

“ESTUDIO CRITICO DE LA LEY 820 DE 2003”.

JUANITA DURAN GOMEZ.

UNIVERSIDAD DEL ROSARIO
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA

BOGOTA

2009.

“ESTUDIO CRITICO DE LA LEY 820 DE 2003”.

JUANITA DURAN GOMEZ

Trabajo de Grado presentado como requisito para optar al Titulo de Abogada

DIRECTOR ASIGNADO:

Dr. Bernardo Gaitán Mahecha.

UNIVERSIDAD DEL ROSARIO
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA
BOGOTA
2009.

***FELIPE DURAN GOMEZ
IN MEMORIAM***

INDICE

	Pág.
Presentación.	7
1. Aspectos Generales del Contrato de Arrendamiento de vivienda urbana	8
	8
1.1. Definición	10
1.2. Objeto	10
1.3. Sujetos	11
1.4. Forma – Perfeccionamiento	11
1.5. Clasificación	12
1.6. Fijación del Precio	14
1.7. Prorroga.	16
1.8. Pago mediante Consignación Extrajudicial	16
1.9. Cesión y Subarriendo	17
1.10. Terminación por Mutuo Acuerdo	18
1.11. Terminación ordinaria por parte del Arrendador	18
1.12. Terminación especial por parte del Arrendador mediante Preaviso e Indemnización	19
1.13. Terminación ordinaria por parte del Arrendatario	21
1.14. Terminación especial por parte del Arrendatario mediante Preaviso e Indemnización	22
2. Contrato de Arrendamiento de vivienda urbana en el Código Civil	25
2.1. Definición	25
2.2. Características del Contrato	26
2.3. Naturaleza del contrato	28
2.4. Cosas susceptibles de arrendamiento	29
2.5. Precio	30
2.6. Partes del Contrato de Arrendamiento	31
2.7. Forma	31
2.8. Solemnidades Convencionales	31
2.9. Obligaciones del Arrendador	32
2.10. Obligaciones del Arrendatario	37
2.11. Cesión y Subarriendo	39
2.12. Derecho de Retención	40
2.13. Terminación del Contrato de Arrendamiento	40
2.14. Desahucio	41

2.15.	Renovación del Contrato de Arrendamiento	42
3.	Sanciones establecidas en el Capítulo X, Ley 820 de 2003	43
4.	Aspectos Procesales en la Ley 820 de 2003	47
4.1.	Medidas Cautelares en procesos de Restitución de Tenencia	47
4.2.	Restitución Provisional	49
4.3.	Pago de servicios, cosas o usos conexos y adicionales	50
4.4.	Consulta	52
4.5.	Tramite Preferente y Única Instancia	54
4.6.	Notificaciones	56
5.	Antecedentes de la Ley 820 de 2003	61
5.1.	Justificación de la expedición de la Ley y problemas que pretende solucionar	61
5.2.	Reseñas de Decretos y Leyes que regían el arrendamiento de vivienda	64
5.2.1.	Primera Etapa	64
5.2.2.	Etapa Intermedia	66
5.2.3.	Etapa de Transición	66
5.2.4.	Etapa de Unificación de la Legislación	69
6.	Comparación de la legislación anterior, la nueva ley de arrendamiento de vivienda urbana y el Código Civil	72
6.1.	Obligaciones de las partes	72
6.2.	Precio del contrato de Arrendamiento	74
6.3.	Terminación del Contrato de Arrendamiento	75
6.4.	Pago por Consignación	78
6.5.	Aspectos Procesales	79
7.	Innovaciones de la Ley 820 de 2003	82
7.1.	Régimen de Solidaridad entre las partes del Contrato de Arrendamiento	82
7.2.	Pago de Servicios Públicos Domiciliarios	84
7.3.	Fomento a la Inversión	87
8.	Decretos Reglamentarios de la Ley 820 de 2003	90

8.1.	Decreto 3130 de 2003	90
8.2.	Decreto 51 de 2004	91
8.3.	Decreto 1789 de 2004	93
8.4.	Decreto 1877 de 2004	95
9.	Legislación Comparada	102
9.1.	Ámbito de aplicación	102
9.2.	Cesión y Subarriendo	104
9.3.	Desahucio	105
9.4.	Terminación del contrato	106
9.5.	Pago por consignación	109
10.	Crítica a la Ley 820 de 2003	111
	Anexos	114
1.	Ley 820 de 2003	115
2.	Decreto 3130 de 2003	139
3.	Decreto 51 de 2004	143
4.	Decreto 1789 de 2004	148
5.	Decreto 1877 de 2004	152
	Bibliografía	164

PRESENTACIÓN

A través de este trabajo de grado se estudiará y se realizará un análisis crítico de la legislación sobre el Arrendamiento de Vivienda Urbana en nuestro país, en especial las normas contenidas en la Ley 820 de 2003 y sus diferentes Decretos Reglamentarios, teniendo en cuenta que es un contrato de de gran importancia, ya que en nuestro país son muchas las familias que deben vivir en vivienda arrendada; muchas veces por no tener la capacidad financiera para adquirir una vivienda propia, a su vez, un gran número de familias tienen como ingresos el arrendar sus bienes inmuebles, en el cual invirtieron sus recursos.

Es así que después de transcurridos ya seis años de expedida la Ley 820 de 2003, se hace necesario el analizar si dicha ley solucionó los problemas presentados en la legislación vigente anteriormente, y a su vez presentar los diferentes problemas que han surgido en su aplicación, con el fin de encontrar la mejor manera de resolverlos legalmente o para proponer las reformas a la ley que sean necesarias para su perfeccionamiento.

Así mismo, en el presente trabajo se realiza una referencia histórica de las diferentes normas (leyes y decretos) que han regulado la materia en nuestro país, como también una comparación con las legislaciones de Chile y de España.

“ESTUDIO CRITICO DE LA LEY 820 DE 2003”.

1. Aspectos Generales del Contrato de Arrendamiento de vivienda urbana.

1. 1. Definición.

De acuerdo al artículo 2 de la Ley 820 de 2003 el contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.

Dicho pago puede ser en pesos colombianos o en moneda extranjera. Sin embargo, ese pago puede hacerse por intermedio de otra prestación que sea del mismo valor del canon que se debe pagar.

El precio debe ser determinado por las partes dentro del contrato de arrendamiento, el hecho de omitirlo puede generar otro contrato como el comodato o el préstamo de uso.

Así mismo el artículo 2 de la misma ley, hace referencia a otras definiciones:

- a) Servicios, cosas o usos conexos: Se entienden como servicios, cosas o usos conexos, 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;

- b) Servicios, cosas o usos adicionales: Se entienden como servicios, cosas o usos adicionales los suministrados eventualmente por el arrendador no inherentes al goce del inmueble. En el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, las partes podrán pactar la inclusión o no de servicios, cosas o usos adicionales.

Tanto los servicios, usos o cosas conexos como las adicionales son conceptos prácticamente nuevos pues su primera mención fue en la Ley 56 de 1985; sin embargo dentro del Código Civil en el artículo 1501, dispone:

ARTICULO 1501: *Se distinguen en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente accidentales. Son de la esencia de un contrato aquellas cosas sin las cuales, o no se produce efecto alguno, o degenera en otro contrato diferente; son de la naturaleza las que no siendo esenciales en el, se entienden permanecerle, sin necesidad de una cláusula especial; y son accidentales a un contrato aquellas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales.*

Por ende es posible determinar que los servicios, usos, cosas conexas pertenecen a la esencia del contrato, a la naturaleza de los contratos de arrendamiento ya que se refiere a los servicios públicos domiciliarios y demás que son inherentes al goce del inmueble mientras que los servicios, usos y cosas adicionales pertenecen a las cosas puramente accidentales.

El precio del arrendamiento, los servicios, las cosas o los usos adicionales o conexos no puede por ningún motivo, ser superior a un 50% del valor del arrendamiento del bien inmueble.

La Ley 820 de 2003 solo es aplicable a los contratos de arrendamiento que versen sobre los inmuebles urbanos destinados a habitación. Por lo tanto no rige:

- “Para los inmuebles de uso estrictamente profesionales, dados en goce para temporadas de estaciones, parqueaderos, garajes, sitios de estacionamiento, colegios, jardines.
- Para los inmuebles arrendados a las entidades de derecho publico, regulados por las normas de contratación administrativa, provistas en el Decreto 222 de 1983¹.
- Para los inmuebles con destinación a actividades comerciales e industriales.
- Para inmuebles rurales destinados a vivienda”².

1. 2. Objeto

En el contrato de arrendamiento se deberá establecer que el arrendador se compromete a concederle al arrendatario el goce y el uso del inmueble, así como el arrendatario deberá cancelarle, dentro de la fecha estipulada por las partes, el valor fijado equivalente al canon de arrendamiento.

¹ El Decreto 222 de 1938 fue derogado por la Ley 80 de 1993 y por la Ley 1150 de 2007.

² NARANJO OCHOA, Fabio, El contrato de arrendamiento, proceso de restitución de inmueble, procesos de regulación de la renta. Ediciones Librería Jurídica Sánchez R. Ltda. 2006.

1. 3. Sujetos

Dentro de esta clase de contratos, se encuentran dos partes, una que es llamada arrendador, tiene como función otorgarle a la otra parte el uso y el goce del bien inmueble objeto del contrato. Mientras que el arrendatario tendrá la obligación de pagar por el uso de este. Cualquiera de ellos podrá ser persona natural o jurídica.

De acuerdo al artículo 1977 del Código Civil las únicas denominaciones existentes para cada una de las partes son arrendador o arrendatario. No es valido llamar propietario al arrendador o inquilino al arrendatario.

1. 4. Forma – Perfeccionamiento

Esta clase de contratos pueden ser verbales o escritos, una vez las partes elijan la forma, deben acordar la siguiente información:

- a) . Nombre e identificación de los contratantes.
- b) Identificación del inmueble objeto del contrato. En este punto, es necesario que las partes incluyan los linderos del inmueble para con ello evitar problemas en una eventual demanda de restitución de inmueble arrendado.
- c) Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble.
- d) Precio y forma de pago.
- e) Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales.
- f) Término de duración del contrato, así como también es necesario incluir la fecha de iniciación del mismo.

- g) Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.

El doctrinante Javier Hurtado García, en su libro “Guía Integral del Arrendamiento Urbano”³, establece que también ha debido incluirse dentro de las formalidades del contrato de arrendamiento, la identificación y el lugar en el cual recibirán las notificaciones tanto de los coarrendatarios, coarrendadores como de los fiadores.

1. 5. Clasificación.

Dentro de la Ley 820 de 2003, el contrato de arrendamiento de vivienda urbana se divide en cuatro (4) clases, dependiendo del número de personas que integren el contrato o de la parte del inmueble que se va a arrendar.

El primero de ellos es el individual y hace referencia al inmueble que recibe para su vivienda una persona natural, varias de ellas, una familia o una persona jurídica. Las características principales de esta clase de contrato son:

- El arriendo comprende la totalidad de bien,
- El albergue es para el arrendatario o su familia,
- El contrato de arrendamiento se celebra con uno o con más personas naturales o jurídicas.
- Los arrendatarios asumen obligaciones comunes y solidarias.

En cuanto a la segunda clase de contratos, la ley hace referencia a los mancomunados y se da cuando dos o más personas naturales reciben en

³ HURTADO García, Javier: Guía Integral del Arrendamiento Urbano. Editora Jurídica de Colombia Ltda. Primera Edición. 2005.

arrendamiento un bien o parte de este, pagando el cánón conjuntamente de manera solidaria. Las características de este contrato son:

- El contrato de arrendamiento es celebrado con dos o mas personas por ende la solidaridad en el pago del cánón es necesaria,
- No se debe incluir a la familia de los arrendatarios,
- Cobija la totalidad o parte de bien inmueble arrendado.

De acuerdo al doctrinante Javier Hurtado García en su libro Guía Integral del Arrendamiento Urbano⁴, el contrato mancomunado o solidario borra al individual, pues lo usual es que el arrendador quiera garantizar el pacto locacional imponiéndole un coarrendatarios solidario.

En cuanto al contrato de arrendamiento compartido, que según la ley vendría siendo la tercera categoría, se celebra en el momento en el cual el arrendamiento verse sobre una parte del inmueble que no es independiente de este, por lo tanto se debe compartir el inmueble en cuestión, tanto con el arrendador como con los otros arrendatarios si los hay. Las características principales del contrato compartido son:

- El contrato de arrendamiento comprende una parte que no es independiente del bien inmueble,
- No existe límite en cuanto al término de duración,
- El goce del inmueble es compartido.

Así mismo, en la práctica el contrato de arrendamiento compartido no es de gran utilidad ya que no tiene fecha de terminación de este.

⁴ HURTADO García, Javier: Guía Integral del Arrendamiento Urbano. Editora Jurídica de Colombia Ltda. Primera Edición. 2005.

Por ultimo se encuentra el contrato de pensión, se presenta en el momento en que este verse sobre parte de un inmueble que necesariamente deba contener servicios, cosas o usos adicionales. El término del contrato no podrá ser superior a 1 año. Sin embargo, cualquiera de las partes podrá darlo por terminado antes de que se complete el plazo sin olvidar previo aviso de diez (10) días. El hecho de terminar el contrato no implica que quien lo dio por terminado le deba indemnización de perjuicios a la otra parte.

Las características principales de este tipo de contrato son:

- La duración del contrato es inferior a 1 año, pero cualquiera de las partes puede darlo por terminado antes del vencimiento de este, siempre y cuando le envíe un preaviso a la otra parte,
- Una vez terminado el contrato, no se deben indemnizaciones,
- El contrato consiste en el goce de una parte del inmueble,
- El arrendatario debe compartir el inmueble con otros inquilinos.

1.6. Fijación del Precio.

El precio del arrendamiento será fijado por las partes de manera autónoma, dentro del contrato y su costo no podrá ser superior al 1% del valor comercial del bien arrendado; sin embargo, dice la Ley 820 de 2003 en su artículo 18 que este valor no podrá ser mayor a lo equivalente a 2 veces el avalúo catastral.

Así mismo deberá pactarse dentro del contrato de arrendamiento el periodo en el que el arrendatario cancelará el canon; aunque en el artículo 18 se mencione que se fija un precio mensual, no debe interpretarse y aplicarse literalmente ya que por medio de la autonomía de la voluntad las partes pueden acordar

periodos diferentes para cumplir con dicha obligación. Se requiere, según la ley especificar que dicho pago se deberá realizar en moneda legal colombiana aunque dándole cumplimiento a tal norma se estaría contrariando el Código Civil en su artículo 1975⁵ en el cual se establece que existen otras formas de pago.

Para regular lo dicho anteriormente, el artículo 19 de la Ley 820 de 2003 establece que se podrá fijar el cánon en moneda o divisa extranjera siempre y cuando se tenga relación con la Tasa Representativa del Mercado T.M.R. del día en que se acordó el pago.

Sin embargo, si lo que se arrienda no es la totalidad del inmueble, sino una parte de este, la Ley 820 de 2003 en el artículo 18, inciso primero, establece que: el precio mensual del arrendamiento no podrá exceder el 1% del valor comercial del inmueble, o de la parte de el que se dé en arriendo.

Lo anterior ya se encontraba regulado en el Decreto 3817 de 1982, artículo 1: Los porcentajes en el presente artículo, se calcularán proporcionalmente sobre el área arrendada, si el arrendamiento no se refiere a la totalidad del bien avaluado catastralmente.

En la actualidad con la Ley 820 de 2003 no hay necesidad de calcular el área ocupada sino que los contratantes valoran con carácter comercial dicha parte, y después se aplica el 1% y ese resultado será la renta final⁶.

