Corte Suprema de Justicia como el Consejo de Estado son *tribunales supremos* en sus respectivas jurisdicciones (ordinaria y contencioso administrativa) o, en otras palabras, *órganos de cierre* para los asuntos sometidos a su competencia. Cuestión que en este punto no está atribuida a la Corte Constitucional colombiana (Cf. Const. Pol., Art. 241).

Sin embargo, cuando la Corte Constitucional por vía de tutela, p. ej., revisa el contenido de una decisión proferida por la Corte Suprema o por el Consejo de Estado, se erige a ella misma como la “Corte de Cortes” cuya apariencia resulta omnimoda, incontrovertible y, prácticamente, incontrolable.

Evidentemente, a la luz del articulado superior, está por fuera de la órbita de la Corte Constitucional configurarse como un tribunal supremo para la nación colombiana. La intromisión de la Corte Constitucional –aún sobre la base de la defensa de los derechos fundamentales (al debido proceso, principalmente)– desemboca en la consecuente desfiguración de las instancias y en la urgente necesidad de evaluar el establecimiento de una única Corte Suprema con distintas salas.

Pretender mantener la situación actual acabará con la repetición inevitable del fenómeno que aquejó a las Juntas de los países españoles luego del presidio de Fernando VII y del gobierno de José Bonaparte en la Metrópoli: “muchas Cortes supremas y ninguna supremacía”. ■

LIMITACIONES Y EXCEPCIONES AL DERECHO DE AUTOR:

La puerta para el acceso a la información y al conocimiento para las personas con discapacidad visual.

*Por: Marcela Palacio Puerta**

La regulación de derechos de autor debe establecer un balance entre la protección a los creadores y el acceso a los usuarios.

Sin embargo, al interior del sistema de protección a los derechos de autor, la protección al acceso de los usuarios es relegada a un segundo plano o incluso olvidada; lo cual acarrea consecuencias desastrosas para el interés público.

Dentro de este contexto, es menester hacer resaltar la sentencia C-035 de 2015 proferida por la Corte Constitucional de Colombia, en la cual se aleja un poco de la antedicha tendencia y sienta un precedente en la materia. Esta Corporación, al realizar la ponderación entre los derechos de las personas con discapacidad visual y los intereses de las industrias de derechos de autor, opta por proteger los primeros¹ y, en consecuen-

cia, declara exequible la limitación y excepción a favor de las personas con discapacidad visual establecida en el Artículo 12 de la Ley 1680 de 2013.²

Evidentemente, la Ley 1680 de 2013 ha sido promulgada dentro de un importante contexto de modernización y aprovechamiento de las tecnologías para Colombia. El Gobierno nacional, en desarrollo de su plan Vive Digital, decidió adquirir una licencia abierta de un software lector, el cual permite a las personas con poca visión o discapacidad visual acceder a la información y al conocimiento a través de las nuevas tecnologías.

El hecho de que sea una licencia abierta significa que cualquier persona con discapacidad visual en el territorio nacional podrá descargar gratuitamente dicho software. Este proyecto tiene gran significación a nivel nacional ya que, anteriormente,

era casi imposible para la población con discapacidad visual adquirir aquel software por sus elevados costos de licenciamiento.

Teniendo en cuenta que el 80% de la población con discapacidad visual vive en condiciones de pobreza, de esta manera, la Ley 1680 de 2013 pretende beneficiar a más de 1'200.000 de colombianos con discapacidad visual o baja visión.

No obstante, habida cuenta de la deuda que a este respecto tenía el Ordenamiento colombiano en materia de derechos de autor, el Gobierno nacional, para asegurar la utilidad práctica de dicha licencia abierta, debió acompañar esta iniciativa con un proyecto de ley que estableciera una limitación y excepción a los derechos de autor a favor de las personas con discapacidad visual.

Dicha limitación y excepción es necesaria porque la utilización de un software de lectura puede constituir, en términos de derechos de autor, una reproducción, transformación, adaptación o comunicación pública de una obra autoral. Cuestión que requiere de la autorización previa del respectivo titular.

Esta limitación está en concordancia con diversas legislaciones del mundo. Adicionalmente, a día de hoy, con el Tratado de Marrakech⁴ se ha reconocido a nivel internacional la necesidad de contemplar dicha limitación.

