

¿la implementación de un límite económico para los cánones de arrendamiento en los inmuebles de uso habitacional en la ciudad de Medellín vulneraría el principio de la autonomía de la voluntad privada de los ciudadanos?

Andrés Camilo Rincón Bedoya.

Abogado.

Especialización en derecho administrativo

Universidad Santo Tomas

Facultad de Derecho

Medellín

2024

Tabla de contenido

Pregunta problema:	2
Objetivo general:	2
Objetivos específicos:	3
Justificación:	3
Resumen:	4
Palabras Clave:	4
Principales Causas Del Aumento De Los Precios Del Arriendo De Vivienda Urbana En Medellín.	4
Gentrificación Y Reordenamiento Criminal Urbano.	5
La Autonomía De La Voluntad Privada en Colombia.	8
Primacía Del Interés General Y Los Derechos Fundamentales; Error! Marcador no definido.	
Conclusión.	13

Pregunta problema: ¿la implementación de un límite económico para los cánones de arrendamiento en los inmuebles de uso habitacional en la ciudad de Medellín vulneraría el principio de la autonomía de la voluntad privada de los ciudadanos?

Objetivo general: analizar el concepto de la autonomía de la voluntad privada, su alcance y limitaciones para así poder determinar si este principio se vería vulnerado por la implementación

de un límite económico para los cánones de arrendamiento en los inmuebles de uso habitacional en la ciudad de Medellín.

Objetivos específicos: para el efectivo cumplimiento del objetivo general se ha propuesto el desarrollo de tres objetivos específicos:

Determinar el desarrollo jurisprudencial que ha tenido el principio de la autonomía de la voluntad privada en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles de uso habitacional dentro del sistema jurídico colombiano.

Determinar si con la implementación de un límite económico a los cánones de arrendamiento de los inmuebles de uso habitacional en la ciudad de Medellín se vulnera o no el principio de la autonomía de la voluntad privada de sus ciudadanos.

Justificación: durante el último año la ciudad de Medellín ha sufrido unos alarmantes incrementos en los cánones de arrendamiento en los diferentes sectores de la ciudad. Así lo expresa la revista Forbes Colombia donde realizando el estudio en diferentes barrios de la ciudad arrojaron los siguientes resultados: “En los últimos tres años, el incremento promedio ha sido de 33,33% en las comunas Popular, Santa Cruz, Manrique y Aranjuez; de 21,67% en las comunas Castilla, Doce de octubre y Robledo; de 68,75% en las comunas Villa Hermosa, Buenos Aires y La Candelaria; de 55,56% en las comunas Laureles-Estadio, La América y San Javier; de 25% en la comuna Poblado y de 100% en las comunas Guayabal y Belén.” (Caparroso, 2023)

esta situación ha dado paso al planteamiento de diferentes propuestas para solucionar dicha problemática, entre las cuales resalta la de imponer un límite a los cánones de arrendamiento en el área metropolitana de la ciudad; propuesta sobre la cual realizaremos el análisis en contraste con el principio de la autonomía de la voluntad que existe en nuestra legislación colombiana.

Resumen: la propuesta de implementar un límite económico a los cánones de arrendamiento de la ciudad de Medellín nos plantea un conflicto entre la protección de los derechos de los arrendatarios y el respeto por la autonomía negocial. Por un lado, fijar un valor máximo para los arriendos en la ciudad interfiere directamente con la libertad contractuales entre las personas, por otra parte, los aumentos desmedidos de los cánones de arrendamiento vulneran el derecho a una vivienda digna protegido por nuestra constitución. El presente trabajo pretende analizar si la medida descrita representa una amenaza a los derechos de los ciudadanos.

Palabras Clave: Autonomía de la voluntad privada, Límites económicos, Cánones de arrendamiento, Intervención estatal, Regulación del mercado inmobiliario, Acceso a la vivienda digna.

Principales Causas Del Aumento De Los Precios Del Arriendo De Vivienda Urbana En Medellín.