⁵ **ART. 1975.** —*El precio puede consistir ya en dinero; ya en frutos naturales de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha.*

Llamase renta cuando se paga periódicamente

⁶ CASTAÑO GARCIA, José Ignacio, El contrato de arrendamiento de inmuebles y el nuevo proceso de restitución, Ley 820 de 2003 y Decretos reglamentarios. Editorial Temis S.A. 2004.

1. 7. Prórroga.

El contrato de arrendamiento se entenderá prorrogado en las mismas condiciones y el mismo plazo. Sin embargo es necesario que las partes del contrato hayan cumplido con las obligaciones estipuladas y que la parte arrendataria este de acuerdo con el ajuste del canon de arrendamiento.

No hay que confundir dicho concepto con el de renovación ya que en esta cambian las condiciones del arrendador, además de ser un concepto generalmente utilizado en el arrendamiento comercial.

Al igual que en el arrendamiento establecido en el Código Civil, existe la tacita reconducción, en la cual el contrato de arrendamiento se renueva bajo las mismas condiciones que el anterior y con las mismas obligaciones para las partes ya establecidas, pero con una duración máxima de 3 meses.

1. 8. Pago mediante consignación extrajudicial.

Ocurre en el momento en el cual el arrendador se niegue a recibir el pago del valor del canon por parte del arrendatario. Se deberá realizar en el lugar donde se encuentre ubicado el bien arrendado dentro de los 5 días hábiles siguientes al vencimiento del plazo.

La única entidad autorizada por el gobierno para recibir dichos pagos, es en la actualidad el Banco Agrario.

Si en el lugar donde se encuentra localizado el bien inmueble no existe entidad bancaria alguna, el pago debe hacerse en el lugar más cercano donde exista una entidad, pero siempre debe dársele prelación al Banco Agrario.

De la misma manera se deben cumplir con ciertas formalidades:

- La consignación se hará a nombre del arrendador o de su representante.
- La entidad bancaria a la que se le realice el pago deberá conservar el original del título valor, allí quedará la prueba del pago y quien lo realice. Además deberá expedir dos duplicados, uno para el arrendador y otra para el arrendatario, se le deberá remitir dentro de los 5 días siguientes a la consignación junto con una comunicación que deberá ser remitida por medio del servicio postal autorizado.
- La copia simple de la comunicación y del título valor deberán ser selladas por el servicio postal.

Si el arrendatario no cumple alguna de estas formalidades, se considerará que este habrá incurrido en mora.

1. 9 Cesión y Subarriendo.

Tal y como lo establece el Código Civil, la ley ratifica que el arrendatario no tiene autorización para ceder o subarrendar, sin que el arrendador lo permita. En caso de que el arrendatario infrinja la norma anterior, el arrendador podrá dar por terminado el contrato exigiendo la entrega del bien inmueble arrendado. Así mismo el arrendador podrá iniciar un nuevo contrato de arrendamiento con nuevos inquilinos, dejando el nuevo contrato entre el arrendatario inicial y los terceros cesionarios o subarrendatarios sin efectos.

Si la cesión o el subarriendo fueron autorizadas expresamente por el arrendador, todas las obligaciones a cargo del arrendatario dentro del contrato de arrendamiento pasan a ser responsabilidad del cesionario.

En lo pertinente al subarriendo del bien arrendado, el nuevo contrato que se crea entre el arrendatario y los subarrendatarios no tiene relación alguna con el que existe entre el arrendatario inicial y el arrendador, es decir, que no existe ningún nexo entre el arrendador y estos terceros.

En cambio en la cesión del contrato de arrendamiento, lo que se presenta es que el arrendatario inicial le otorga todos los derechos de arrendamiento adquiridos dentro de contrato original a los llamados cesionarios. Siempre que el arrendador haya autorizado expresamente la cesión, el arrendatario perderá su calidad de tal y dejara la relación que ya existía y los cesionarios ocuparan su lugar, formando así un nuevo contrato de arrendamiento.

1. 10. Terminación por Mutuo Acuerdo.

De acuerdo al artículo 21 de la Ley 820 de 2003, en cualquier etapa del contrato de arrendamiento, las partes de común acuerdo pueden darlo por terminado.

1. 11. Terminación ordinaria por parte del Arrendador

Para que el arrendador pueda dar por terminado el contrato de arrendamiento de manera unilateral, este deberá hacer alusión a cualquiera de las diferentes causas,

- a). El no cumplimiento en el pago del canon y sus reajustes por parte del arrendatario.

- b) Cuando el incumplimiento por parte del arrendatario en la cancelación de los servicios públicos, amerite la desconexión o la pérdida de los servicios.
- c) En el momento en que el arrendatario le de un uso diferente a la naturaleza del mismo, subarriende o lo de en cesión sin la debida autorización por parte del arrendador.
- d) Uso o destinación del bien inmueble arrendado en acciones delictivas o que priven la tranquilidad habitual de los vecinos.
- e) La destrucción del inmueble o la realización de arreglos o mejoras sin tener la autorización del arrendador.
- f) Cuando el arrendatario viole la normatividad establecida en el régimen de propiedad horizontal.

1. 12. Terminación especial por parte del Arrendador mediante Preaviso e Indemnización.

En el evento en el que el arrendador quiera dar por terminado el contrato de arrendamiento de forma unilateral durante las prórrogas de este, deberá enviar preaviso por escrito al arrendatario por medio de servicio postal autorizado, tres meses antes de que se cumpla el termino de finalización.

Solo podrá hacerlo durante las prórrogas y deberá pagar una indemnización equivalente al pago de tres cánones, de acuerdo al numeral 7 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003⁷.

⁷ **ARTÍCULO 22. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR.** Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

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.

El artículo 23 de la Ley 820 de 2003 presenta los requisitos para que lo anterior ocurra:

- a) El arrendador deberá enviar un escrito al arrendatario comunicándole la fecha de terminación del contrato de arrendamiento, indicándole que pagará la indemnización legal.
Dicho preaviso deberá ser enviado a través de servicio postal autorizado.
- b) Consignar en la entidad autorizada por el Gobierno Nacional, Banco Agrario, a favor del arrendatario y a órdenes de la autoridad competente, el valor equivalente a los tres meses de arrendamiento como indemnización de perjuicios por dar por terminado el contrato.
- c) Cuando se realice la consignación, se deberá especificar la causa del pago como también el nombre y dirección del arrendatario o de su representante.
- d) El arrendatario deberá hacer entrega del bien inmueble objeto del contrato el día establecido para ello y de esta forma recibirá la suma consignada por el arrendador. Sin embargo, si el arrendatario incumple en cuanto a la entrega del bien, el arrendador tiene derecho a que se le devuelva el dinero consignado como indemnización y así mismo iniciar un proceso de restitución de inmueble.

El arrendador podrá desistir de dar por terminado el contrato de arrendamiento siempre y cuando el arrendatario acepte, de ser así, el arrendador solicitará la devolución del pago de la indemnización a las autoridades competentes.

Por otro lado, en el caso de que el arrendador quiera dar por terminado el contrato de arrendamiento de forma unilateral, deberá invocar una de las causales especiales que se explicaran a continuación. Para ello el arrendador, podrá hacerlo en cualquier momento del contrato, es decir, al vencimiento del termino del mismo o el de cualquiera de sus prorrogas. Así mismo tendrá que cumplir con el requisito del preaviso enviado al arrendatario a través de correo certificado con tres meses de antelación.

- a) El dueño del inmueble lo requiera para su habitación por un término menor de un año.
- b) Sea necesario una demolición para construir una nueva edificación o para realizar diferentes reparaciones.
- c) Cuando exista una obligación dentro del contrato de compraventa y el bien inmueble arrendado haya que entregarse.
- d) Por voluntad del arrendador de terminar el contrato de arrendamiento cuando este tenga una duración de cuatro años de ejecución. Será necesario que este pague al arrendatario la suma de 1.5 cánones como indemnización de perjuicios.

Para invocar una de las tres primeras causales anteriormente citadas, el arrendador deberá pagar una caución a favor del arrendatario con el fin de garantizar la causa que haya sido determinante para finalizar con el contrato. Dicha caución tendrá un costo equivalente a seis meses de arriendo.

1. 13. Terminación ordinaria por parte del Arrendatario.

El arrendatario podrá dar por terminado de manera unilateral el contrato de arrendamiento en los siguientes eventos:

- a) Cuando los servicios públicos domiciliarios del inmueble sean suspendidos por un hecho o por la mora en los pagos que le corresponden al arrendador.
- b) En el momento en el que el arrendador le obstaculice al arrendatario el pleno goce del inmueble. Lo anterior deberá ratificarlo una autoridad policiva.
- c) Por el desconocimiento por parte del arrendador de los derechos adquiridos por el arrendatario a través de la ley o del contrato de arrendamiento.

1. 14. Terminación especial por parte del Arrendatario mediante Preaviso e Indemnización.

Cuando por voluntad propia, el arrendatario quiera terminar el contrato de arrendamiento dentro del termino inicial o dentro de sus prorrogas, deberá enviarle al arrendador preaviso con una antelación de tres meses por medio de correo certificado. Así mismo deberá cancelar una indemnización a favor del arrendador equivalente a tres cánones de arrendamiento, tal y como lo establece el numeral 4 del artículo 24 de la Ley 820 de 2003⁸.

Una vez el arrendatario haya cumplido con cada uno de los requisitos anteriormente mencionados, el arrendador deberá recibir el bien, de lo contrario,

⁸ **ARTÍCULO 24. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDATARIO.** Son causales para que el arrendatario pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

4. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendador 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.

el arrendatario podrá hacerlo a través de una autorización de la entidad administrativa competente la cual hará entrega del bien inmueble a un secuestro.

Si el arrendatario lo hace una vez se cumpla el término inicial o el de sus prorrogas, cumpliendo el requisito del preaviso, no estará obligado a pagar la indemnización si solo invoca su voluntad de culminar dicho contrato.

Tal y como ya se ha establecido en el punto anterior, para dar por terminado el contrato de arrendamiento por parte del arrendatario, es necesario que éste cumpla con los siguientes requisitos,

- a) Enviar al arrendador un preaviso con una antelación no menor a tres meses en donde se señalará la fecha de la terminación del contrato de arrendamiento y se indicará el monto a pagar como indemnización de perjuicios.
La presente comunicación deberá ser enviada por medio de servicio postal autorizado.
- b) El arrendatario consignará la indemnización de perjuicios equivalente al valor de tres cánones de arrendamiento a órdenes de la autoridad competente y a favor del arrendador.
- c) Se deberá dejar constancia de la causa de la consignación como también es necesario indicar el nombre y la dirección del arrendador o su representante.
- d) Para recibir la indemnización, el arrendador deberá recibir el bien inmueble el día acordado. De lo contrario el arrendatario tendrá

derecho a que se le devuelva lo pagado como indemnización y podrá entregar el bien de manera provisional a un secuestre.

El arrendatario podrá retractarse de dar por terminado el contrato de arrendamiento; para ello deberá contar con la autorización del arrendador. De esta manera podrá solicitar le sea devuelta la indemnización cancelada.

2. Contrato de Arrendamiento de vivienda urbana en el Código Civil.

2. 1. Definición

De acuerdo al Artículo 1973 del Código Civil Colombiano, el contrato de arrendamiento es un acuerdo entre dos partes que se obligan recíprocamente; una de ellas a ejecutar una obra, prestar un servicio o conceder el goce de un bien o una cosa; y la otra a pagar un precio determinado por esa obra, servicio o goce. El arrendamiento implica el uso y el disfrute de una cosa de otra persona a título oneroso, es decir, a cambio del pago de una suma de dinero.

La sentencia del 25 de febrero de 1975 de la Corte Suprema de Justicia establece que *“La definición que del contrato de arrendamiento trae el artículo 1973 del Código Civil indica que son de su esencia de un lado, una cosa, cuyo uso o goce concede una las partes a la otra, o la prestación de un servicios o la ejecución de una obra y de otro el precio que se debe pagar por ese goce, obra o servicio. En el primer caso, lo que interesa en la litis de que ahora conoce la corte, la concesión del goce o uso de la cosa y el precio que por ella se paga, amén del consentimiento de las partes que lo cobran, como es obvio, son elementos esenciales del contrato de arrendamiento de cosas”*⁹.

De acuerdo a lo establecido por el doctrinante José Alejandro Bonivento Fernández en su libro Los Principales Contratos Civiles, el arrendamiento es el contrato en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionarle a otra el uso y el goce de una cosa, durante cierto tiempo, y esta a pagar como

⁹ Sentencia del 25 de febrero del año 1975 de la Corte Suprema de Justicia.

contraprestación un precio determinado¹⁰. Sin dejar de lado el consentimiento de las partes.

El contrato de arrendamiento es un contrato bilateral por cuanto establece obligaciones para cada una de las partes. Para el arrendador su obligación principal es la de entregar al arrendatario el bien objeto de arrendamiento; mientras que la obligación principal para el arrendatario es la de conservar la cosa en el estado en que la recibió, pagar el precio estipulado dentro del contrato de arrendamiento y entregar la cosa a la terminación de dicho contrato. Es conmutativo ya que cada una de las partes tiene la obligación de dar, hacer o no hacer algo, que es equivalente a lo que la otra parte deba dar, hacer o no hacer. Igualmente es solemne, debido a que para que tenga validez debe cumplir con ciertos requisitos o formalidades especiales, a falta de ellas, el contrato no tiene validez civil. Es de ejecución sucesiva ya que presume una serie escalonada de obligaciones debido a que estas no pueden cumplirse en un solo acto. El arrendatario adquiere la obligación de pagar un canon de acuerdo a los periodos que comprendan el arrendamiento. El contrato de arrendamiento es oneroso debido a que existe una utilidad o beneficio para cada uno de los dos contratantes, igualmente sufren un gravamen ambas partes.

2. 2. Características del Contrato de Arrendamiento.

El contrato de arrendamiento está compuesto de varios elementos:

- Bilateral: Tal y como lo establece su definición, una de las partes entrega el uso o el goce de un inmueble mientras que la otra, a cambio

¹⁰ BONIVENTO FERNANDEZ, José Alejandro. Los Principales Contratos Civiles y su paralelo con los Comerciales. Librerías ediciones del profesional Ltda. Decimoséptima edición.

de este goce paga un precio por este. Por lo tanto las dos partes adquieren obligaciones recíprocas.

- Oneroso: Se fundamenta en el pago por parte del arrendatario de una suma de dinero a cambio del goce del inmueble objeto de arrendamiento.
- Principal: No requiere de otros contratos para que tenga plena validez, este contrato subsiste sin necesidad de otro contrato.
- Consensual: No se requiere ninguna solemnidad, solo se necesita que las partes convengan la entrega material de la cosa y se fije un precio.
- De Tracto Sucesivo: Se cumple durante un lapso fijado por las partes dentro del contrato.

En sentencia del 30 de abril de 1970, la Corte Suprema de Justicia, señaló que: *“El contrato de arrendamiento es de los llamados de tracto sucesivo o ejecución continuada, los cuales se caracterizan porque el cumplimiento de las obligaciones de las partes solo es susceptible de realizarse mediante la reiteración o repetición de un mismo acto o en otras palabras, por la observancia permanente en el tiempo, de una determinada conducta, única manera ésta, impuesta por la naturaleza de la prestación debida, de poder satisfacer el interés económico que indujo a las partes a contratar”*¹¹.

- Conmutativo: Las partes dan algo en compensación, una de ellas el uso y goce del bien y la otra un dinero a cambio de lo anterior.
- Nominado o Típico: Se encuentra determinado y reglamentado en la ley.
- Individual: Nace de la vinculación y la voluntad de las personas.

¹¹ Sentencia del 30 de abril de 1970 de la Corte Suprema de Justicia.