Sin embargo, a pesar de la importancia de esta limitación y excepción para el acceso a la educación, información y el aprovechamiento de las nuevas tecnologías de las personas con discapacidad visual, esta disposición ha sido demandada en diferentes oportunida-

des ante la Corte Constitucional⁵, con base al argumento de que ella constituye una restricción injustificada a la protección de los creadores.

Esta posición de los distintos demandantes evidencia la tendencia que, durante algunos años y a nivel nacional, ha pretendido priorizar el ámbito de protección de los creadores sobre el derecho al acceso de los usuarios al interior de la normatividad autoral.

No obstante, la Corte, en esa sentencia C-035 de 2015, dando un paso agigantado en materia de derechos de autor, ha reconocido la importancia de dicha limitación y excepción para los derechos de las personas con discapacidad visual, con la clara indicación de que ella no es una restricción injustificada a los derechos de autor. ¡Bravo por la Corte! ■

* Investigadora de la Universidad Sergio Arboleda. Candidata a doctora en derechos de autor y nuevas tecnologías por la American University Washington College of Law. LLM en "International Legal Studies", con especialización en "International and comparative intellectual property", por la misma Institución. Abogada de la Universidad Sergio Arboleda (Bogotá D. C. – Colombia).

1. "A su turno, la Sala ha destacado (sic) en los párrafos precedentes, que el acceso a obras literarias, artísticas o científicas es, para las personas ciegas o de baja visión un derecho de máxima relevancia, no solo como un fin en sí mismo (el acceso a la información, el conocimiento, las comunicaciones y las TIC), sino también como medio para el ejercicio de los derechos a la educación y la cultura. En esta etapa del análisis es entonces clara la prevalencia de la posición de derecho fundamental cuya satisfacción persigue el legislador, que la restricción que se utiliza como medio para alcanzarla" (Cf. Corte Constitucional, S. C-035 de 2015, M. P.: María Victoria Calle Correa, Exp. D-10.319).

2. Ley 1680 de 2013, noviembre 20 de 2013, Congreso de la República de Colombia, publicada en el Diario Oficial No. 48.980 de 20 de noviembre de 2013.

3. Véase Ministerio de las tecnologías de la Información y las Comunicaciones, "Licencia País", accesible en: [http://www.mintic.gov.co/portal/vivedigital/612/w3-propertyvalue-6886.html].

4. Véase "Tratado de Marrakech para Facilitar el Acceso a las Obras Publicadas a las Personas Ciegas, con Discapacidad Visual o con otras Dificultades para Acceder al Texto Impreso", junio 27 de 2013, accesible en: [http://www.wipo.int/treaties/es/text.jsp?file_id=302979].

5. Recuérdese que la norma había sido demandada en tres ocasiones diferentes: Alcibiades Serrato, Exp. No. 10.397; Juan Carlos Monroy Rodríguez, Exp. No. D-10.481; Luis Fernando Álvarez Jaramillo y Juan David Marín López, Exp. No. D-10.319.



LA CREACIÓN DE LAS REGIONES, UNA PROMESA INCUMPLIDA.

*Por: Héctor David Escobar Orrego**

La Constitución Política de Colombia de 1991 presenta en su artículo 286 a la región como la futura semilla de un nuevo ordenamiento territorial para el país, siempre que el Congreso de la República promulgue una ley orgánica que trace los parámetros para ello y el proyecto sea sometido a un referendo por el que los ciudadanos de los departamentos interesados en constituirse como *región* puedan pronunciarse sobre el particular.

Es evidente que, en la actualidad, la figura constitucional de la región se encuentra sin suficiente desarrollo legal y práctico.

No obstante, en lo que respecta a las regiones, es forzoso analizar el alcance de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial (Ley 1454 de 2011- L. O. O. T.), emitida sólo hasta el año 2011 y luego de más de trece proyectos de leyes orgánicas, las cuales habían sido desechadas principalmente por intereses políticos y económicos.

Dicha Ley 1454, regulando parcialmente la posibilidad de crear los denominados convenios departamentales o "*Regiones Administrativas*", relegó la creación de las regio-

nes al arbitrio de los dirigentes. Inclusive, una vez aprobados estos convenios regionales, la estructura territorial del país seguiría igual:

"Otras críticas han estado encaminadas a que la nueva ley no responde a las expectativas porque deja intacta la estructura departamental y no permite consolidar regiones como entidades territoriales" (Mendoza y otros, "Una mirada a las regiones desde la justicia constitucional", Universidad del Rosario, 2013, p. 197).