El aumento de los precios de los cánones de arrendamiento en la ciudad de Medellín es una problemática con múltiples causas, al menos así lo determina el concejo de Medellín en su boletín 103 del 22 de abril del 2023. En este debate varios de los concejales aportaron un análisis muy puntual y conciso sobre la problemática planteada; brindándonos diferentes perspectivas sobre sus causas y consecuencias. Respecto a las causas del aumento exorbitante de los cánones se puede resumir en dos situaciones particulares: el déficit habitacional de la ciudad y la creciente actividad turística que se presenta dentro del área metropolitana.

Respecto a la primera causa el señor Vilmer René Hoyos Hoyos, quien es el director del instituto ISVIMED, informó que actualmente existe en la ciudad un déficit 176.985 hogares; esto sumando a la creciente cantidad de jóvenes buscando vivienda propia e independizarse de sus padres hace

que la oferta de vivienda en la ciudad se vea mucho menor a la proporción de la demanda, inflando los precios de las propiedades.

Por su parte, El concejal Jaime Roberto Cuartas aseguró que la ciudad continúa creciendo en el aspecto turístico de la ciudad, alcanzando un aumento del 49% en 2022 contando con más de 1.400.000 visitantes quienes haciendo uso de plataformas como AIRBNB arriendan inmuebles por meses y dando paso a la gentrificación mencionada dentro del mismo debate, en el cual definen la gentrificación “como la rehabilitación urbana y social que resulta en el desplazamiento paulatino de los vecinos de menor poder adquisitivo por otros de un nivel social y económico más alto.” (Medellín., 2023)

Si bien como se menciona en el párrafo anterior el aumento de los cánones de arrendamiento en la ciudad tiene diversas causas, es evidente que la causa con mayor impacto y que ha generado mayor descontento dentro de los ciudadanos es la gentrificación; situación que cada vez es más evidente dentro de nuestra ciudad y que ha sido objeto de múltiples debates tanto en medios de comunicación como en materia política del área metropolitana. Por lo cual considero prudente realizar un análisis sobre este concepto antes de continuar con el estudio de la problemática planteada.

Gentrificación Y Reordenamiento Criminal Urbano.

A pesar de que muchos de nosotros no estuviéramos familiarizados con el concepto de gentrificación y solo hasta el año 2020 con la llegada masiva de extranjeros a la ciudad de Medellín iniciáramos el estudio del concepto, lo cierto es que el mismo tiene su origen en 1964 con la socióloga británica Ruth Glass en el cual hacía referencia a la demolición de propiedades en el centro de Londres para construir nuevos condominios más lujosos y por lo tanto más caros y

desplazando de esta forma a la clase obrera de la ciudad (Glass, 1964). Este concepto ha sido objeto de múltiples análisis y cambios constantes de definición a lo largo de los años; sin embargo, prefiero hacer uso de la teoría impura del derecho aportada por el doctor diego López medina y tomar definiciones establecidas por autores más cercanos a la realidad colombiana y latinoamericana; toda vez que solo cuando se varían los conceptos y se busca su adaptación a los contextos locales como el nuestro es que se abre la posibilidad de crear nuevos conceptos que se adapten mejor a las vivencias de cada país y así mismo se abre la posibilidad de avanzar en la búsqueda de soluciones prácticas para las problemáticas locales. (Medina, 2004)

El arquitecto Antoine Casgrain en su investigación titulada «Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas El ejemplo de Santiago de Chile» realiza mucho énfasis sobre la necesidad que tenemos en América Latina de brindar un concepto de gentrificación que se adapte mejor a las realidades de nuestros países, para lo cual es fundamental alejarnos de la definición original creada en Europa y aportar ideas nuevas que brinden mejores alternativas al contexto local.

Para lo cual el autor propone cuatro condiciones necesarias para que se pueda hablar de la existencia de la gentrificación, las cuales pueden resumirse de la siguiente forma: en primera medida debe existir necesariamente una reinversión de diversos capitales en un lugar específico que genera un aumento en el valor de los inmuebles o espacios habilitados para la construcción; en segundo lugar, debe presenciarse una llegada masiva de inversores con una capacidad de adquisición mayor a la de los locales; además, se debe evidenciar un cambio considerable en las actividades económicas propias de cada localidad así como se debe presenciar una alteración en el paisaje urbano que es modificado por los visitantes para que se adapten mejor a sus proyectos e intereses respecto al lugar de inversión; finalmente y como consecuencia de lo anterior, se debe generar un desplazamiento directo de las personas nativas del lugar, quienes al no poder costear el

aumento en el costo de vida de su ciudad se ven obligados a emigrar a diferentes lugares que se ajusten mejor a sus ingresos y la capacidad económica propia de los locales. (Antoine Casgrain, 2013)