- Libre Discusión: Las partes fijan unas cláusulas, previamente analizadas y discutidas por ellos.
- Temporal: Dentro del contrato de arrendamiento se deberá establecer el tiempo de duración de este; en el caso de que no exista determinación alguna se entenderá que es por un año.

2. 3. Naturaleza del Contrato.

En cuanto a la naturaleza del contrato de arrendamiento, la doctrina se ha dividido, gran parte de ella establece que la relación que existe entre el arrendatario y la cosa arrendada constituye un derecho personal y la otra parte de la doctrina determina que el arrendatario tiene un derecho real¹².

El fundamento de la primera es que no puede ser una relación de derecho real ya que no cumple con ninguna de las características de los derechos reales. Establece que entre el arrendatario y la cosa arrendada no existe una relación directa y frente al único que se respeta su derecho es frente al arrendador; es decir que si se enajena el bien a un tercero, este puede destruir el vínculo personal que existe entre el arrendatario y el arrendador. Con esta tesis se esta desnaturalizando el concepto del derecho personal debido a que este significa una relación jurídica entre dos personas y en el caso en estudio lo que se pretende es relacionar al arrendatario con el bien dado en arrendamiento. Por ende, es necesario establecer que la relación existente entre la cosa y el arrendatario, de acuerdo al Código Civil en su artículo 775, es de mera tenencia o posesión en nombre ajeno.

La segunda de las tesis determina que el arrendatario tiene un vínculo de derecho real con la cosa arrendada. En ciertas ocasiones vale decir que sí es

¹² VALENCIA ZEA Arturo, Derecho Civil Tomo IV De los Contratos. Editorial Temis.

posible que exista un derecho real entre ellos, cuando el contrato de arrendamiento se eleve a escritura pública y esté debidamente registrada, cuando exista un vínculo de derecho real ya que hay un contacto material con la cosa, existe autonomía por parte del arrendatario y por lo tanto es oponible a todos. En este caso si el arrendador vende el bien dado en arrendamiento, el tercero adquirente deberá respetar el vínculo ya existente.

2. 4. Cosas susceptibles de arrendamiento.

No solo las cosas corporales son susceptibles de arrendamiento, también lo son las cosas incorpóreas, es decir, los derechos patrimoniales como las piezas musicales, los derechos de uso de las marcas, las ideas de los autores, el good will de un establecimiento de comercio, el derecho de explotación de un determinado tiempo una marca industrial, una patente, una firma comercial, entre otros. En resumen, todos los bienes que puedan usarse sin consumirse, es posible arrendarlos. Sin embargo la ley establece que existen ciertos bienes que no se permiten arrendar y los derechos estrictamente reales como los de uso y habitación, lo anterior porque en la definición que nos presenta el Código Civil se refleja la necesidad de pagar un precio a cambio de obtener el bien mientras que en los derechos de uso y habitación tienen un carácter de beneficencia.

Igualmente es posible arrendar cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, cuando se presente evicción. A esta clase de arrendamiento se le aplica la normatividad que regula la venta de cosa ajena. Si el verdadero propietario de la cosa dada en arrendamiento ratifica al arrendatario después de haber entregado el bien, el arrendatario tendrá sus derechos de tal desde el inicio del contrato.

Sin embargo, si se arrienda la cosa de un tercero con la autorización de este, ya no se estaría hablando de arrendamiento de cosa ajena.

2. 5. Precio.

El precio del contrato de arrendamiento puede consistir en dinero, en los frutos naturales de la cosa arrendada, pero también fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de la cosecha. Así mismo es posible llamarla Renta cuando este pago se hace de forma periódica.

Dicho precio necesita ser determinado y puede consistir en dinero, se fija de acuerdo a los modos del contrato de compraventa en el artículo 1864, donde se establece que la fijación del precio de la cosa se hará por cualquier medio o indicaciones que lo fijen. Sin embargo también es posible dejarlo al arbitrio de un tercero o ante cualquier persona que establezcan los contratantes.

Para la fijación del precio de la cosa arrendada también es importante incluir la libre autonomía de la voluntad, lo que permite que las partes determinen el valor del arrendamiento sin dejar de lado los intereses personales y económicos de cada cual.

Si existe disputa alguna en relación al valor del contrato de arrendamiento se deberá establecer a través de un avalúo pericial y los costos de esta operación se deberán repartir entre las dos partes por igual.

Si entregada la cosa existe algún tipo de disputa en relación al precio de la renta, se estará sujeto al justiprecio de los peritos, y los costos se dividirán entre las partes de manera igualitaria.

El pago se llevara a cabo en los periodos estipulados, o a falta de estos, de acuerdo a la costumbre del país. Si no existe costumbre fija, se realizara de acuerdo a las siguientes reglas:

- Los predios urbanos serán pagados por meses.
- Los predios rústicos serán pagados por años.
- De arrendarse una cosa mueble por determinados años, meses o días, cada uno de los pagos se deberán cancelar inmediatamente después del vencimiento del respectivo año, mes o día.
- En los casos en los que el arriendo sea por una sola suma, se deberá efectuar el pago cuando se termine el arrendamiento.

2. 6. Partes del Contrato de Arrendamiento.

En el contrato de arrendamiento, la parte que concede el goce, presta un servicio o realiza una obra se llamará arrendador y quien paga por el goce, servicio u obra se llamará arrendatario.

2. 7. Forma

De acuerdo con el artículo 1978 del Código Civil Colombiano, la entrega de la cosa arrendada se podrá realizar bajo cualquiera de las formas tradicionales reconocidas por la ley.

2. 8. Solemnidades Convencionales.

Para un buen perfeccionamiento del contrato de arrendamiento, es necesario no solamente que exista un acuerdo de voluntades, sino además que conste por

escrito en un documento de carácter privado para que de esta manera sea más fácil probar el contrato y las obligaciones de cada una de las partes.

2. 9. Obligaciones del Arrendador

Conforme a lo establecido por el Código Civil, el Arrendador esta obligado a:

- a) Entregar al arrendatario la cosa arrendada.

El arrendador deberá entregar el bien en buen estado de uso.

Si se presenta incumplimiento por culpa de este o de sus agentes o dependientes en la entrega de la cosa, el arrendatario podrá desistir del contrato y tendrá derecho a recibir una indemnización de perjuicios. Igualmente si la entrega está retrasada y ella disminuye el valor del contrato de arrendamiento, el arrendatario podrá desistir de este y deberá recibir una indemnización de perjuicio.

El arrendador esta exento del pago de la indemnización siempre y cuando demuestre que el incumplimiento proviene de fuerza mayor o caso fortuito.

- b) Mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.

El arrendador deberá, durante todo el arriendo, mantener la cosa arrendada realizando las reparaciones necesarias. Estos arreglos son aquellos que tienen por finalidad hacer habitable y dar mayor

comodidad a una vivienda¹³. Estas surgen de manera imprevista en cualquier momento durante todo el arrendamiento.

Aquellas que el arrendatario realice, deberán ser siempre autorizadas y pagadas por el arrendador.

Las reparaciones locativas¹⁴ están a cargo del arrendatario a menos que este las haya realizado por fuerza mayor, caso fortuito o mala calidad del bien arrendado. Lo que en la jurisprudencia francesa es conocido como "*mejoras locativas debidas a fuerza mayor*".

El arrendador no podrá, sin el consentimiento del arrendatario llevar a cabo obras o trabajos que puedan afectar el goce del bien o cosa arrendada.

Aun así, si se trata de reparaciones de carácter urgente con imposibilidad de aplazarse, el arrendatario tendrá la obligación de cubrirlas, sin importar que pierda parte del goce del bien arrendado. Por esto, el arrendatario tendrá derecho a que se le descuente la renta en proporción a lo que no se este disfrutando. Sin embargo, si tales reparaciones recaen sobre gran parte de la cosa arrendada y por esta causa se pierde el objeto del contrato, el arrendador podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento.

c) Librar al arrendatario de toda turbación en el goce de la cosa arrendada.

¹³ VALENCIA ZEA Arturo, Derecho Civil Tomo IV De los Contratos. Editorial Temis.

¹⁴ De acuerdo a lo establecido por el artículo 1998, las reparaciones locativas son aquellas que están a cargo de arrendatario y se producen por el uso ordinario que el arrendatario le da a la cosa. Estos daños pueden ser descalabros de paredes, rotura de cristales, entre otros.

El arrendador, por lo general deberá garantizarle el uso y el disfrute al arrendatario. Además deberá asegurarle que el bien objeto del contrato esta libre de vicios y que además el arrendatario no será perturbado en su goce o disfrute de la cosa por terceros.

De acuerdo al artículo 1915 del Código Civil, se establece que los vicios redhibitorios son aquellos que hacen imposible el goce del bien arrendado por parte del arrendatario. Sus características son:

- Haber existido al tiempo del arrendamiento.
- Ser tales, que por ellos la cosa arrendada no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el arrendatario no la hubiera arrendado o la hubiera arrendado a mucho menos precio.
- No haberlos manifestado el arrendador, y ser tales que el arrendatario haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el arrendador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio.

Para establecer la responsabilidad del arrendador por los vicios redhibitorios es necesario determinar si este impide o no el uso o el goce de la cosa arrendada. Si el vicio imposibilita dicho disfrute, el arrendatario podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento; sin embargo la responsabilidad aumenta si el vicio ha sido o no anterior al inicio del contrato, es decir, si fue anterior a la ejecución del contrato de arrendamiento, el arrendatario podrá invocar la figura de la rescisión de este y adicional a ello tendrá derecho a una indemnización de perjuicios por el incumplimiento del arrendador. Si el vicio de la cosa imposibilita el goce parcial del bien arrendado, será el juez quien

deberá decidir si el contrato debe darse por terminado o si es necesario hacerle un reajuste al valor del contrato.

Si el arrendatario no puede gozar de la cosa por causa de turbación o embarazo por parte del arrendador o por un tercero, tendrá derecho a una indemnización.

Si el arrendatario es turbado por terceros que no tengan derecho sobre el bien arrendado, éste perseguirá la reparación del daño. Sin embargo, si los terceros sí tienen derecho alguno sobre la cosa arrendada, pero dicha causa es anterior al arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho a que se le reduzca el valor del cánón para los periodos restantes del contrato. Así mismo, si la turbación perjudica gran parte de la cosa arrendada, el arrendatario podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento.

Si la causa que establece el tercero debió haber sido conocida por el arrendador antes de perfeccionado el contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho a una indemnización de perjuicios.

- d) Frente al mal estado de la cosa arrendada o si la mala calidad del bien imposibilita el uso de esta, el arrendatario tiene derecho al cese del contrato de arrendamiento. Es el juez quien establecerá, dependiendo de si el impedimento del goce de la cosa es parcial o total, la terminación del contrato de arrendamiento o la reducción del cánón.

Si el mal estado de la cosa arrendada era anterior al contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho a que se le indemnice el daño emergente, el cual proviene por no haber cumplido totalmente

con la obligación, o por haber cumplido con esta de manera incompleta o imperfecta.

Si la causa del daño fue conocida por el arrendador en el momento del contrato o si el arrendatario debía conocerla debido a su profesión u oficio, se le deberá pagar indemnización por lucro cesante, la cual es generada por la ganancia que se deja de percibir como consecuencia de no haber cumplido la obligación o de haberla cumplido de forma incompleta o imperfecta.

- e) El arrendador no estará obligado a indemnizar al arrendatario si éste último tenía conocimiento de la causa del vicio y así mismo llevo a cabo el contrato. Igualmente no tendrá derecho a una indemnización de perjuicios el arrendatario que renuncie expresamente al saneamiento de los vicios.
- f) El arrendador esta obligado a reembolsar los gastos causados por las reparaciones indispensables, no locativas. Siempre y cuando el arrendatario no haya cometido el daño. Antes de realizar los arreglos respectivos, deberá el arrendatario dar aviso al arrendador lo más pronto posible.
- g) En cuanto a las mejoras útiles, el arrendador no esta obligado a reembolsarlas; por ende, el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales siempre y cuando no cause un detrimento al la cosa arrendada.

2. 10. Obligaciones del Arrendatario

De acuerdo al artículo 1996 del Código Civil las obligaciones del arrendatario son:

- a) Usar la cosa según los términos que establezca el contrato. No podrá darle un uso diferente a lo convenido o a lo que naturalmente esta destinada.

Si el arrendatario no le da al bien el uso adecuado, el arrendador podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento, y adicionalmente exigir una indemnización de perjuicios o validar el contrato, haciendo exigible la indemnización.

- b) El arrendatario tendrá la obligación de conservar y restituir la cosa como lo hace un buen padre de familia, tal y como le fue entregada a él al inicio del contrato. Es por esto que es necesario establecer dentro del contrato de arrendamiento, el estado en el que se encuentra el bien ya que de no constar ninguna anotación, se entenderá que se recibió en regular estado de uso.

De esta forma es el arrendatario quien esta obligado a realizar todas las reparaciones locativas¹⁵ que sean necesarias, aquellas que se producen por culpa o por causa del arrendatario o quienes vivan con

¹⁵ **Mejoras Locativas:** De acuerdo a lo establecido por los doctrinantes, son aquellos que tienen por objetivo final el de conservar la cosa en el mismo estado en el que se recibió. Están a cargo del arrendatario debido a que se generan por el uso y deterioro ordinario que se le da al bien arrendado.

el, familiares, huéspedes o dependientes. Lo anterior, de acuerdo al Decreto 2923/77 en su artículo 10¹⁶.

El arrendatario deberá responder no solamente por los deterioros causados al bien arrendado por culpa suya sino también por los realizados por los miembros de su familia, huéspedes y dependientes, a menos de que se demuestre que los daños fueron causados por fuerza mayor o caso fortuito.

De no cumplir con tal, se verá obligado a indemnizar al arrendador, y este podrá dar por terminado el contrato si es un caso de grave y culpable deterioro.

- c) El arrendatario tendrá la obligación de pagar un cánon o renta. Dentro del contrato deberá estar determinada la cantidad a pagar, de no estar establecida en él y si surgen conflictos por el precio, es necesario que este sea fijado mediante peritos. Así mismo es necesario fijar los periodos y el lugar en que el arrendatario deberá realizar dichos pagos.

¹⁶ **ART. 10.**—*Cuando un inmueble sufra deterioros que deban ser objeto de reparaciones locativas, a cargo del arrendatario conforme al artículo 1998 del Código Civil, y causen depredación del inmueble o deterioren el ambiente del vecindario, el propietario podrá solicitar al alcalde municipal o a quien haga sus veces, que se requiera al arrendatario para que en un término no mayor de noventa (90) días, inicie tales reparaciones, las cuales deberán ejecutarse en un lapso no superior a treinta (30) días.*

Si el arrendatario así no lo hiciere, podrá el propietario solicitar la entrega del inmueble mediante el trámite de licencia correspondiente.

Esta causa únicamente podrá proponerse cuando el arrendatario haya ocupado el inmueble por un lapso superior a dos (2) años.

Con el fin de asegurar dicho pago, se podrá retener los frutos de la cosa arrendada y todos los objetos con que el arrendatario haya amueblado el bien.

2. 11. Cesión y Subarriendo.

De acuerdo al artículo 2004 del Código Civil, esta prohibida la facultad de ceder o subarrendar el bien por parte del arrendatario, a no ser que de común acuerdo así lo hayan establecido las partes iniciales del contrato. Sin embargo, el cesionario o el subarrendatario no podrán darle un uso diferente a lo determinado con el arrendatario directo.