La figura de las "Regiones Administrativas y de Planificación" (RAP) que trae el Artículo 30 de esta nueva ley orgánica como una modalidad de asociación entre municipios, por estar sujeta su creación a la rentabilidad y al beneficio fiscal, dificulta de manera sustancial el interés en conformarlas porque se debe demostrar que sean sostenibles financieramente.

Tal situación restringe la conformación de las RAP a los municipios y departamentos cuyo desarrollo económico les permita hacerlo. Lo cual margina a las entidades territoriales en subdesarrollo porque no cuentan

con la fuerza económica necesaria para que la "Región" pueda ser creada.

Conforme a lo anterior, se observa que la L. O. O. T. no trae cambios relevantes en materia político-administrativa, pues la única función de estas regiones administrativas radica en la descentralización por servicios y de planificación. Lo que no es nada novedoso, pues en el Artículo 95 de la Ley 489 de 1998 las entidades territoriales ya contaban con el permiso de asociarse mediante la celebración de convenios interadministrativos. Por lo tanto, parece que se trata de una nueva frustración nacional.

En el mismo sentido, la Corte Constitucional en Sentencia C-489 de 2012 señala a la norma como una: "*regulación precaria y remisoría de las regiones como entidades territoriales*" que configura una omisión legislativa absoluta. La Corte, en la citada providencia, adicionalmente señaló:

"El Congreso incurrió en una omisión legislativa absoluta al no desarrollar en dicha ley los contenidos establecidos en los artículos 307 y 329 de la C. P., que se refieren respectivamente al establecimiento de regiones como entidades territoriales" (Corte Constitucional, S. 489/12, M. P.: Adriana María Guillén Arango, Exp. No.: D-8693).

Es así como, en lo corrido del tiempo, la

creación de las regiones en materia de ordenamiento territorial se ha traducido en una promesa incumplida y decepcionante:

"El congreso no ha podido cumplir la tarea que le encomendaron los constituyentes y más bien optó por legislar sectorialmente (una ley de competencias y recursos, una ley de planeación, una ley de régimen municipal, etc.) convirtiendo el ordenamiento territorial en una colcha –por momentos incoherentes– de retazos" (Fabio y Velázquez, "El ordenamiento territorial: promesa incumplida", Revista Foro N° 46, p. 50).

Ahora, si bien se constata de esta manera que la nueva ley adolece de concreción a efectos de transformar o mejorar el territorio nacional, de la misma forma no puede desconocerse que, con la expedición de la Ley 1454, Colombia se acerca a lo que podría ser en un futuro un modelo regional y deja plantada la semilla de la idea de región como entidad territorial.

No obstante, es una lástima que el Congreso se haya tardado más de 23 años luego de promulgada la Constitución vigente para empezar a promover el interés en la creación de las regiones. ■

* Abogado y especialista en Derecho administrativo.

LA CORTE (IN)CONSTITUCIONAL

Por Juan Luis Palacio Puerta*

Con los recientes escándalos que han rodeado a algunos Magistrados de la Corte Constitucional se ha deteriorado, indudablemente, la buena imagen que esta Corporación tenía en la ciudadanía y se ha puesto en tela de juicio, una vez más, la imparcialidad y eficiencia de nuestro aparato judicial.

Para tratar de bajar la temperatura, sin atacar la enfermedad y en un movimiento desesperado, los Presidentes de las Altas Cortes (Corte Suprema de Justicia, Consejo Superior de la Judicatura y Consejo de Estado), en un afán por congraciarse con las masas, han solicitado, con eco posterior del Gobierno, la renuncia del Magistrado Pretelt, acogiendo una *presunción de culpabilidad* que ya le habían decretado los medios de comunicación y la opinión general, olvidando, unos y otros, que él se encuentra amparado por la presunción de inocencia y sólo podrá ser tratado de otra forma cuando en juicio se demuestre lo contrario. No obstante, lo grave es la pérdida de legitimidad de la Corte Constitucional.

Sin embargo, más allá de las críticas que pueda hacerse a los Magistrados, considero que ésta es la oportunidad para hacer una revisión de fondo a la institución de la Corte Constitucional. Si bien esta surgió de la loable intención de la Asamblea Nacional Constituyente de 1991 de tener una entidad independiente que se encargara de velar por la supremacía de la Constitución, no es menos cierto que, hoy en día, bajo esa excusa, dicha Corte ha desbordado los límites de su competencia y desconocido la finalidad para la que verdaderamente fue creada.