Tomando como base los elementos aportados por el académico chileno y un artículo del periódico «el tiempo» (Bolívar, 2024) se entrevista a varios ciudadanos, los cuales denuncian las nuevas problemáticas que se viven en la ciudad de Medellín y en las cuales se evidencia el cumplimiento de varios de los puntos propuestos por el arquitecto Antoine Casgrain. Declaraciones entre las que se destaca que muchos locales no quieren abandonar su ciudad, pero los cambios generados al interior de la misma los obliga indirectamente a abandonar sus hogares, O también testimonios donde relatan el aumento desmedido en el valor de los arriendos de la ciudad en comparación con los precios del año inmediatamente anterior. Todas las situaciones que fueron expuestas en la precitada nota periodística dejan en claro que en nuestra ciudad se cumplen al menos tres de cuatro elementos propuestos por el académico chileno; sin embargo, el tercer elemento respecto a la alteración de las actividades y el paisaje local da paso a un concepto diferente a la gentrificación, concepto que en mi opinión es más acertado y al cual se le conoce como reordenamiento criminal urbano.

El reordenamiento criminal urbano si bien es similar a la gentrificación, su principal diferencia radica en la existencia de una complicidad entre la administración municipal y entidades económicamente fuertes para impulsar los cambios necesarios en la ciudad con el fin de atraer mayor inversión extranjera, lo anterior a costas de sus propios ciudadanos. A diferencia de la gentrificación donde la llegada de extranjeros provoca cambios en las comunidades, con el reordenamiento criminal urbano se busca cambiar el territorio para fines particulares; así lo establece la socióloga Eulalia Borja Bedoya en su artículo de investigación «¿gentrificación o

reordenamiento criminal del territorio urbano? caso medellín (colombia) », en donde muy acertadamente la autora concluye que las nuevas dinamicas que se evidencian al interior de nuestra ciudad difieren de las necesidades de los ciudadanos y por el contrario, es claro que todos estos cambios favorecen indirectamente a unos especificos grupos politicos quienes se ven beneficiados por la inversion extranjera que llega a la ciudad, sobre lo cual no profundizaremos en el presente escrito, asi como tambien los diferentes grupos criminales existentes en la ciudad que de igual forma se ven beneficiados por el incremento de lugares de diversion nocturna tales como bares y discotecas. (Eulalia Borja Bedoya, 2022) Y finalmente, y en concordancia con lo determinado por el autor chileno citado en el presente trabajo, determinó que la renovación que se evidencia en la ciudad de Medellín no se puede catalogar como gentrificación, lo anterior debido a que los cambios que se están generando responden a intereses extranjeros que no se ven reflejados en los cambios de uso del suelo a causa del cambio en las dinámicas internas de la sociedad, estos responden a una presión que proviene del exterior, generando un cambio abrupto en las condiciones de vida de los ciudadanos. (Eulalia Borja Bedoya, 2022)

Lastimosamente la presencia de bandas criminales y potencias económicas como el grupo empresarial antioqueño (GEA) crean en nuestra ciudad un nuevo fenómeno completamente diferente a la gentrificación; un fenómeno por medio del cual los cambios generados en nuestra sociedad no solo nos afectan económicamente sino que además crean un ambiente prospero para la delincuencia lo que termina generando el desplazamiento forzado de los ciudadanos hacia los sectores marginados de la ciudad, situación que pone en tela de juicio los equilibrios contractuales entre las partes y como lo veremos a continuación el respeto de principios constitucionales como la buena fe y la prevalencia del interés general.

La Autonomía De La Voluntad Privada en Colombia.