El Dr. Valencia Zea, establece las diferencias entre el subarriendo y la cesión del contrato de arrendamiento y explica que el subarriendo consiste en que el primitivo arrendatario permite a una persona el uso y goce de las ventajas a él concedidas, sea en su totalidad, sea en una parte. Mientras que en la cesión del derecho de arriendo desaparece totalmente el arrendatario inicial, quien es reemplazado en todas sus obligaciones y derechos por el nuevo arrendatario¹⁷.

En cuanto al subarriendo una vez haya sucedido, quien responde ante el arrendador por todas las obligaciones establecidas dentro del contrato de arrendamiento es el arrendatario primario. Es decir, que éste debe responder por la entrega de la cosa en el mismo estado en el que fue recibido inicialmente, realizar las mejoras locativas, usar la cosa para lo que fue naturalmente destinada esta.

En la cesión del arrendamiento igualmente se ceden los créditos, las deudas y las obligaciones a las que se vio obligado el arrendatario preliminar.

¹⁷ VALENCIA ZEA Arturo, Derecho Civil Tomo IV De los Contratos. Editorial Temis.

2. 12. Derecho de Retención.

El derecho de retención le es aplicable tanto al arrendador como al arrendatario debido a que en algunas circunstancias estos pueden tomar el lugar del acreedor – deudor o al contrario. Se genera cuando surja alguna clase de deuda y que el origen directo de esta sea la ejecución del contrato.

Para garantizar el pago del canon o la indemnización a que tenga lugar, el arrendador tiene derecho a retener los bienes y objetos que se encuentran dentro del inmueble arrendado. Así mismo el arrendatario tendrá este mismo derecho, retener la cosa arrendada, cuando el arrendador deba a este indemnizarlo.

Este derecho además de ser renunciable, se extingue cuando el arrendatario ha entregado al arrendador el bien arrendado, o cuando el arrendador permite que el arrendatario se cambie de inmueble con todos los bienes u objetos que en el se encontraban.

2. 13. Terminación del Contrato de Arrendamiento.

El contrato de arrendamiento termina de la misma manera en que terminan los demás contratos, sin embargo existen unas formas especiales para su terminación.

- Por destrucción total de la cosa arrendada.
- Por expiración del tiempo de duración del arriendo.
- Por una causa independiente de su voluntad. (Artículo 2016 del Código Civil).
- Por sentencia judicial.

El arrendatario tendrá la obligación de entregar la cosa una vez se haya terminado el contrato de arrendamiento. Deberá restituirla en el mismo estado en el que fue recibido, teniendo en cuenta los deterioros del bien ocasionados por el uso y el goce de la misma.

En el momento de la restitución, el bien se deberá poner a disposición del arrendador; se le deberá entregar la cosa desocupada con las llaves respectivas si las tuviere.

Así mismo, el arrendador podrá dar por terminado el contrato de manera total o parte de este, cuando la cosa objeto de arriendo requiera de reparaciones que imposibiliten su disfrute.

2. 14. Desahucio.

Se presenta en el momento en el cual las partes no han establecido expresamente una fecha para dar por terminado el contrato de arrendamiento.

Dicha figura consiste en un aviso o notificación que una de las partes, sin importar si es el arrendador o el arrendatario, deberá entregar a la otra de manera anticipada por el periodo de tiempo que regula los pagos, es decir, por días en el caso en el cual el pago se realice por días, por mes si el pago se lleva a cabo mensualmente, trimestral o anual.

El efecto que produce el desahucio es la determinación del término del contrato de arrendamiento.

El desahucio puede hacerse judicial o extrajudicialmente. Puede ser a través de un medio escrito o de manera verbal. Una vez se haya comunicado a la otra parte el desahucio, quien comunicó no podrá revocarlo sin el consentimiento de la otra.

2. 15. Renovación del Contrato de Arrendamiento.

Una vez se le haya dado fin al contrato por vencimiento del termino, desahucio o cualquier otro de los modos, es necesaria la renovación expresa de este para que tenga plena validez. De lo contrario, el arrendador tendrá pleno derecho a exigir el bien o la cosa en el momento que lo desee.

Es decir que la retención de la cosa por parte del arrendatario no significa que el contrato de arrendamiento se haya renovado.

Sin embargo existe la tácita reconducción¹⁸, la cual solo se da en el arrendamiento de bienes inmuebles. Se entiende que existe esta figura desde el momento en que las partes han manifestado a través de un hecho inequívoco que quieren continuar preservando el arriendo. Este tiene efecto desde el momento en que el arrendatario paga al arrendador el cánon estipulado después de la terminación. Es presunción legal de que las partes han querido prorrogar el contrato de arrendamiento que se suple con el silencio de las partes.

¹⁸ Artículo 2014 Código Civil.

3. Sanciones establecidas en el Capítulo X, Ley 820 de 2003.

De acuerdo al artículo 34¹⁹ de la Ley 820 de 2003, se establecen ciertas sanciones que podrán ser impuestas por las autoridades administrativas competentes.

Se impondrán como sanciones las multas, suspensión o la cancelación de la matrícula de arrendador según el caso, a través de resoluciones motivadas contra las cuales donde solo procederá el recurso de reposición. Dichas multas podrán ser hasta por 100 salarios mínimos mensuales vigentes. Los eventos en los cuales pueden aplicarse las mismas son los siguientes:

¹⁹ **ARTÍCULO 34. SANCIONES.** Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, la autoridad competente podrá imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada, por las siguientes razones:

1. Cuando cualquier persona a las que se refiere el artículo 28 no cumpla con la obligación de obtener la matrícula dentro del término señalado en la presente ley.

2. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.

3. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley se anunciaren al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiere asignado.

4. Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente.

5. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley, en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados.

6. Cuando las personas que tengan el carácter de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana, estén sometidos o no, a la obtención de matrícula de arrendador, incumplan con lo señalado en los casos previstos en los numerales 1 a 3 del artículo anterior.

PARÁGRAFO 1o. La autoridad competente podrá, suspender o cancelar la respectiva matrícula, ante el incumplimiento reiterado de las conductas señaladas en el presente artículo.

PARÁGRAFO 2o. Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición.

- a) Cuando una persona natural o jurídica que lleve acabo actividades de arrendamiento de bienes raíces no obtenga el requisito de la matricula de arrendamiento dentro del plazo señalado en la ley.

De acuerdo al articulo 28 de la presente ley, se establece que todas las personas naturales o jurídicas que estén dedicadas principalmente a ejercer la actividad de arrendamiento de bienes raíces, deberán matricularse ante una autoridad competente como la Alcaldía Mayor de Bogota a través de las alcaldías locales y la Secretaria General, la Gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y los alcaldes de los municipios del país.

Igualmente deberán cumplir con esta obligación quienes celebren más de cinco contratos de arrendamiento o quienes tengan en un mismo municipio diez o más inmuebles para arrendar, así su actividad principal no sea la anteriormente mencionada.

El termino para llevar a cabo dicho registro es de 10 días siguientes contados a partir del inicio de sus operaciones.

- b) Cuando quienes lleven a cabo actividades de arrendamiento de bienes raíces no cumplan con lo establecido dentro del contrato de administración entre este y el propietario del bien.
- c) Cuando las personas mencionadas anteriormente, se anuncien sin publicar el numero de matricula que las autoridades competentes le han asignado.

Dentro de la Ley 820 de 2003 dicho enunciado se convierte en obligación para las entidades arrendadoras, contenida en el artículo 31²⁰.

d) Por no haber cumplido las normas legales o las instrucciones dadas por las autoridades competentes, a saber:

- 1) Presentar los documentos necesarios para adquirir la matrícula de arrendador, dentro del término estipulado en la Ley 820 de 2003 que es de 10 días desde el inicio de sus actividades.
- 2) Anunciarse al público con el número de matrícula inmobiliaria.
- 3) Expedir copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.
- 4) Expedir comprobantes de pago al arrendatario, en los casos en los cuales la consignación no sirva como prueba.
- 5) Aplicar la regulación adecuada del valor comercial de los bienes inmuebles y de los incrementos respectivos
- 6) Cumplir con lo establecido en lo referente a las reparaciones, mantenimiento, uso, conservación y orden interno de los contratos de vivienda compartida.
- 7) Las demás que determine la autoridad administrativa competente.

e) Por el incumplimiento de normas u órdenes a que están obligados las personas naturales o jurídicas que desarrollen actividades de arrendamiento en relación con los contratos de vivienda compartida,

²⁰ **ARTÍCULO 31. CONDICIÓN PARA ANUNCIARSE COMO ARRENDADOR.** *Para anunciarse al público como arrendador, las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley deberán indicar el número de su matrícula vigente. Esta obligación será exigible a partir del vencimiento de los términos señalados en el artículo anterior, según corresponda.*

que están regulados por el artículo 4 de la Ley 820 de 2003, el cual establece que son aquellos en los que el arrendatario comparte con terceros inquilinos o con el mismo arrendador el uso y el disfrute del bien inmueble arrendado, sin tener un plazo de vencimiento del mismo.

De no cumplir con lo anteriormente establecido o de reiterar su incumplimiento, las autoridades administrativas competentes podrán suspender o cancelar la matrícula inmobiliaria.

4. Aspectos Procesales en la Ley 820 de 2003.

4.1. Medidas Cautelares en procesos de Restitución de Tenencia.

Desde el momento en el que sea presentada la demanda, la parte demandante podrá solicitar que sea practicado el embargo o secuestro de los demás bienes de propiedad del demandado, sin importar si son bienes muebles o inmuebles. Lo anterior, con la finalidad de asegurar el pago de las sumas adeudadas, bien sea cánones, indemnizaciones, costas procesales u otras deudas económicas que se derivan del contrato de arrendamiento. Será necesario que estas sean decretadas y practicadas antes de que el auto admisorio de la demanda le sea notificado al demandado.

Una vez decretado el embargo o el secuestro, el demandante deberá prestar una caución de acuerdo a lo que el juez señale para poder responder en el evento en el que se deba una indemnización de perjuicios por haberlas practicado. El demandado, así mismo, podrá evitar que sus bienes sean embargados o secuestrados mediante el pago de una caución determinada por el juez con el fin de asegurar el pago de lo establecido por la sentencia, pudiendo así cancelar y solicitar el levantamiento de las mismas.

Las medidas cautelares podrán ser levantadas en el evento en el que la parte demandada sea absuelta o cuando el demandante dentro de los sesenta días siguientes a la ejecutoria de la sentencia no formula la demanda ejecutiva para obtener los pagos adeudados.

Lo anterior, es aplicable a todos los procesos de restitución de inmuebles arrendados ya sean destinados a vivienda, locales comerciales, inmuebles no

habitacionales, predios agrarios, entre otros y lo es de manera retroactiva. Tal y como lo establece el artículo 43 de la Ley 820 de 2003 dichas medidas cautelares “*serán de aplicación inmediata para los procesos de restitución, sin importar la fecha en que se celebró el contrato de arrendamiento*”²¹.

En sentencia C – 670 de 2004, Magistrada Ponente la Dra. Clara Inés Vargas Hernández, en donde se decidió la demanda de manera parcial del inciso 1 del artículo 35²² de la Ley 820 de 2003 debido a que el demandante considera que el enunciado “*en todos los procesos de tenencia por arrendamiento*” no se limita al contrato de arrendamiento de vivienda urbana. Así mismo, la expresión “*cualquiera que fuere la causal invocada*”, considera que constituye un abuso del derecho ya que brinda la posibilidad de iniciar la ejecución de una obligación cuando esta no se ha hecho exigible.

La Corte Constitucional declaró exequible la primera expresión debido a que estableció que por el título que tiene la Ley 820 de 2003, por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones; es posible que no solo sean regulados aspectos procesales aplicables en el contrato de tenencia de vivienda urbana sino para todos las demás clases de

²¹ **ARTÍCULO 43. TRÁNSITO DE LEGISLACIÓN, VIGENCIA Y DEROGATORIA.** *La presente ley en cuanto a sus disposiciones sustanciales se aplica a los contratos que se suscriban con posterioridad a su entrada en vigencia, y las disposiciones procesales contenidas en los artículos 12 y 35 a 40 serán de aplicación inmediata para los procesos de restitución sin importar la fecha en que se celebró el contrato. Para efectos del tránsito de legislación, deberá estarse a lo establecido en el artículo 40 de la Ley 153 de 1887 y en el artículo 699 del Código de Procedimiento Civil.*

²² **ARTÍCULO 35. MEDIDAS CAUTELARES EN PROCESOS DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA.** *En todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento, cualquiera que fuere la causal invocada, el demandante podrá pedir, desde la presentación de la demanda o en cualquier estado del proceso, la práctica de embargos y secuestros sobre bienes del demandado, con el fin de asegurar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o que se llegaren a adeudar, de cualquier otra prestación económica derivada del contrato, del reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar y de las costas procesales.*

dicha forma de contrato, lo anterior, puesto que el legislador unificó el proceso de restitución sin importar la destinación del bien arrendado.

En cuanto al segundo enunciado demandado por la parte actora, la Corte Constitucional determinó que las medidas cautelares a que se hace referencia en el artículo 35 no tienen como finalidad únicamente la de garantizar el pago de los cánones adeudados sino que podrán garantizar el pago de otras prestaciones que surjan como consecuencia del incumplimiento del arrendatario y que sean posible de ser exigidas mediante el proceso de restitución de tenencia por arrendamiento. Por lo anterior la Corte igualmente declara la exequibilidad de la expresión en estudio.

4. 2. Restitución Provisional.

Sin importar cual fue la causal invocada para iniciar el proceso de restitución del bien inmueble objeto del arrendamiento, el demandante podrá solicitar que antes de que la contraparte sea notificada del auto admisorio de la demanda o en cualquier etapa del proceso, sea practicada una inspección judicial al bien. Una vez realizada dicha diligencia, si se determina que este se encuentra en grave estado de deterioro o se encuentre desocupado o abandonado, el juez a solicitud de la parte interesada podrá ordenar la restitución provisional del inmueble que será entregado a un secuestro, quien a su vez y solo con previa autorización del juez podrá entregar en depósito el bien al demandante. Dicha orden de restitución provisional no será apelable.

El demandado dentro del término para contestar la demanda o dentro de los 5 días siguientes a la práctica de la diligencia de restitución provisional, podrá solicitar al juez que le fije una caución a la parte demandante para garantizar los perjuicios causados por este que pueda sufrir el demandado. El juez si lo

considera necesario, ordenará la caución, so pena del levantamiento de la medida.

Mientras el tiempo que dure la restitución provisional, se deben suspender todos los derechos y las obligaciones a las que cada una de las partes tengan a su cargo.

4. 3. Pago de servicios, cosas o usos conexos y adicionales.

El artículo 37 de la Ley 820 de 2003 establece que una vez se haya iniciado el proceso de restitución de tenencia de bien arrendado, sin importar la causal que haya sido invocada, la parte demandada para ser oída tendrá como obligación, presentar los documentos que le sirvan de prueba para acreditar que se encuentra al día en el pago de servicios, cosas o usos conexos y adicionales. Para ello tendrá un término de 30 días calendario contados desde la fecha en que se debían haber realizado.

Se entiende por **servicios, cosas o usos conexos** 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 mismo²³.

Son **servicios, cosas o usos adicionales** los suministrados eventualmente por el arrendador no inherentes al goce del inmueble²⁴.

De acuerdo a la sentencia C- 886 de 2004 Magistrado Ponente el Dr. Manuel José Cepeda Espinosa mediante la cual se resolvió la demanda al artículo 37 en su totalidad de la Ley 820 de 2003, teniendo en cuenta que la parte actora

²³ Artículo 2, Ley 820 de 2003.