Por ejemplo, al decidir sobre algunas acciones de inconstitucionalidad formuladas por ciudadanos, la Corte no ha dudado en arrogarse competencias legislativas con el desplazamiento del legislador constitucional o con el desconocimiento de ciertos derechos adquiridos.

Tal es el caso de la Sentencia C- 258 de 2013, en la que esta Alta Corporación, al analizar la exequibilidad de la norma que otorgaba ciertos beneficios pensionales a los

Congresistas, ordenó, sin tener facultad para ello, que todas las mesadas pensionales superiores a 25 salarios mínimos se redujeran a ese tope, sin tener en cuenta que esas personas gozaban de un beneficio otorgado por la ley. Derechos que ni la Corte, ni ninguna otra autoridad, podía desconocer y menos ordenar revocarlos sin antes haber utilizado el debido proceso para solicitar el consentimiento de los afectados.

En verdad, no se entiende por qué la Corte Constitucional decidió entrometerse en el caso particular de cientos de personas si sólo se encontraba autorizada para determinar si las normas acusadas se ajustaban o no a los preceptos superiores de la Carta política. Y aunque fueron varios los perjudicados con tal proceder, no tuvieron forma de hacer respetar sus derechos pues las decisiones de la Corte Constitucional son incontrovertibles y no están sujetas a control alguno.

Y qué decir sobre la aplicación de la tutela, mecanismo constitucional que se ha encajado en la cultura ciudadana como la panacea jurídica a sus desgracias. Esta Acción le ha servido a la Corte Constitucional para convertirse en un *Tribunal de Cierre*, con lo cual ella misma ha dado origen al denominado “choque de trenes”.

Hoy cualquier decisión *definitiva* del Consejo de Estado o de la Corte Suprema de Justicia puede ser invalidada en sede de revisión de tutela –la instancia que hoy tiene en apuros al Magistrado Pretelt–. Lo que además de afectar la estabilidad jurídica, pone a la Corte Constitucio-

nal en una situación de superioridad jerárquica que no fue concebida ni por el constituyente del 91 ni por el legislador colombiano.

Ya es una práctica común que los casos de trascendencia social y económica terminen en manos de la Corte Constitucional, la cual, con el poder casi absoluto que le asiste y pasando por encima de cualquier autoridad, puede tomar cualquier decisión y crear nuevas reglas jurídicas. Porque desde que la Tutela todo lo puede, el Derecho y las reglas de procedimiento han entrado a ocupar un segundo lugar.

Ahora, no digo que todo lo de la Corte Constitucional sea malo, ya que nadie puede desconocer que muchas de sus decisiones también han sido acertadas y necesarias para el país; pero es el momento para plantear una reforma que permita restaurar su imagen de garante de la democracia y suprimir todo aquello que la vuelva déspota y generadora de inestabilidades jurídicas. ■

*Abogado summa cum laude de la Universidad Sergio Arboleda.

¡QUE SE CUMPLAN!

Por Nicolás Carvajal Beltrán*

“Una sociedad sin crímenes es como un jardín sin flores: inconcebible”. Así lo señalaba el abogado Jacques Vergès para desarrollar el argumento que propone la contradicción como principal condición de existencia de la sociedad. Es decir, siguiendo al maestro francés, el crimen es aquel fenómeno que le lanza señales al conglomerado para su cambio.

La sociedad controla y ordena sus relaciones. Para ello, dispone de diversos mecanismos de *control social*. Uno de ellos, es el Derecho y con el Derecho, por supuesto, el Derecho penal, concebido para proteger los bienes jurídicos más importantes de aquellos ataques más graves.

La protección que brinda el derecho penal se concreta mediante la limitación de uno de los bienes más importantes para los ciudadanos: la libertad.

Fruto de lo que a su entender representa dicha limitación, y en uno de los más destacables avances del pensamiento, la humanidad ha ido comprendiendo que el

Derecho penal, por tanto, debe estar fundamentado en principios como la dignidad humana, la proporcionalidad de la pena y la intervención mínima, o *ultima ratio*, entre otros. Los cuales, conjuntamente establecidos como límites formales y materiales del poder punitivo del Estado (*ius puniendi*), definen al Derecho penal como la última herramienta a la que debe acudir para regular o castigar aquellas conductas que la sociedad entiende de mayor gravedad. Se trata, pues, de un instrumento excepcional.