El concepto de autonomía de la voluntad no es nuevo dentro de nuestro ordenamiento jurídico, este principio ha sido sujeto de estudio por diferentes tratadistas y providencias de las altas cortes del país. Así, la corte constitucional la ha definido como la facultad que se le confirió a las personas y a los ciudadanos de disponer de su patrimonio para cumplir con sus interés personales, generando derechos y obligaciones y únicamente con el límite de las buenas costumbres y el orden publico a la hora de desarrollar y llevar a cabo las diferentes relaciones económicas y el intercambio de bienes y servicios. (Sentencia C 934/13, 2013)

Al Colombia ser un estado social de derechos se encuentra regido por diferentes disposiciones desarrolladas en las leyes y principalmente en la constitución, (Constitucion Politica de Colombia, 1991) la cual reconoce unos derechos que buscan salvaguardar la dignidad de las personas; sin embargo, también se establecen la obligación de regular el uso de las garantías concedidas por la constitución mediante la implementación de deberes y límites para el ejercicio de los mismos; es por esto mismo que la autonomía de la voluntad privada debe ser analizada siempre desde un foco de garantía constitucional mediante el cual no so se proteja la libertad si no también los demás derechos reconocidos dentro del bloque de constitucionalidad. El reordenamiento criminal urbano que estamos viviendo en Medellín nos obliga a ponderar de una manera diferente la libertad negocial entre particulares; esta es definida por el doctor Eduardo cerra como la facultad con la que cuentan las personas para entablar negocios entre particulares y que estos se encuentren reglamentados por las disposiciones internas dispuestas entre las partes al interior del negocio jurídico (Cerra, 2017) esta definición va en concordancia con lo estipulado en los artículos 1494 y siguientes del código civil en los cuales se establecen las fuentes de las obligaciones y la definición de contrato respectivamente de los cuales se desprende uno de los principios fundamentales del derecho civil conocido como *pacta sunt servanda*. Este principio no solo se traduce en que los

acuerdos deben ser cumplidos, sino que debe hacerse de buena fe, por ello la buena fe representa un elemento fundamental a la hora de garantizar el cumplimiento de las obligaciones al interior de cada acuerdo. (Sentencia C-400/98, 1998)

Al momento de analizar el *pacta sunt servanda* en relación con la autonomía de la voluntad se evidencia que están estrechamente ligado y debemos hacerlo en concordancia con los demás principios que emanan de la constitución, entre ellos el de la buena fe, tal y como lo menciona la Corte constitucional. Con la existencia del reordenamiento criminal urbano que estamos viviendo en la ciudad de Medellín se evidencia una flagrante violación al principio de buena fe, toda vez que las obligaciones establecidas en los diferentes negocios jurídicos de la ciudad tienden a cumplir con unos objetivos e interés particulares tanto de las organizaciones criminales que buscan volver a Medellín una ciudad de turismo sexual (Jervis, 2022) como de las constructoras que pretenden desplazar a los habitantes sus hogares para construir hoteles y Airbnb. Esto lo consiguen subiendo los precios de los arriendos de forma exorbitantes y la apertura de bares y discotecas en zonas residenciales tal y como lo vimos en la nota periodística del periódico el tiempo citado en el capítulo anterior.

Asimismo, la autonomía de la voluntad no se limita a ejercerse con buena fe, sino que tal y como lo expresa el doctor Jaime Paucar “El contrato ya no es, una actividad originaria, creadora de efectos jurídicos por sí misma, sino que está supeditada a normas de mayor jerarquía” (Paucar, 1987) este sometimiento a normas de mayor jerarquía no implica necesariamente una violación al principio de autonomía de la voluntad, únicamente corresponde a la obligación de proteger los derechos fundamentales y el cumplimiento de los fines del estado; lo anterior ha sido establecido por el órgano de cierre constitucional quienes en múltiples ocasiones han determinado que la libertad contractual si bien tiene protección constitucional, ello no significa que prevalezca sobre

los demás derechos fundamentales, dicha libertad se encuentra supeditada al interés público y al respecto de derechos fundamentales de mayor jerarquía, así como a las necesidades del estado para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones a favor de sus ciudadanos, por lo que la libertad contractual no puede ser ejercida de forma incondicionada, esta tiene límites que la jurisprudencia constitucional ha encontrado necesarios y pertinentes para garantizar el orden social. (sentencia SU157, 1999)