²⁴ Artículo 2, Ley 820 de 2003.

consideraba que ésta violaba el derecho fundamental del debido proceso ya que imposibilita el ejercicio del derecho de contradicción por cuestiones económicas. La Corte Constitucional señaló que la obligación impuesta a la parte demandada en el artículo en mención consiste en una carga procesal cuya finalidad es acreditar determinados pagos en un término específico, *“para poder ser oído”*. De lo contrario, el no cumplimiento de dicha obligación *“equivale en términos materiales a la pérdida de un derecho constitucional fundamental, a saber, el derecho de defensa o derecho a ser oído dentro del proceso”*²⁵.

Así mismo, en la sentencia C-056 de 1996, la Corte Constitucional llegó a la conclusión que en el momento en el que se impongan cargas procesales adecuadas para cualquiera de las partes, no se está desconociendo el derecho del debido proceso.

Por último, la Corte Constitucional en la sentencia C – 886 de 2004 declaró exequible la expresión contenida en el artículo 37 de la Ley 820 de 2003 *“el demandado deberá presentar la prueba de que se encuentra al día en el pago de los servicios”*, con la condición de que se entienda que es efectiva únicamente cuando la causal que se invoca para la restitución del inmueble es la que establece el artículo 22 inciso 2 de la Ley 820 de 2003, el cual hace referencia a una de las causales de terminación del contrato por parte del arrendador.

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.

²⁵ Sentencia C – 886 de 2004. MP. Manuel José Cepeda Espinosa.

Igualmente declaró inexecutable la expresión “dentro del término de treinta (30) días calendario contado a partir de la fecha en que éste debía efectuarse oportunamente”, debido a que desconoce el principio de proporcionalidad.

En consecuencia el artículo 37 de la Ley 820 de 2003 quedará de la siguiente manera:

ARTÍCULO 37. PAGO DE SERVICIOS. *El demandado deberá presentar la prueba de que se encuentra al día en el pago de los servicios siempre que, en virtud del contrato haya asumido la obligación de pagarlos. En este caso, para poder ser oído, deberá presentar los documentos correspondientes que acrediten su pago.*

4. 4. Consulta.

De acuerdo a la Ley 820 de 2003 en el artículo 38, se estableció que por ningún motivo las sentencias proferidas de los procesos de restitución de bienes inmuebles dados en arrendamiento, podrán ser consultadas. Lo anterior, lo determinó la Ley 794 de 2003 en sus artículos 39 y 70 los cuales eliminaron el grado de consulta para los procesos ejecutivos y de pertenencia.

Con relación a lo señalado por el Dr. Gabriel Hernández Villarreal²⁶, la reforma introducida por el artículo anteriormente mencionado, es conveniente debido a varias razones:

- a) Resulta armónica con el texto del inciso 2 del artículo 39 de la Ley 820 de 2003 que estableció que: “Cuando la causal de restitución sea

²⁶ HERNANDEZ VILLARREAL, Gabriel. Cambios en materia procesal introducidos por la nueva ley de arrendamientos. Estudios Socio Jurídicos. Bogotá. Edición julio – diciembre de 2004.

exclusivamente mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia”, lo cual descarta la posibilidad de la consulta debido a que esta procede contra sentencias dictadas en primera instancia.

- b) Porque al haberse determinado en el artículo 7 de la Ley 820 de 2003 que los derechos y obligaciones derivadas del contrato son solidarias, en el campo procesal se configura la existencia del litisconsorcio cuasinecesario, lo que permite demandar a uno solo de los arrendatarios.
- c) Para efecto de las notificaciones del artículo 12 de esta misma ley, le atribuyó plenas consecuencias legales a la dirección contractual, no podrá invocarse como nulidad el que la contraparte conozca otras direcciones diferentes a las establecidas en el contrato de arrendamiento. Prácticamente no habrá lugar a emplazamientos por este concepto.

En sentencia C – 670 de 2004 Magistrada Ponente la Dra. Clara Inés Vargas Hernández, se declaró exequible la totalidad del artículo 38²⁷ de la Ley 820 de 2003, el demandante consideraba que lo establecido en él, violaba el derecho a una vivienda digna y el principio de igualdad que deberá ser fomentado por el Estado para todos los asociados especialmente a los más débiles.

La Corte Constitucional señaló que es exequible el artículo mencionado anteriormente, debido a que argumentan que la consulta no es un medio de impugnación sino una institución procesal en virtud de la cual el superior jerárquico del juez que ha dictado una providencia, en ejercicio de la

²⁷ **ARTÍCULO 38. CONSULTA.** En ningún caso, las sentencias proferidas en procesos de restitución de inmueble arrendado serán consultadas.

competencia funcional de que está dotado, se encuentra habilitado para revisar o examinar oficiosamente, esto es, sin que medie petición o instancia de parte, la decisión adoptada en primera instancia, y de este modo corregir o enmendar los errores jurídicos de que ésta adolezca, con miras a lograr la certeza jurídica y el juzgamiento justo, lo cual significa que la competencia funcional del superior que conoce de la consulta es automática, porque no requiere para que pueda conocer de la revisión del asunto de una petición o de un acto procesal de la parte en cuyo favor ha sido instituida²⁸. Así mismo establece la Corte que, aún cuando la consulta tiene un vínculo especial con el debido proceso y el derecho de defensa, este no es de carácter necesario e inescindible, por lo cual su ausencia no acarrea indefectiblemente la vulneración de tales derechos, como tampoco vulnera la Carta el señalamiento de diversos requisitos de procedibilidad y las distintas finalidades con las cuales haya sido instituida la consulta, siempre y cuando respondan a supuestos de hecho disímiles y puedan ser justificados objetivamente²⁹.

Por último, dice la Corte Constitucional que se eliminó el grado de consulta en esta clase de procesos con el fin de lograr darle una mayor celeridad en estos.

4. 5. Tramite Preferente y Única Instancia.

Con la finalidad de hacer más ágiles los procesos de restitución de bienes dados en arrendamiento, la norma general es que todos los procesos de restitución de bienes inmuebles arrendados tendrán un trámite preferente con excepción de aquellos a los cuales se les interponga la tutela. Serán sancionados con la

²⁸ Sentencia C-153 de 1995 MP Antonio Barrera Carbonel

²⁹ Sentencia C – 670 de 2004 MP Clara Inés Vargas Hernández

destitución del cargo aquellos jueces o funcionarios que no acaten lo anteriormente dicho.

Igualmente la Ley 820 de 2003 establece que cuando la causal para inicial el proceso de restitución sea la mora en el pago del canon del arrendamiento, este se deberá tramitar en única instancia.

En sentencia C – 670 de 2004 Magistrada Ponente la Dra. Clara Inés Vargas Hernández se declaró exequible la totalidad del artículo 39³⁰ de la Ley 820 de 2003, el demandante consideraba que quien se demanda por mora en el pago de los cánones esta en circunstancias de debilidad manifiesta por su condición económica por lo que sería justo que tenga los mismos derechos que tienen los demás en otros procesos; es decir, la posibilidad de tener una segunda instancia.

Así mismo, la Corte Constitucional declaró exequible el presente precepto y estableció que el principio de la doble instancia no tiene carácter de obligatorio ni de absoluto, y que la ley puede introducir excepciones cuando estas sean razonables, proporcionales, que no vulneren el derecho a la igualdad, que respeten las garantías constitucionales fundamentales del debido proceso como lo son, los derechos de defensa, de contradicción y de acceso a la administración de justicia³¹.

³⁰ **ARTÍCULO 39. TRÁMITE PREFERENTE Y ÚNICA INSTANCIA.** *Todos los procesos de restitución de inmueble arrendado tendrán trámite preferente, salvo respecto de los de tutela. Su inobservancia hará incurrir al juez o funcionario responsable en causal de mala conducta sancionable con destitución del cargo. El Consejo Superior de la Judicatura adoptará las normas necesarias para el cumplimiento de lo así dispuesto, dentro de los seis (6) meses siguientes a la vigencia de la presente ley. Cuando la causal de restitución sea exclusivamente mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia.*

³¹ Sentencia C – 670 de 2004 MP. Clara Inés Vargas Hernández.

4. 6. Notificaciones.

De acuerdo al artículo 12 de la Ley 820 del 2003, todos los contratos de arrendamiento de vivienda urbana deberán contener las direcciones del lugar donde recibirán las notificaciones judiciales y extrajudiciales de los arrendadores, arrendatarios, codeudores y fiadores.

Estas direcciones tendrán plena validez hasta que la otra parte del contrato no sea notificado del cambio de esta a través de servicio postal autorizado. El arrendador deberá dar aviso por este medio a los arrendatarios, codeudores o fiadores mientras que estos solo están obligados a hacerlo únicamente al arrendador.

Si en el contrato de arrendamiento se omite la dirección de las partes, se entenderá que el arrendador recibirá notificaciones en el lugar donde recibe el pago del canon de arrendamiento mientras que los arrendatarios, fiadores y codeudores lo harán en la dirección del inmueble.

En sentencia C – 670 de 2004 de Magistrada Ponente la Dra. Clara Inés Vargas Hernández se decidió la demanda de manera parcial al artículo en mención³², el

³² **ARTÍCULO 12.** *Lugar para recibir notificaciones. En todo contrato de arrendamiento de vivienda urbana, arrendadores, arrendatarios, codeudores y fiadores, deberán indicar en el contrato, la dirección en donde recibirán las notificaciones judiciales y extrajudiciales relacionadas directa o indirectamente con el contrato de arrendamiento.*

La dirección suministrada conservará plena validez para todos los efectos legales, hasta tanto no sea informado a la otra parte del contrato, el cambio de la misma, para lo cual se deberá utilizar el servicio postal autorizado, siendo aplicable en lo pertinente, lo dispuesto en el artículo que regula el procedimiento de pago por consignación extrajudicial. Los arrendadores deberán informar el cambio de dirección a todos los arrendatarios, codeudores o fiadores, mientras que éstos sólo están obligados a reportar el cambio a los arrendadores.

Las personas a que se hizo referencia en el inciso primero del presente artículo no podrán alegar ineficacia o indebida notificación sustancial o procesal.

Tampoco podrá alegarse como nulidad el conocimiento que tenga la contraparte de cualquier otra dirección de habitación o trabajo, diferente a la denunciada en el contrato.

demandante señaló que la expresión “*Las personas a que se hizo referencia en el inciso primero del presente artículo no podrán alegar ineficacia o indebida notificación sustancial o procesal*”, es contrario al debido proceso ya que no existe una debida notificación personal del auto admisorio de la demanda y por ende esto permite que se le adelante un proceso sin que una de las partes tenga conocimiento de ello. En cuanto a la expresión “*Tampoco podrá alegarse como nulidad el conocimiento que tenga la contraparte de cualquier otra dirección de habitación o trabajo, diferente a la denunciada en el contrato*”, se estableció que contraría el debido proceso ya que no es posible alegar ni mucho menos decretar la nulidad por indebida notificación así se prueba que se pidió la notificación en un lugar diferente al señalado y por ende no podía tener conocimiento del auto admisorio de la demanda. En relación al enunciado “*...sin que sea dable efectuar emplazamientos en los términos del artículo 318 del Código de Procedimiento Civil*”, de acuerdo a la parte actora de la demanda también se estaría actuando en contra del derecho al debido proceso, ya que involucra a personas que en ningún momento hicieron parte del contrato, que se vean vinculadas en el proceso a través de comunicaciones enviadas a lugares que no han conocido y se vean afectadas por el resultado del procesos. Dichas personas pueden ser herederos indeterminados de cualquiera de las partes del proceso.

En relación a la primera de las expresiones demandadas, “*Las personas a que se hizo referencia en el inciso primero del presente artículo no podrán alegar ineficacia o indebida notificación sustancial o procesal*”, la Corte Constitucional considera que el legislador ha tenido total libertad para diseñar y regular los

En el evento en que no se reporte ninguna dirección en el contrato o en un momento posterior, se presumirá de derecho que el arrendador deberá ser notificado en el lugar donde recibe el pago del canon y los arrendatarios, codeudores y fiadores en la dirección del inmueble objeto del contrato, sin que sea dable efectuar emplazamientos en los términos del artículo 318 del Código de Procedimiento Civil.

diferentes procedimientos judiciales siempre y cuando sean razonables y proporcionales, por ello ha establecido una restricción absoluta para las partes del proceso de restitución de inmueble arrendado. Dice la Corte que con la finalidad de brindarle una mayor celeridad a dichos procesos, el medio elegido por el legislador consistente en hacer *“nugatorio el ejercicio del derecho de defensa del demandado, en el sentido de despojarlo de toda posibilidad de invocar, en el curso del proceso, cualquier clase de nulidad por ineficacia o indebida notificación sustancial o procesal, resulta ser injustificado, por cuanto bien hubiera podido el legislador elegir un medio igualmente eficaz y que ocasionase un menor traumatismo al ejercicio del derecho fundamental al debido proceso. Así pues, la grave afectación que sufre el ejercicio del derecho de defensa del demandado no se compadece con la consecución de una mayor celeridad procesal”*³³.

En cuanto a la segunda expresión demandada, *“Tampoco podrá alegarse como nulidad el conocimiento que tenga la contraparte de cualquier otra dirección de habitación o trabajo, diferente a la denunciada en el contrato”*, la Corte establece que dentro del artículo en estudio, se obligó a las partes a incluir en los contratos de arrendamiento la dirección del lugar en donde se recibirán las notificaciones judiciales y extrajudiciales de todos los arrendadores, arrendatarios, fiadores o codeudores. Por ende la prohibición de alegar como nulidad el conocimiento que tenga alguna de las partes de cualquier otra dirección diferente a la establecida en el contrato de arrendamiento no es ni irrazonable ni mucho menos desproporcionada, al contrario sería idónea para brindarle mayor celeridad a esta clase de procesos y por ende, es declarada exequible.

En cuanto a la tercera expresión demandada, *“...sin que sea dable efectuar emplazamientos en los términos del artículo 318 del Código de Procedimiento*

³³ Sentencia C – 670 de 2004 MP. Clara Inés Vargas Hernández.

Civil”, la Corte Constitucional establece que para ello se presumirá de derecho que el arrendador deberá ser notificado en el lugar donde recibe el pago del canon y los arrendatarios, codeudores y fiadores en la dirección del inmueble objeto del contrato, tal y como lo establece el artículo 12 de la Ley 820 de 2003, en relación con el artículo 30³⁴ de la Ley 794 de 2003 la cual modifica el Código de Procedimiento Civil.

³⁴ **ARTÍCULO 30.** El artículo 318 del Código de Procedimiento Civil, quedará así:

"Artículo 318. Emplazamiento de quien debe ser notificado personalmente. El emplazamiento de quien deba ser notificado personalmente procederá en los siguientes casos:

- 1. Cuando la parte interesada en una notificación personal manifieste que ignora la habitación y el lugar de trabajo de quien debe ser notificado.*
- 2. Cuando la parte interesada en una notificación personal manifieste que quien debe ser notificado se encuentra ausente y no se conoce su paradero.*
- 3. En los casos del numeral 4 del artículo 315.*

El emplazamiento se surtirá mediante la inclusión del nombre del sujeto emplazado, las partes del proceso, su naturaleza o el juzgado que lo requiere, en un listado que se publicará por una sola vez, en un medio escrito de amplia circulación nacional o en cualquier otro medio masivo de comunicación, a criterio del juez. El juez deberá indicar en el auto respectivo, el nombre de al menos dos medios de comunicación de amplia circulación nacional que deban utilizarse.

Ordenado el emplazamiento, la parte interesada dispondrá su publicación a través de uno de los medios expresamente señalados por el juez.

Si el juez ordena la publicación en un medio escrito ésta se hará el día domingo; en los demás casos, podrá hacerse cualquier día entre las seis de la mañana y las once de la noche.

El interesado allegará al proceso copia informal de la página respectiva donde se hubiere publicado el listado y si la publicación se hubiere realizado en un medio diferente del escrito, allegará constancia sobre su emisión o transmisión, suscrita por el administrador o funcionario de la emisora.