Sin embargo, en nuestro país, lo excepcional se ha constituido en regla general. El Derecho penal se aparta de ser *ultima ratio* y pasa a ser *prima ratio*. Es creciente la tendencia según la cual, ante una problemática determinada, la opinión pública concibe que todo asunto debe ser resuelto por el Derecho penal.

En la sociedad actual, en la que los medios de comunicación y las tecnologías de la información desarrollan un papel trascendental, la indignación de momento que genera un determinado suceso se convierte en el criterio orientador de la política criminal del Estado. Conductas reprochables como los accidentes de tránsito causados por conductores en estado de

embriaguez, el reprochable crimen contra Rosa Elvira Cely o los ataques cometidos con ácido a mujeres en distintas ciudades del país, han generado en la sociedad la percepción de que, por problemas de la ley, los responsables se verían cobijados por la impunidad.

La sociedad tiene la errada percepción de que la solución a los problemas se encuentra en la elaboración de una *Ley de la República*. Cuánta equivocación hay en ello. Considerar que los problemas se solucionan con leyes, más aún, leyes penales, representa un peligro ineluctable; pues –como ya se había dicho– las leyes penales deben fundamentarse en su carácter de *ultima ratio*.

A este respecto es importante referir el Proyecto de Ley 112 de 2014, actualmente en trámite, por medio del cual se pretende agregar al Código Penal el delito de acoso sexual en transporte público. De acuerdo con la redacción del tipo, en este delito incurrirá “El que realice tocamientos inesperados en partes íntimas del cuerpo de una persona, sin su consentimiento, aprovechándose de las circunstancias propias de los medios de acceso y utilización de transporte público”.

Varias consideraciones y reparos hemos de señalar al respecto. En primer lugar, ¿se trata en efecto de una problemática cuya respuesta idónea sea el derecho penal? Sin lugar a dudas, la conducta es altamente incómoda y reprochable. Pero, ¿es el Derecho penal la herramienta a la que se debe acudir? Al parecer esa es la concepción del

legislador. Sin embargo, se debe señalar en este punto que estamos frente un tema que, antes que penal, soporta un carácter eminentemente de control social difuso. De hecho, parece que no se ha evaluado ninguna alternativa para la solución del problema lo cual resulta preocupante.

En segundo lugar, resulta poco coherente con el principio de proporcionalidad contemplar una pena de hasta cuatro (4) años de cárcel para el ciudadano responsable de la comisión de esta conducta. Aunque el bien jurídico presuntamente vulnerado es el de la “integridad sexual” –que es el que protege el Título al cual se propone incorporar la conducta–, el grado de lesión no se corresponde con la pena y no resulta del todo claro la manera en que este ataque es uno lo suficientemente grave como para justificar tal consecuencia jurídica.

En el documento de la exposición de motivos se hace referencia al tema justificando tal pena en el sentido de que se busca que el delito no sea excarcelable, aspecto que no justifica la vulneración al principio de proporcionalidad.

En tercer lugar, es importante hacer destacar que, desde el punto de vista de la política criminal, resulta cuestionable que el legislador quiera ampliar

el campo de aplicación del Derecho penal y aumente los potenciales condenados que deberían ir a las cárceles colombianas. El legislador ha obrado sin ninguna consideración a las condiciones de hacinamiento que detectan los medios de transporte en nuestro país. Pierde de vista el legislador las situaciones que, en este sentido, suscitaban la declaratoria de un estado de cosas inconstitucional por la Corte Constitucional desde el año de 1998 (Sentencia T-153 de 1998, M. P.: Eduardo Cifuentes Muñoz, Exps. No.: T-137.001 y 143.950). Como he dicho, la conducta es reprochable, pero la adopción de medidas desde el punto de vista penal resulta injustificable.

En cuarto lugar, se debe considerar el problema que plantea el estándar probatorio con el que se debatiría en juicio la responsabilidad penal de aquella persona a la que se investigue por tal conducta punible. La redacción de la norma contempla como verbo rector: tocar. Pero el legislador lo califica con un adverbio de modo: *inesperado*. Aspecto que convoca serios cuestionamientos: ¿cómo se prueba que sea un *tocamiento inesperado*? ¿Bastarán testimonios? ¿Habrán prueba forense? ¿Cámaras al interior de los articulados?