La propuesta de imponer un límite al valor de los cánones de arrendamiento en la ciudad de Medellín no solo va acorde al concepto manejado por la corte constitucional desde la expedición de la constitución de 1991, también responde a las nuevas visiones doctrinales sobre la teoría de las obligaciones; el Doctor Jaime Paucar defiende la idea de que es fundamental implementar una nueva visión sobre la libertad contractual, uno que se deje de interpretar este derecho utilizando la teoría clásica de corte voluntarista por uno nuevo que respete los límites constitucionales y que permitan adecuarse a la realidad jurídica en la que vivimos. (Paucar, 1987)

Esta nueva visión del principio constitucional debe ir acorde a el enfoque del estado social de derecho tal y como lo dispone nuestra carta magna, esta concepción del estado obliga a que se deba dar prioridad a la búsqueda de interés general, esto significa que no solo se debe vigilar la conducta de la sociedad; si no que por el contrario debe existir una intervención activa del estado en pro de la justicia social que corrija las desigualdades sociales y que pueda garantizar un goce real de los derechos fundamentales. (Rodríguez, 1994)

Primacía Del Interés General Y Los Derechos Fundamentales.

Como lo hemos venido mencionando en los capítulos anteriores Colombia al ser un estado social de derecho se enfoca en buscar el interés general y el progreso permanente de las condiciones de vida de las personas; así lo determina el alto tribunal constitucional en la sentencia C-053 de 2001 donde desarrolla el concepto de interés general y se determina que en el estado colombiano se debe buscar mejorar la calidad de vida de los colombianos, en especial de los más indefensos. Esta interpretación de la corte constitucional va acorde con los conceptos manejados por el doctor Jaime Rodríguez Arana quien concluye que el estado a través de sus actos administrativos debe garantizar los derechos de los ciudadanos, toda vez que el interés general se fortalece en la medida en que los ciudadanos tengan un disfrute real no solo de todas las garantías constitucionales sino también de sus derechos sociales (Jaime Rodríguez Arana, 2014). Es por esto que derechos como la seguridad social, la salud, la familia y la vivienda digna son de vital importancia para cumplir las metas del estado social de derecho y por lo tanto se deben adelantar todas las gestiones necesarias para garantizar todos estos derechos.

Así las cosas, dentro de los derechos sociales que nos aporta la constitución se encuentra en el derecho a una vivienda digna. Derecho que ha sido objetos de múltiples discusiones debido a la dificultad de definir que es una vivienda digna; sin embargo, no es el objetivo de este escrito buscar la definición de dignidad y sus diferentes ramificaciones, me limitare a decir que el estado no se debe conformar con garantizar el acceso a la vivienda, es fundamental que la vivienda en Colombia cumpla con las condiciones de seguridad, idoneidad y accesibilidad a la vivienda (Claro, 2005), la situación que vivimos en Medellín es cada vez más crítica, con el paso del tiempo se hace más difícil conseguir una vivienda que se ajuste a los ingresos promedio de las familias colombianas,

limitando el acceso a la vivienda de muchos ciudadanos, desplazándolos de la ciudad hacia los municipios aledaños en búsqueda de unos precios que si estén acordes a la economía del país.

Para finalizar este apartado quiero traer a colación la Sentencia C-197 de 2012 en la cual se establece que el estado puede y debe intervenir en la economía siempre y cuando busque la armonía entre los intereses privados y el interés público para satisfacer las necesidades de los ciudadanos desde una perspectiva de equidad e igualdad. Y además, que el artículo 334 de la carta magna establece que el Estado intervendrá en la economía con el fin de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, lo anterior en aras de lograr una distribución equitativa de las oportunidades así como el acceso a los servicios básicos que garanticen una subsistencia digna de sus habitantes (Sentencia C-197/12, 2012) la intervención del estado en la economía no debe verse como una vulneración a los derechos fundamentales, por el contrario, lo que debe buscar es la racionalización de la economía, una racionalización que adapte las necesidades y la capacidad adquisitiva de sus ciudadanos con la oferta dispuesta del mercado, garantizando así que los ciudadanos no se vean marginalizados por la dinámica de la globalización y sus desigualdades estructurales.

Conclusión.