El emplazamiento se entenderá surtido transcurridos quince (15) días después de la publicación del listado. Si el emplazado no comparece se le designará curador ad litem, con quien se surtirá la notificación.

PARÁGRAFO. Si el emplazado concurre personalmente al proceso por gestión del curador ad litem, y, por tal causa, este último cesare en sus funciones, sus honorarios se incrementarán en un cincuenta por ciento."

Así mismo, desde un punto de vista sustancial, el contrato de arrendamiento se caracteriza por ser bilateral, en el sentido de que arrendador y arrendatario se obligan recíprocamente, el primero a proporcionar el uso y goce de una cosa y el segundo a pagar un precio, renta o canon determinado, pudiendo por supuesto existir codeudores o constituirse una fianza. De allí que los procesos de restitución de tenencia del inmueble arrendado constituyan el ejercicio de una acción personal y no real. Por lo tanto, como en este tipo de acciones la sentencia que se profiere tiene efectos exclusivos para las partes contratantes, siempre se deberán encontrar vinculadas al proceso personas determinadas, sin que exista la posibilidad de emplazar o citar a los terceros indeterminados que se crean con derechos o puedan resultar afectados con la decisión³⁵. Por lo tanto la Corte se declara inhibida para pronunciarse sobre dicho artículo debido a que considera que la parte actora hace una interpretación errada del contenido de este.

³⁵ Sentencia C – 670 de 2004 MP. Clara Inés Vargas Hernández.

5. Antecedentes de la Ley 820 de 2003.

5. 1. Justificación de la expedición de la Ley y problemas que pretende solucionar.

El Gobierno Nacional representado por el Ministro de Desarrollo Económico, el Dr. Eduardo Pizano Narváez, el día 01 de noviembre del 2001 presentó ante la Cámara de Representantes un proyecto de ley que pretendía modificar y unificar el régimen de arrendamiento de vivienda urbana.

Quienes presentaron el proyecto de ley veían la necesidad de que la mayoría de los ciudadanos pudieran obtener una vivienda propia y digna y en esta forma cumplir con lo establecido en el Artículo 51 de la Constitución Política³⁶. Lo anterior, sustentado en la Encuesta Nacional de Hogares para el 2001, presentado por el DANE (Departamento Administrativo Nacional de Estadística), la cual estableció que mas de 3 millones 200 mil familias en el país no tenían vivienda propia y tampoco los recursos suficientes para adquirir una a pesar de las diferentes ayudas que ha prestado el estado a través de créditos de vivienda o de subsidios. (Ver cuadro³⁷)

³⁶ **ARTICULO 51.** *Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.*

³⁷ Encuesta Nacional de Hogares 2001, DANE.

Rangos de SMLM	Número	%	Ingreso Medio Hogares*	Cuota de Arriendo media	Arriendo/Ingreso
0-1	616.476	19,1%	177.156	77.013	43,5%
1-2	1.061.251	32,9%	405.098	121.580	30,0%
2-3	586.209	18,2%	699.611	161.968	23,2%
3-4	305.104	9,4%	984.561	198.577	20,2%
Estrato VIS	2.569.040	79,6%	494.492	137.909	27,9%
4-5	191.784	5,9%	1.279.100	233.051	18,2%
5-8	268.376	8,3%	1.779.214	259.508	14,6%
Estrato Medio	460.160	14,3%	1.571.716	248.681	15,8%
8-10	62.803	1,9%	2.561.542	336.033	13,1%
Más de 10	136.748	4,2%	5.485.137	433.350	7,9%
Estrato Alto	199.551	6,2%	4.596.918	402.689	8,8%
Total	3.228.751	100,0%	943.005	170.201	18,0%

Fuente: ENH-DANE, cálculos: DNP-DDUPRE. * Ingreso medio de hogares arrendatarios.

El problema consistía en que las normas que regían en ese momento el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, eran muy antiguas y no correspondían con las diferentes situaciones que se estaban presentando; existía un incentivo muy bajo para los constructores de viviendas destinadas al arrendamiento de vivienda. Los ponentes del proyecto de ley establecían que eran normas inequitativas entre las partes y no existían garantías en cuanto a la devolución de los inmuebles a los propietarios en el momento en que se finalizara el plazo legal del contrato de arrendamiento o el que las partes hubieran pactado.

Lo que se buscaba con dicha nueva ley era lograr una reglamentación más moderna y equitativa, otorgándole una mayor flexibilidad y agilidad al arrendamiento como tal y al proceso de restitución del bien inmueble arrendado. Se propusieron diferentes modificaciones en cuanto al régimen de servicios públicos domiciliarios, la solidaridad entre el arrendador y el arrendatario y se buscó reunir todas las normas que se encontraban a lo largo de la legislación colombiana.

Dentro de; Proyecto de Ley presentado por el Ministerio de Desarrollo Económico, se propusieron incluir una lista de modificaciones tales como:

- Agilizar los procesos de restitución de inmueble arrendado para que estos no sean superiores a 8 meses.
- Para establecer nuevas líneas telefónicas o nuevos servicios públicos por parte del arrendatario, se requiere autorización del arrendador. Lo anterior no implica solidaridad de arrendador con la obligación del arrendatario.
- Igualdad contractual, es decir que existe un equilibrio adecuado entre las partes que intervienen dentro del contrato de arrendamiento.
- Los codeudores del contrato de arrendamiento deberán declarar bajo juramento la dirección de notificaciones. Igualmente se deberán incluir dentro de las medidas cautelares los bienes de los codeudores.
- El auto admisorio de la demanda deberá notificarse de manera personal a todos los demandados. Si no es posible hacerlo, se deberá fijar un aviso en la entrada del inmueble arrendado.
- Se deberá eliminar el grado de consulta en el momento en el que no se logre la notificación personal de la parte demandada y por ende sea necesario el nombramiento del curador ad – litem.

Tras los diversos debates tanto en la Cámara de Representantes (Proyecto de Ley 140 de 2001) como en el Senado de la Republica (Proyecto de Ley 165 de 2002), se emitió la Ley 820 del 2003, el día 10 de julio de 2003, por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.

5. 2. Reseñas de Decretos y Leyes que regían el arrendamiento de vivienda.

5. 2. 1. Primera Etapa: abarca desde el año de 1943 hasta el año 1958. Siempre existió plena autonomía y libertad contractual para cada una de las partes del contrato, sin embargo en este periodo predominó la congelación de los cánones de arrendamiento, también existió la posibilidad de devolver los excedentes pagados. Se creó la consignación bancaria como medio de pago del valor del arrendamiento.

- **Ley 7 de 1943:** se autoriza al gobierno para que regule los arrendamientos de las habitaciones y de los locales urbanos.

- **Decreto 2768 de 1946:** a través de la aplicación de unos porcentajes al avalúo catastral se controlaron los precios de los arrendamientos. Igualmente este decreto estableció cuales eran los inmuebles que debían estar bajo el control del gobierno. Se determinó que serían sometidos los inmuebles ubicados en capitales de departamento con una población superior a 50 mil habitantes.

- **Decreto Ley 1070 de 1956:** el gobierno estableció la congelación del valor de los arrendamientos que se pagaba el 31 de diciembre de 1955.
Así mismo se eliminó: la expiración del termino o el desahucio como causales de terminación del contrato de arrendamiento en los contratos a termino indefinido, se estableció el incumplimiento de las obligaciones contractuales del arrendatario especialmente el pago del canon como causal para exigir la restitución del bien inmueble arrendado.

El arrendador tenía la facultad de “arrojar” al arrendatario cuando este requisito este requiera el inmueble para su propia habitación, negocio o necesitara demolerlo para la realización de una nueva construcción.

- **Decreto 1616 de 1956:** se le permitió al arrendador obtener licencia administrativa cuando requiera el inmueble para su habitación o negocio.

- **Decreto 1849 de 1956:** la congelación de precios no tendría validez en cuanto a los inmuebles que a 31 de diciembre de 1955 fueran administrados a través del contrato de anticresis por las entidades bancarias.

- **Decreto 1943 de 1956:** se autorizó a los arrendatarios el pago de los cánones de arrendamiento de forma extrajudicial en diferentes entidades bancarias. Unas de las primeras autorizadas fueron: el Banco de la Republica de la localidad en donde estuviere ubicado el inmueble, la Caja de Crédito Agrario, el Banco Industrial y Minero también en la localidad donde estuviere localizado el bien.

- **Decreto 699 de 1957:** se autorizó a los arrendatarios para que pudieran solicitar la devolución de los excedentes de pago.

- **Decreto 210 de 1958:** traslado de competencia de la congelación de precios en primera instancia a los gobernadores y a la alcaldía especial de bogota y en segunda instancia el Ministerio de Fomento.

5. 2. 2. Etapa intermedia: este periodo esta comprendido desde el año de 1961 hasta el año de 1965, ya que desde 1958 hasta 1961 no existió ninguna legislación referente a dicho tema.

- **Ley 141 de 1961:** vuelve permanentes todos los decretos leyes expedidos por el gobierno, incorporando el Decreto Ley 1070 de 1956 (congelación de precios del arrendamiento).
- **Decreto 1148 de 1964:** se excluyen los inmuebles arrendados por entidades de beneficencia, asistencia y caridad publica del régimen de congelación de precios.
- **Decreto 344 de 1965:** reglamentario del Decreto 1070 de 1956. Estableció que el canon de subarriendo no podía ser superior a lo fijado por el arrendador y el subarrendatario, en este caso también existiría la congelación de precios.

5. 2. 3. Etapa de transición: existe una difícil situación jurídica en esta etapa, no había claridad en cuanto a que ley o que decreto se debía aplicar, por lo tanto se implementa un sistema a partir de diciembre de 1976; la expedición anual de decretos.

- **Decreto 2770 de 1976:** se hace referencia a la congelación de precios pero con la modificación de que es según el valor “del pago correspondiente al ultimo período que haya vencido con anterioridad a la fecha de expedición de este decreto”.

Se eliminó el número de habitantes por ciudad como factor de la congelación de precios, derogo la congelación anterior, de 1956 y se limitó a un año.

- **Decreto Reglamentario 63 de 1977:** regulo la situación de los inmuebles que para la fecha del decreto anterior no estuvieren arrendados, se determino que la congelación sería respecto del valor del canon fijado por primera vez.

Se permitió a los propietarios hacer reajustes proporcionales en cuanto al valor de los servicios de luz y agua.

Igualmente reafirmó el carácter de normas de derecho publico que tienen las regulaciones de arrendamiento.

- **Decreto 2923 de 1977:** con este decreto se complementa lo regulado a cerca del control de precios de los arrendamientos urbanos. Los cánones que se encontraban congelados podrán ser aumentados desde el momento en el que iniciara la vigencia del presente decreto. El aumento equivaldría al valor del impuesto predial y los demás complementarios que cancelen los propietarios. Para fijar el monto mensual que debería cancelar el arrendatario era necesario dividir el mayor valor en 12 cuotas iguales.

Así mismo, establece el decreto que el canon de arrendamiento podría ser modificado por acuerdo entre las partes hasta por una suma no mayor a las obras no locativas realizadas por el propietario en el bien arrendado

- **Decreto 2813 de 1978:** el presente decreto expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico, prorroga la vigencia del decreto 2923 de 1977 que hace referencia a la congelación de los cánones de arrendamiento urbano hasta el 31 de diciembre del año 1979.
- **Decreto 3209 de 1979:** se autorizo aumentar el canon a ciertos tipos de vivienda, continuando con la política de descongelación. Dichos reajustes se podían realizar a partir de enero de 1980 y eran obligatorios para los arrendatarios.
- **Decreto 3450 de 1980:** se continuó con la política de descongelación pero lo establecido allí no fue tan claro, por lo tanto surgió la necesidad de realizar un nuevo decreto.

Solo se aplicaba para los contratos anteriores a diciembre 22 de 1980 (fecha de expedición del presente decreto) por ende se estableció como descongelación parcial.

- **Decreto 237 de 1981:** reajuste del 10% del valor del arrendamiento, su no pago constituía una causal para iniciar el proceso de lanzamiento.
- **Decreto 3745 de 1981:** el aumento del 10% del valor del arrendamiento era a voluntad de las partes, no obligatorio.
- **Decreto 3871 de 1982:** se estableció como fórmula para determinar el valor de los arrendamientos era de acuerdo al avalúo catastral del inmueble. Quienes quisieran incrementar ese valor, debían reevaluar catastralmente el bien arrendado.

Se estableció que el hecho de cancelar cumplidamente los cánones de arrendamiento por parte del arrendatario, el contrato se renovaría automáticamente. No tendría efecto lo anteriormente dicho si el arrendador o el propietario lo requieren por un término de 1 año para su propia habitación, negocio o demolición para realizar una construcción nueva.

Igualmente se eliminó el requisito de la licencia administrativa para solicitar los inmuebles dados en arrendamiento.

- **Decreto 169 de 1983:** los autoavalúos autorizados tendrían validez a partir de su promulgación.
- **Decreto 2221 de 1983:** se dio vía libre al avalúo catastral presentado por el propietario. Determinó cuáles eran los tipos de contratos a los que no se les aplicaba ningún porcentaje para fijar su precio sino que este era fijado por la voluntad de las partes.

5. 2. 4. Etapa de unificación de la legislación: este período está integrado por diferentes leyes estatutarias.

- **Decreto 2768 de 1946:** se aplica el avalúo catastral como medio para controlar los precios.
- **Ley 56 de 1985:** la presente ley tenía por objeto regular las normas relativas al arrendamiento de vivienda urbana, partiendo de la

obligación que tiene el Estado colombiano de reconocer el derecho a la vivienda.

Se debería fijar las bases para reglamentar los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles urbanos destinados a la vivienda; así como el valor del canon y sus reajustes.

- **Decreto 1919 de 1986:** la finalidad del presente decreto era fijar el límite máximo del valor comercial de los inmuebles, de acuerdo al artículo 9³⁸ de la Ley 56 de 1985. Para estimar el límite máximo del valor comercial se debería tener en cuenta las diferentes categorías de precios a que este decreto hace referencia. Se tendría como factores determinantes: la ubicación del inmueble, el estrato social, los materiales de construcción, los acabados y los años que lleva de construido.

Cada año las autoridades deberían fijar el valor del metro cuadrado para las categorías que presenta el decreto teniendo en cuenta los diferentes parámetros anteriormente mencionados.

Las categorías según el artículo 2 de este decreto son:

Categoría A: Vivienda con condiciones de independencia y servicios esenciales.

³⁸ **Artículo 9º.- Canon del arrendamiento.** *El precio mensual de arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal, pero en ningún caso podrá exceder el uno por ciento del valor comercial del inmueble, o de la parte de él que se dé en arriendo.*

La estimación del valor comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder al equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral fijado de acuerdo a lo establecido en los artículos 4, 5, 12 y 13 de la Ley 14 de 1983.

Categoría B: Vivienda con servicios esenciales y áreas compartidas.

Categoría C: Vivienda por piezas o pensiones.

- **Decreto 1816 de 1990:** con dicho decreto se reglamento la Ley 56 de 1985.
- **Ley 820 de 2003:** por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.

6. Comparación de la Ley 56 de 1985 legislación anterior y de la Ley 820 de 2003 nueva ley de arrendamiento de vivienda urbana.

6. 1. Obligaciones de las partes.

- a) En la Ley 820 de 2003 se adiciona el artículo que hace referencia a la solidaridad, como una de las obligaciones de las partes.

Este artículo establece que existirá solidaridad entre el arrendador y el arrendatario en cuanto a los derechos y las obligaciones existentes en el contrato de arrendamiento. La restitución y las obligaciones económicas existentes podrán ser exigidas o cumplidas por todos o cualquier arrendador o todos o cualquier arrendatario.