El asunto es complejo y no tener claridad en lo

concerniente al aspecto probatorio podría traer como resultado la aprobación de una norma inaplicable que deberá, por tanto, limitarse a ser una mera declaración o a una sospecha.

Las consideraciones hasta aquí expuestas deben poner de relieve dificultades que, sin haber sido aún aprobada, ya representa la posible aplicación de esta norma. Preocupante, pues, significa el desgaste del legislador en hacer leyes que se limitan a ser simples declaraciones, sin vocación de permanencia ni de aplicación en el ordenamiento jurídico.

El problema del transporte público no se solucionará con una ley. Estos *tocamientos indebidos* se solucionarán sólo en la medida en que la sociedad ejerza un afectivo control social. De nada sirve un legislador proactivo en producción de leyes que nunca se van a aplicar. En palabras del aquilatado y eminente Constituyente Álvaro Gómez Hurtado: “es preferible que haya menos leyes ¡pero que se cumplan!”. ■

* Estudiante de VI Semestre de la Escuela Mayor de Derecho de la Universidad Sergio Arboleda. Miembro del Semillero de Investigación en Derecho Penal Internacional.

QUIERO ARRENDAR UN INMUEBLE: ¿INMOBILIARIA O ASEGURADORA?

Por Andrés Felipe Zuluaga Sierra*

Éste es el dilema que enfrentan muchos propietarios al momento de arrendar un inmueble que con tanto esfuerzo han adquirido. La respuesta, aunque a primera vista parece fácil, no lo es del todo.

Para arrendar un inmueble a través de inmobiliaria, el arrendador debe suscribir un contrato de administración con la inmobiliaria mediante el cual le hace entrega (consignación) a ésta del inmueble para que lo administre. A su vez, la inmobiliaria firma un contrato de arrendamiento con el arrendatario, y cobra la respectiva comisión a cada una de las partes involucradas en la transacción.

Asimismo, la inmobiliaria le ofrece al propietario del inmueble la oportunidad de contratar un seguro de cumplimiento del contrato de arrendamiento para en caso de que ocurra el incumplimiento del arrendatario (inquilino).

Lo curioso aquí es que quien contrata el seguro es la inmobiliaria. Es decir, la inmobiliaria funge como tomadora del seguro y los asegurados y beneficiarios son los propietarios de los inmuebles consignados en administración.

Dicha póliza de cumplimiento, por lo general, es flotante y automática.

Lo cual significa que cada propietario ingresa a la póliza en calidad de asegurado en la medida que la inmobiliaria va arrendando los inmuebles consignados en administración.

Estas pólizas de cumplimiento de contratos de arrendamiento, por lo general, cuentan con un amparo básico de cobertura para el impago del canon de arrendamiento.

Algunas aseguradoras también ofrecen dentro del amparo básico cobertura para cuando ha ocurrido el incumplimiento en el pago de las cuotas de administración y de los servicios públicos domiciliarios.

Otras, en cambio, ofrecen cubrir estas dos (2) últimas contingencias como *amparos adicionales* por los cuales se debe pagar una prima adicional¹.

La póliza, generalmente, tiene vigencia a un año. Empero, es renovable por cuantas veces se prorrogue el contrato de arrendamiento. Ella –la póliza– cubre el incumplimiento en el pago del precio del arrendamiento hasta por

treintaiséis (36) meses contados a partir del inicio de la mora.

Para consultar el clausulado de la póliza de cumplimiento (condiciones generales del contrato de seguro, se puede ingresar a la página web de las aseguradoras, donde por ley deben tener a disposición del público los modelos de los contratos estandarizados que estén empleando con su clientela por los distintos productos que ofrecen.

Ahora bien, el propietario que por su cuenta quiera arrendar un inmueble sin intervención de inmobiliaria puede acudir directamente a la aseguradora (algunas permiten realizar todo el trámite en línea) para que ésta cotice la póliza.

La póliza la pueden tomar tanto el propietario como el arrendatario. Cuando lo realiza el arrendatario, éste la contrata a favor del propietario. No obstante, lo más común es que el propietario contrate la póliza y pague la prima a fin de precaver el eventual incumplimiento de su arrendatario. El arrendatario, por su parte, debe pagar el estudio del crédito y los derechos por la elaboración del contrato.