Lo que estamos viviendo al interior de nuestra ciudad durante los últimos años no corresponde al fenómeno de la gentrificación, detrás de todos los cambios económicos que vive el área metropolitana existe la intervención de bandas criminales que buscan promover la ciudad como un atractivo sexual y de ilegalidad en donde los turistas pueden conseguir drogas de todo tipo y cometer un sinnúmero de actividades ilícitas sin la preocupación de ser judicializados o investigados. Es por esto que se hace fundamental realizar unos cambios drásticos en el desarrollo económico de ciertos sectores de la ciudad que cada vez se ven más afectados por esta problemática, la intervención de las autoridades y de los entes de investigación será fundamental para evitar que el

reordenamiento criminal urbano que se vive en la ciudad deje de expandirse hacia el resto de comunas y la implementación de nuevas leyes que pretendan detener el turismo con fines ilícitos en la ciudad.

Además de lo anterior, la intervención del estado en este aspecto es fundamental para proteger a los ciudadanos de la ciudad de Medellín de las desigualdades económicas, el reordenamiento criminal que pretende desplazar a los ciudadanos de sus viviendas para poder construir más hoteles, bares y discotecas debe ser limitado y la opción más viable para lograr este objetivo es garantizar a los ciudadanos el acceso a cánones de arrendamiento que estén más acorde con la economía nacional; pues como lo venimos desarrollando a lo largo del escrito esta intervención estatal no vulnera de ninguna forma la autonomía de la voluntad privada sino que la misma se fundamenta en los principios constitucionales en la medida que garantiza el acceso a una vivienda digna de todos los ciudadanos.

Trabajos citados:

Bibliografía

Antoine Casgrain, M. J. (2013). Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas El ejemplo de Santiago de Chile. *Andamios. Revista de Investigación Social*, 19-44.

Bolívar, S. C. (09 de 01 de 2024). El drama detrás de la turistificación que enfrenta Medellín por el 'boom' de visitantes. *EL TIEMPO*, pág. 2. Obtenido de <https://www.eltiempo.com/colombia/medellin/medellin-efectos-de-la-turistificacion-y-gentrificacion-por-aumento-de-visitantes-839474>

Caparroso, J. (17 de 04 de 2023). *forbes colombia*. Obtenido de Efecto nómada: en Medellín los arriendos están subiendo por encima de la inflación.: <https://forbes.co/2023/04/17/editors-picks/en-medellin-los-arriendos-estan-subiendo-por-encima-de-la-inflacion>

Cerra, E. P. (2017). De la autonomía de la voluntad: noción, limitaciones y vigencia. *advocatus*, 180-190.

Claro, M. G. (2005). *Consideraciones en torno a la actitud filosófica en el sujeto moderno*. cali: universidad santiago de cali.

congreso. (1873). *codigo civil colombiano*. bogota: senado.

Constitucion Politica de Colombia, Constitucion (1991).

Eulalia Borja Bedoya, A. I. (2022). ¿GENTRIFICACIÓN O REORDENAMIENTO CRIMINAL DEL TERRITORIO URBANO? CASO MEDELLÍN (COLOMBIA). *Ratio Juris*, 17(34), 263-288.

Glass, R. (1964). *Aspects of Change*. london: Centre for Urban Studies at University College London.

Jaime Rodríguez Arana, E. R. (2014). *Con miras al Interés general*. madrid: Derecho Público Global.

Jervis, T. M. (2022). *Gringos por Medellín: Turistificación y Transformación del Espacio Urbano en Poblado centro*. medellin: universidad de antioquia.

medellín., c. d. (2023). *La gentrificación y la turistificación desplazan ciudadanos de Medellín*. medellín.: concejo de medellín.

Medina, D. L. (2004). *Teoría impura del derecho: La transformación de la cultura jurídica latinoamericana*. bogota: legis.

Paucar, J. A. (1987). *la autonomia de la voluntad y el derecho comercial*. medellín: revistas upb.

Rodríguez, P. A. (1994). *principios fundamentales de la constitucion de 1991*. bogota: ediciones juridica radar.

Sentencia C-197/12, C-197/12 (Corte Constitucional 14 de marzo de 2012).

Sentencia C-400/98, C-400/98 (corte constitucional 10 de agosto de 1998).