Igualmente hace referencia al artículo 52 del Código de Procedimiento Civil en cuanto a que establece que si algún arrendador o arrendatario no ha demandado o ha sido demandado podrá ser parte del proceso como litisconsorte cuasi necesario.

Lo anterior fue una de las varias innovaciones que trajo la Ley 820 de 2003, por ende en la Ley 56 de 1985 no se encuentra ningún artículo que haga referencia a dicho tema.

- b) La ley 820 de 2003 hace referencia a que el arrendador tiene las obligaciones de entregar el inmueble en la fecha convenida en buen estado de servir, mantener los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales como también deberá entregar copia del reglamento interno si es necesario al arrendatario, cuando el inmueble este sometido al régimen de propiedad horizontal.

Como una de las obligaciones por parte del arrendador, la Ley 820 2003 incluyó que si el contrato de arrendamiento es celebrado de forma escrita el arrendador deberá entregar copia de este tanto al arrendatario como al codeudor. Es necesario que los contratos entregados lleven las firmas originales de cada una de las partes.

Lo anterior se deberá realizar en un plazo máximo de 10 días siguientes a la fecha de celebración del contrato, ya que de lo contrario, el arrendador será sancionado con multas hasta de 3 cánones de arrendamiento.

- c) La Ley 56 de 1985 mencionaba que si el arrendador no aceptaba o se rehusaba a recibir el pago de la mensualidad, el arrendatario tenía la obligación de efectuar el pago mediante consignación ante las autoridades correspondientes asignadas por el gobierno.

La Ley 820 de 2003 en su artículo 10 reglamentó lo anteriormente expuesto. Estableció que el arrendatario tendrá la obligación de consignar su pago dentro de los 5 días siguientes al vencimiento del plazo, haciéndola a nombre del arrendador.

La entidad autorizada que reciba el pago deberá expedirle al arrendatario dos duplicados del título, el primero de ellos para el arrendador y el segundo para el arrendatario. Mientras que el arrendatario tendrá que comunicarle la realización del pago al arrendador a través de servicio postal autorizado, adjuntando el duplicado del título dentro de los 5 días siguientes al pago.

- d) Dentro de la Ley 820 de 2003 se incluye un artículo que hace referencia al lugar en donde se deben recibir las notificaciones. Establece que todos los contratos de arrendamiento de vivienda urbana deberán contener las direcciones del lugar donde recibirán las notificaciones judiciales y extrajudiciales de los arrendadores, arrendatarios, codeudores y fiadores.

Las direcciones tendrán validez hasta el momento en el cual la contraparte sea notificada del cambio a través de servicio postal autorizado.

- e) La ley 820 de 2003 hace una inclusión referente a la regulación en el pago por parte del arrendatario de los servicios públicos domiciliarios, con el fin de que el inmueble entregado en arrendamiento no se afecte con dicho pago.

La Ley 56 de 1985 no hace referencia a esta materia, ya que fue una de las innovaciones que aportó la Ley 820 de 2003.

6. 2. Precio del Contrato de Arrendamiento.

- a) La Ley 56 de 1985 establece que el precio del contrato de arrendamiento se deberá establecer en moneda legal colombiana.

En la Ley 820 se incluye que el precio del inmueble dado en arrendamiento puede ser fijado por las partes en cualquier moneda pero sin embargo éste deberá pagarse en moneda colombiana de acuerdo a la tasa de cambio representativa del mercado del día en el que pactado la obligación.

- b) En cuanto al reajuste del canon de arrendamiento, la Ley 820 de 2003 incrementó en un 10%, pudiendo así el arrendador incrementar el canon hasta un monto no superior al 100% del IPC (Índice de Precios del Consumidor) del año anterior. Mientras que en la Ley 56 de 1985 solo era permitido realizar incrementos hasta el 90% de IPC.

Igualmente es obligación del arrendador informarle al arrendatario el monto del reajuste a través de notificación personal o del servicio postal autorizado. De no cumplir con lo anteriormente señalado, el incremento no será oponible al arrendatario.

6. 3. Terminación del Contrato de Arrendamiento.

- a) En cuanto a los eventos en los cuales el arrendador podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento, la Ley 820 de 2003 estableció que siempre y cuando el arrendador invoque ciertas causales especiales podrá darlo por terminado el día del vencimiento del contrato inicial o dentro de sus prorrogas. Para ello se requiere que el arrendador le comunique al arrendatario por escrito a través de correo postal autorizado con una anterioridad de 3 meses.

Dichas causales especiales se encuentran en el artículo 22 de la ley anteriormente mencionada.

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

- Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa;
- 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.

Así mismo se reglamentó el numeral 7 del artículo 23 de la Ley 820 de 2003, estableciendo determinados requisitos para dar por terminado el contrato de arrendamiento de forma unilateral por parte del arrendador.

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.

En la Ley 56 de 1985 no se hace mención de los requisitos necesarios para dar por terminado el contrato de arrendamiento por parte del arrendador durante cualquiera de las prórrogas.

b) En cuanto a las causales de terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario, la Ley 820 de 2003 adicionó la posibilidad de que éste pueda terminarlo en la fecha indicada como vencimiento del término inicial del contrato o de alguna de las prórrogas, siempre y cuando de aviso por escrito a través de servicio postal autorizado al arrendador y con una antelación de 3 meses. En este caso el arrendatario no estaría obligado a cancelarle al arrendador ningún tipo de indemnización.

Igualmente se reglamentó el numeral 4 del artículo 24 de la Ley 820 de 2003, determinó cuales son los requisitos para terminar el contrato de arrendamiento de forma unilateral por parte del arrendatario.

El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses, en esta comunicación se deberá establecer la fecha exacta de la restitución. Igualmente se deberá pagar al arrendador una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.

Cumplidas estas condiciones el arrendador estará obligado a recibir el bien; si no lo hiciere, el arrendatario podrá hacer entrega provisional a la autoridad competente, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.

En la Ley 56 de 1985 no se menciona ningún requisito para cumplir con la terminación del contrato de arrendamiento de manera unilateral por parte del arrendatario.

- c) La ley 820 de 2003 hace referencia a las reparaciones indispensables no locativas. Establece que el arrendatario puede descontar del valor del canon mensual un porcentaje del costo de las reparaciones sin que sea superior al 30% hasta completar el valor total de los arreglos.

La Ley 56 de 1985 no menciona nada en relación a las reparaciones, por ende se entiende que se regulan de acuerdo a lo establecido por los artículos 1993 y 1994 del Código Civil.

6. 4. Pago por Consignación.

- a) La diferencia mas importante en cuanto al pago por consignación está en que, para el Decreto 1943 de 1956 y en la Ley 56 de 1985 en el momento en que se presentaba por parte del interesado el recibo de la consignación efectuada en la forma indicada por la entidad bancaria junto con la comunicación enviada al arrendador, el pago quedaba plenamente demostrado.
- b) Mientras que en la Ley 820 de 2003 si no se cumplen las siguientes formalidades por parte del arrendatario, este incurría en mora en cuanto al pago del canon:
- La consignación se hará a nombre del arrendador o de su representante.
 - La entidad bancaria a la que se le realice el pago deberá conservar el original del titulo valor, allí quedará la prueba del pago y quien lo realizo. Además deberá expedir dos duplicados, uno para el arrendador y otra para el arrendatario, se le deberá remitir dentro de los 5 días siguientes a la consignación junto

con una comunicación que deberá ser remitida por medio del servicio postal autorizado.

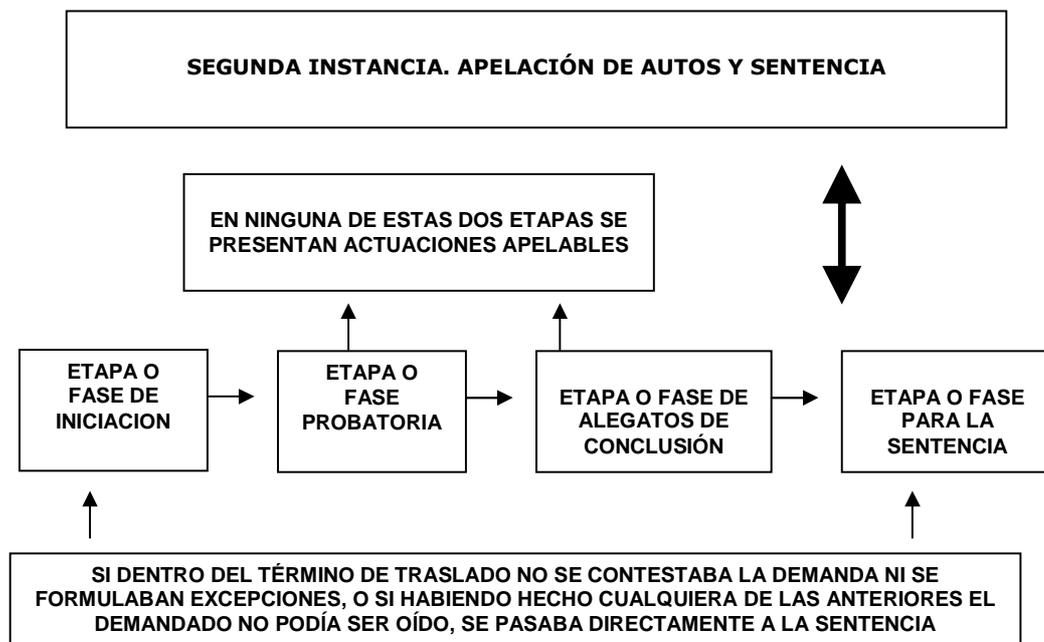
- La copia simple de la comunicación y del título valor deberán ser selladas por el servicio postal.

6. 5. Aspectos Procesales.

- a) En cuanto a las medidas cautelares la Ley 820 de 2003 estableció que es posible solicitarlas en todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento sin importar la causal que sea invocada. A diferencia de lo que estaba establecido anteriormente. Se decía que solo era posible solicitarlas cuando la causal invocada fuera el no pago del canon de arrendamiento.
- b) Como una de las novedades que trae la Ley 820 de 2003, es que le otorga la facultad al demandante de poder solicitar en cualquier estado del proceso que sea practicada una inspección judicial con el fin de verificar como se encuentra el inmueble. Si en esta diligencia se encuentra que el bien arrendado esta deteriorado o abandonado, el demandante tendrá la potestad de solicitarle al juez la restitución provisional del bien.
- c) La ley 820 de 2003 estableció el tramite preferente y de única instancia con el fin de agilizar el proceso de restitución del bien arrendado sin que este supere los 13 meses. Mientras que la Ley 56 de 1985 no hace referencia a este tema.
- d) Una de las comparaciones más importantes dentro de los aspectos procesales, la realiza el Dr. José Ignacio Castaño García en su libro El

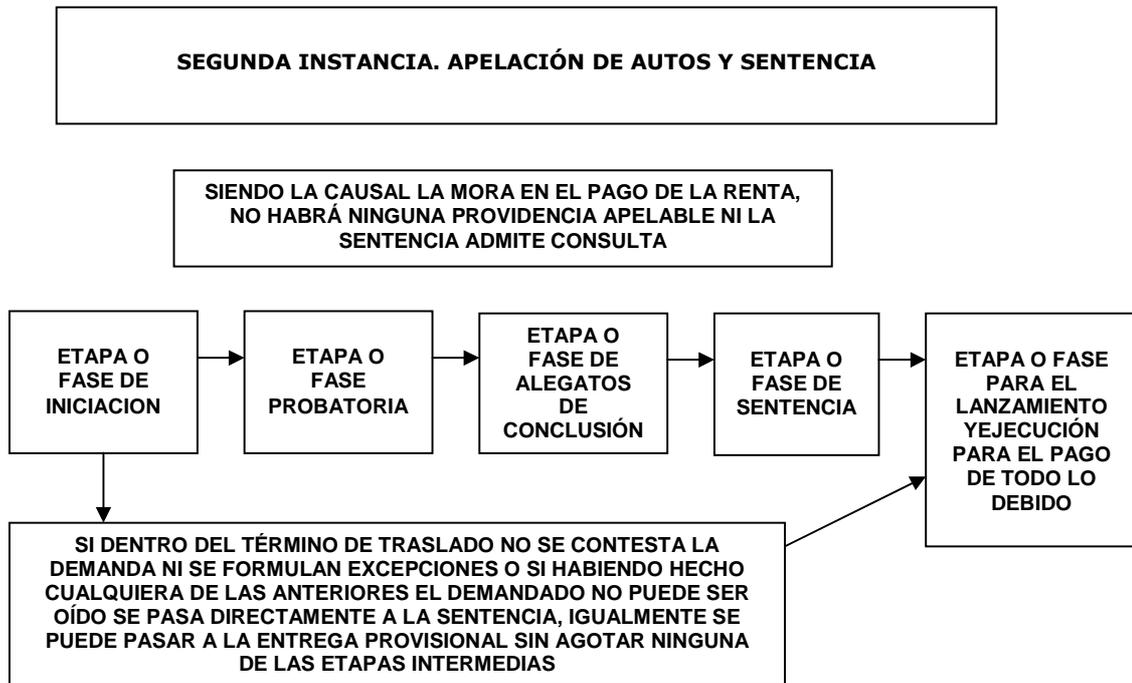
Contrato de Arrendamiento de Inmuebles y el Nuevo Proceso de Restitución, Ley 820 de 2003 y Decretos Reglamentarios (Ver cuadro³⁹. El autor muestra las diferencias existentes en los procesos abreviados de restitución de inmuebles arrendados entre la Ley 820 del 2003 y el procedimiento anterior a dicha modificación.

ESQUEMA LINEAL Y POR ETAPAS DEL PROCESO ABREVIADO DE RESTITUCIÓN DE BIENES INMUEBLES ANTES DE LA REFORMA



³⁹ García Castaño, José Ignacio, El Contrato de arrendamiento de inmueble y el nuevo proceso de Restitución, Ley 820 de 2003 y Decretos Reglamentarios.

ESQUEMA LINEAL Y POR ETAPAS DEL PROCESO ABREVIADO DE RESTITUCIÓN DE BIENES INMUEBLES SEGÚN LA LEY 820



7. Innovaciones de la Ley 820 de 2003.

7.1 Régimen de Solidaridad entre las partes del Contrato de Arrendamiento.

De acuerdo al artículo 7 de la Ley 820 de 2003, se estableció que, todas las obligaciones y los derechos emanados de los contratos de arrendamiento son solidarias entre los arrendadores y los arrendatarios; por ende las obligaciones económicas y la de restitución de bien objeto del contrato son exigidas por uno o por todos los que hacen parte del contrato. Quienes no hayan demandado o no hayan sido demandados actuarán dentro del proceso como litisconsortes.

Es de advertir que el artículo 14 de la Ley 820 de 2003 se hace extensivo a toda obligación pactada, mediante contrato de arrendamiento de vivienda urbana, el carácter prestar mérito ejecutivo. Así, además de las obligaciones ejecutivas contenidas en el artículo 488 del Código de Procedimiento Civil, ahora se debe entender que también forman parte de esta disposición:

- a) La obligación de pagar sumas de dinero a cargo de cualquiera de las partes.
- b) Los valores provenientes de expensas comunes no pagadas.
- c) El valor de los servicios públicos domiciliarios a cargo del arrendatario cuando no los hubiere cancelado, siempre y cuando no estén respaldados con garantías o fianzas conforme al artículo 15 de la Ley 820 de 2003⁴⁰.