1. Otro amparo adicional que ofrecen estas pólizas es, por ejemplo, el de renta por incendio (hasta seis meses del canon de arrendamiento). Otras incluyen anexos de asistencia domiciliaria para el inquilino.

Al contratar con la aseguradora la ventaja sería evidentemente económica, pues se reducen los gastos para el propietario, pues las inmobiliarias recobran los gastos de administración, el IVA y el GMF, entre otros.

Al realizar el proceso de arrendamiento de un inmueble a través de una inmobiliaria, los beneficios son de tipo administrativo pues ésta realiza por el propietario los trámites de reclamación ante la aseguradora y, entre otros, de entrega del inmueble.

Las distintas posibilidades deberán ser valoradas por cada propietario. No obstante, lo más importante es no dejar de lado ninguna de estas dos opciones, pues se constituyen como mecanismos para proteger a los propietarios (principalmente de la eventual mora del arrendatario) y para evitarles incurrir en mayores gastos económicos y de tiempo. ■

*Abogado de la Universidad del Rosario y especialista en Derecho financiero y Derecho de Contratos por la misma Institución. Director Jurídico de Seguros Generali de Colombia (Generali Colombia Seguros Generales S. A.).

FUERZA LEGAL S. A.

Su solución jurídica

Nosotros

FUERZA LEGAL S. A. es un despacho de abogados dedicado a proporcionar soluciones jurídicas a nuestros clientes.

FUERZA LEGAL S. A. fundamenta su propuesta de valor en la fuerza de la ley, para proporcionar opciones justas para la solución de controversias y ofrecer herramientas para minimizar los riesgos en las transacciones de nuestros clientes.

Áreas de Experiencia

- Conciliación y resolución de conflictos.
- Derecho inmobiliario.
- Derecho penal.
- Derecho de familia y de sucesiones.
- Derecho corporativo.
- Derecho laboral.
- Derecho administrativo.

Justicia • Excelencia • Servicio

Publicación de actualidad jurídica, política y económica REVISTA VERITAS • Volumen No. 1, Año I, edición No. 2, Marzo a Abril de 2015. Es una publicación bimestral editada y distribuida por FUERZA LEGAL S. A. • Avenida Carrera 15 No. 73 - 68 Of. 202 • contacto@fuerzalegalsa.com • www.fuerzalegalsa.com • Tel.: +571 2112366 • Bogotá D. C. - Colombia • ISSN 2422-2062 (impresa) e ISSN 2422-1767 (en línea) otorgado por la Biblioteca Nacional de Colombia • Las opiniones y posturas expresadas en los artículos y columnas son de la exclusiva responsabilidad de los autores y no reflejan la postura de la editora ni del despacho FUERZA LEGAL S. A. • Todos los derechos reservados • Queda expresamente prohibida la reproducción total o parcial de los contenidos e imágenes de la publicación sin previa autorización de FUERZA LEGAL S. A. • Términos de uso: Esta Revista es un servicio de FUERZA LEGAL S. A. para sus clientes y amigos. Esta revista no pretende otorgar ni constituir asesoría legal. Los hechos e información aquí contenidos sólo tienen propósitos informativos y no deben ser considerados, en ningún caso, como fuentes de asesoría legal. Antes de interpretar cualquier disposición legal, rogamos el favor de que se obtenga la respectiva asesoría legal.

Servicios

Consultoría:

FUERZA LEGAL S. A. atiende a sus clientes, estudia sus inquietudes, evalúa los conflictos que se le presentan, analiza los riesgos de sus actividades y les proporciona soluciones que les generen valor en la defensa de sus intereses y negocios.

Asesoría:

FUERZA LEGAL S. A. presta a sus clientes atención personalizada y permanente en la prestación de servicios legales con excelencia a tarifas proporcionales a la labor desarrolladas.

Litigio:

Comprometidos con la justicia y la ética profesional, FUERZA LEGAL S. A. defiende los intereses de sus clientes ante la Jurisdicción colombiana (ordinaria, contencioso administrativa y arbitral).

Justicia • Excelencia • Servicio

FUERZA LEGAL S. A.

Av. Cra. 15 No. 73 – 68 Of. 202
+571 2112366
contacto@fuerzalegalsa.com

Bogotá D. C. - Colombia