Mediante Sentencia C – 890 A del 2006, Magistrado Ponente el Dr. Humberto Antonio Sierra Porto se resolvió la demanda de inconstitucional de manera

⁴⁰ CASTAÑO GARCIA, José Ignacio, El contrato de arrendamiento de inmuebles y el nuevo proceso de restitución, Ley 820 de 2003 y Decretos reglamentarios. Editorial Temis S.A. 2004.

parcial el artículo 7⁴¹ de la Ley 820 de 2003. El argumento de la parte demandante es que este artículo, vulneraba tanto el derecho de defensa como el derecho fundamental al debido proceso. Lo anterior, debido a que algunos de los arrendatarios solidarios se verán condenados sin haber sido citados en el proceso judicial. La Corte Constitucional junto con algunos intervinientes señalaron que el fenómeno de la “*solidaridad consiste precisamente en que a partir de ella se conforma un litisconsorcio cuasinecesario, el cual a su vez consiste en que cualquiera de los deudores puede ser condenado por un juez a cumplir la obligación, sin necesidad que al proceso acudan los demás deudores solidarios*”.

Además, aclaran que “(...) los acreedores y deudores solidarios que no hayan participado en el proceso, pueden hacer uso de otros mecanismos jurídicos contra los miembros de la solidaridad que sí lo hicieron, en procura de la defensa sus intereses. Por ello, encuentran ajustada la norma demandada a las garantías del derecho al debido proceso⁴²”. Sin embargo, dice la Corte que se declara inhibida ya que no es posible fallar a favor o en contra de las argumentaciones del demandante debido a que, consideran que no es una interpretación precisa ni clara del artículo, que además las consecuencias a las que hace referencia no están contenidas en el texto y que solicita un pronunciamiento sobre una alternativa.

⁴¹ **ARTÍCULO 7º. SOLIDARIDAD.** Los derechos y las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento son solidarias, tanto entre arrendadores como entre arrendatarios. En consecuencia, la restitución del inmueble y las obligaciones económicas derivadas del contrato, pueden ser exigidas o cumplidas por todos o cualquiera de los arrendadores a todos o cualquiera de los arrendatarios, o viceversa.

Los arrendadores que no hayan demandado y los arrendatarios que no hayan sido demandados, podrán ser tenidos en cuenta como intervinientes litisconsorciales, en los términos del inciso tercero del artículo 52 del Código de Procedimiento Civil.

⁴² Sentencia C – 890 A del 2006, MP Humberto Antonio Sierra Porto.

7. 2. Pago de Servicios Públicos Domiciliarios.

En cuanto al pago de los servicios públicos domiciliarios, la Ley 820 de 2003 estableció que; cuando su pago este en cabeza del arrendatario se deberá proceder de la siguiente manera con la finalidad de que este pago no afecte al inmueble objeto del contrato de arrendamiento:

- a) El arrendatario deberá presentar garantía o fianza si así lo desea el arrendatario para cubrir el pago de los servicios públicos domiciliarios de cada una de las facturas que expidan las respectivas empresas prestadoras. Dicha garantía no podrá exceder por ningún motivo de lo correspondiente a dos periodos consecutivos de facturación.

Lo anterior deberá realizarse en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento.

- b) Una vez se hayan prestado las garantías, el arrendador deberá presentarlas ante cada una de las empresas prestadoras del servicio publico domiciliario junto con el contrato de arrendamiento. De esta manera, el arrendador dejará de ser responsable del pago de los servicios, siendo el único responsable el arrendatario.
- c) En caso en el que el arrendatario no preste las garantías anteriormente mencionadas, el arrendador podrá inhibirse de dar cumplimiento a las obligaciones que a el respectan dentro del contrato de arrendamiento o si el arrendatario no cumpliera con su obligación de entregar las garantías dentro de los siguientes 15 días hábiles desde la fecha de la celebración del contrato, este podrá darlo por terminado de pleno derecho.

- d) A partir del momento en el que el arrendatario no cumpla con el pago de los servicios públicos domiciliarios, las empresas respectivamente podrán hacer exigibles las garantías constituidas.

- e) Quien solicite a la empresa prestadora del servicio público domiciliario la reconexión de algún servicio, será el responsable del pago. Si lo hiciera el propietario o arrendador del inmueble, dicho bien quedara afecto al pago.

En la sentencia C- 786 de 2004, Magistrado Ponente el Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra, se resolvió la demanda por inconstitucionalidad de la totalidad del artículo 15 de la Ley 820 de 2003, debido a que según el demandante dicho artículo vulneraba el principio de unidad de materia ya que regula otros aspectos diferentes al contrato de arrendamiento y no tiene en cuenta que este es un contrato eminentemente privado mientras que el de servicios públicos domiciliarios es de naturaleza mixta.

La parte actora indicó que los aspectos de la Ley 142 de 1994 modificados por el artículo demandado son los siguientes:

- El régimen de solidaridad en el pago de los servicios públicos. Lo anterior, puesto que la norma demandada, a diferencia de la Ley 142, libera el inmueble entregado a título de arrendamiento, liberando al propietario o arrendador de la responsabilidad solidaria en el pago de los servicios.

- La reconexión del servicio existiendo facturas de servicios públicos no pagadas durante el término de denuncia del contrato de arrendamiento.

- La reconexión del servicio sin la cancelación previa de las facturas adeudadas o eliminación de acusa que originó el corte del servicio.

- La desaparición de la responsabilidad solidaria del arrendador cuando las empresas de servicios públicos domiciliarios instalen un nuevo servicio a un inmueble. El valor de éste será de responsabilidad exclusiva de quien solicite el servicio⁴³.

La Corte Constitucional señaló en la sentencia mencionada, que el principio de unidad material está regulado por los artículos 158⁴⁴ y 169⁴⁵ de la Constitución Política; el cual va de la mano de la conexidad temática, sistemática y finalística que consiste en relacionar la norma demandada con los antecedentes legislativos, la exposición de motivos, los debates de cada una de las cámaras y el título de la ley.

Para el caso en concreto, la Corte trae a colación el artículo 2⁴⁶ de la Ley 820 de 2003 en donde se define el contrato de arrendamiento de vivienda urbana y

⁴³ Sentencia C- 786 de 2004. MP Marco Gerardo Monroy Cabra.

⁴⁴ **ARTICULO 158.** *Todo proyecto de ley debe referirse a una misma materia y serán inadmisibles las disposiciones o modificaciones que no se relacionen con ella. El Presidente de la respectiva comisión rechazará las iniciativas que no se avengan con este precepto, pero sus decisiones serán apelables ante la misma comisión. La ley que sea objeto de reforma parcial se publicará en un solo texto que incorpore las modificaciones aprobadas.*

⁴⁵ **ARTICULO 169.** *El título de las leyes deberá corresponder precisamente a su contenido, y a su texto precederá esta fórmula:
"El Congreso de Colombia, DECRETA".*

⁴⁶ **ARTÍCULO 2o. DEFINICIÓN.** *El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.*

a) Servicios, cosas o usos conexos. Se entienden como servicios, cosas o usos conexos, 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:

b) Servicios, cosas o usos adicionales. Se entienden como servicios, cosas o usos adicionales los suministrados eventualmente por el arrendador no inherentes al goce del inmueble. En el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, las partes podrán pactar la inclusión o no de servicios, cosas o usos adicionales.

En ningún caso, el precio del arrendamiento de servicios, cosas o usos adicionales podrá exceder de un cincuenta por ciento (50%) del precio del arrendamiento del respectivo inmueble.

adicionalmente hace referencia a los servicios, cosas o usos conexos e identifica a los servicios públicos domiciliarios como inherentes al goce del inmueble y por ende da a entender que su regulación tiene relación con el contrato de arrendamiento por lo tanto si existe conexidad entre los dos temas.

Por lo tanto, la Corte indicó que este artículo consagra una norma que persigue fundamentalmente evitar, de un lado, que el arrendatario evada el pago de las facturas de los servicios públicos domiciliarios y, del otro, corregir la situación que se presenta en la actualidad, consistente en quedar los arrendadores como deudores de facturas de servicios públicos que no han consumido, y, por consiguiente, quedando sus inmuebles afectos al pago de las mismas⁴⁷.”

7.3. Fomento a la Inversión.

De acuerdo al artículo 41 de la Ley 820 de 2003, se estableció que para incentivar la construcción de Vivienda de Interés Social Nueva destinada a arrendamiento a través de ciertas Sociedades Especializadas reglamentadas para tal efecto. Estas serán exentas del impuesto de renta por el valor de los cánones de arrendamiento de las viviendas de interés social urbanas nuevas que dichas sociedades adquieran durante los siguientes 10 años contados a partir de la construcción de esas nuevas viviendas.

De esta misma forma, los Fondos de Inversión pueden adquirir bienes inmuebles y los cánones de arrendamiento pagados por estos fondos durante los 10 años siguientes a la construcción de inmuebles serán igualmente exentos del impuesto de renta para el inversionista, tal y como lo establezca el Gobierno Nacional.

⁴⁷ Sentencia C- 786 de 2004. MP Marco Gerardo Monroy Cabra.

El Estado podrá brindarles subsidios económicos a familias de escasos recursos, a los desplazados, a las madres cabeza de familia y a las personas de la tercera edad para el arrendamiento de una vivienda digna.

Para reglamentar lo anterior, el Gobierno Nacional expidió el Decreto 1789 de 2004, con el fin de regular lo relativo a las sociedades especializadas en arrendamiento.

Dentro del Decreto anteriormente mencionado, se definen las sociedades especializadas en arriendo, la vivienda urbana, la vivienda de Interés Social (VIS) y la vivienda de Interés Social Nueva.

- Para las Sociedades especializadas en arriendo, estableció que son aquellas creadas conforme a lo dispuesto en el Código de Comercio, y cuyo objeto social único es el arrendamiento de bienes inmuebles destinados o no a vivienda, construidos y/o adquiridos por dichas sociedades.

Las sociedades especializadas en arriendo deberán añadir a su denominación social la expresión sociedad especializada en arriendo o la sigla SEA⁴⁸.

- La Vivienda de Interés Social (VIS) lo definió como aquella vivienda urbana cuyo valor, conforme a lo dispuesto en el artículo 5 del presente decreto, es inferior o igual al límite de precio establecido por la Ley para este tipo de viviendas; actualmente dicho límite está previsto en el

⁴⁸ Decreto 1789 de 2004.

artículo 104 de la Ley 812 de 2003 en ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes⁴⁹.

Vivienda de Interés Social Nueva es aquella vivienda de interés social cuya licencia de construcción ha sido expedida con posterioridad al 10 de julio de 2003⁵⁰.

⁴⁹ Decreto 1789 de 2004.

⁵⁰ Decreto 1789 de 2004.

8. Decretos Reglamentarios de la Ley 820 de 2003.

8. 1. Decreto 3130 de 2003.

Mediante este Decreto se reglamento el artículo 15 de la Ley 820 de 2003, el cual regula los servicios públicos domiciliarios para todos los contratos de vivienda urbana regidos por la presente ley y para ciertos contratos de vivienda urbana regidos por la Ley 56 de 1985, siempre y cuando lo hayan decidido las partes del contrato.

De acuerdo a lo establecido en el Decreto, el arrendador podrá dejar de ser responsable solidario junto con el arrendatario en cuanto al pago de los servicios públicos domiciliarios, siempre y cuando se le exija a la parte arrendataria la prestación de una garantía o una fianza con el fin de garantizar el pago de dichos servicios.

Se consideran validas las garantías o fianzas contenidas en: depósitos en dinero a favor de las entidades o empresas de servicios públicos domiciliarios, garantías constituidas u otorgadas ante instituciones financieras o fiduciarias, póliza de seguros, fiador, endoso de títulos y/o garantías, fiducia y encargo fiduciario, así como cualquiera otra que conforme a la ley cumpla con dicha finalidad.

El valor de estas no puede ser mayor a dos veces el valor del cargo fijo adicionándole dos veces el valor por consumo promedio por estrato en un periodo de facturación. Y su duración tendrá una vigencia minima igual a la del término del contrato de arrendamiento. Sin embargo, si este es renovado, el arrendatario también deberá renovar la garantía.

Es obligación del arrendador dar aviso a las entidades de servicios públicos domiciliarios de la existencia o la terminación del contrato de arrendamiento. De no hacerlo el propietario del bien dado en arriendo será responsable solidario tal y como lo establece el artículo 30, Ley 142 de 1994, modificado por el artículo 18 de la Ley 689 de 2001.

8. 2. Decreto 51 de 2004.

Mediante este Decreto se reglamentaron los artículos 28, 29, 30 y 33 de la Ley 820 de 2003 sobre la matricula del arrendador.

Las autoridades administrativas competentes para llevar a cabo la matricula de los arrendadores, de acuerdo al presente decreto son: la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C., la Gobernación del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y las alcaldías de los municipios y distritos del país. Estas deberán realizar un registro de las personas naturales o jurídicas quienes tengan la obligación legal de registrarse o matricularse como arrendadores y posteriormente entregarles un documento en el cual sea posible identificar a las inscritas con su numero de matricula asignado.

Este documento les otorga a quienes están inscritos la facultad de ejercer las actividades de arrendamiento de bienes designados para vivienda urbana. Dicha licencia tendrá un término de vigencia de un año siendo renovada automáticamente cada año por la autoridad competente. Sin embargo, las autoridades competentes podrán suspenderla, revocarla o imponerle sanciones de multa a los arrendadores quienes incumplan con lo establecido en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003, a saber:

1. Cuando cualquier persona a las que se refiere el artículo 28 no cumpla con la obligación de obtener la matrícula dentro del término señalado en la presente ley.
2. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.
3. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley se anunciaren al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiere asignado.
4. Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente.
5. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley, en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados.
6. Cuando las personas que tengan el carácter de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana, estén sometidos o no, a la obtención de matrícula de arrendador, incumplan con lo señalado en los casos previstos en los numerales 1 a 3 del artículo anterior.

Las autoridades administrativas que de acuerdo al presente Decreto son competentes para otorgar la matrícula de arrendamiento podrán establecer un sistema de inspección, vigilancia y control encaminados a:

- Adelantar investigaciones para verificar irregularidades en las actividades afines con el arrendamiento de vivienda urbana. Para esto podrán llevar a cabo visitas de inspección.
- Vigilar a los arrendadores para que estos les suministren a sus clientes información clara y transparente.
- Controlar el contenido publicitario de los bienes y servicios ofrecidos por las personas naturales o jurídicas que ejercen actividades de arrendamiento.
- Vigilar que los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana, sean celebrados de acuerdo a lo establecido en la Ley 820 de 2003.
- Recopilar información de las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003.

8. 3. Decreto 1789 de 2004.

Mediante este Decreto se reglamento el artículo 41 de la Ley 820 de 2003 y adicionalmente se establecieron disposiciones en relación con las sociedades especializadas en arrendamiento.

Para el buen entendimiento de dicho Decreto es necesario tener en cuenta las siguientes definiciones del artículo 1º del mismo:

- Sociedades especializadas en arriendo: Son aquellas creadas conforme a lo dispuesto en el Código de Comercio, y cuyo objeto social único es el arrendamiento de bienes inmuebles destinados o no a vivienda, construidos y/o adquiridos por dichas sociedades. Las sociedades especializadas en arriendo deberán añadir a su denominación social la expresión sociedad especializada en arriendo o la sigla "SEA".

- Vivienda urbana: Inmueble ubicado dentro del perímetro urbano y destinado a usos habitacionales, todo ello de conformidad con la definición de usos urbanos establecida en el plan de ordenamiento territorial de cada municipio y/o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.
- Vivienda de interés social (VIS): Aquella vivienda urbana cuyo valor, conforme a lo dispuesto en el artículo 5º del decreto en estudio, es inferior o igual al límite de precio establecido por la ley para este tipo de viviendas; actualmente dicho límite está previsto en el artículo 104 de la Ley 812 de 2003 en ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes.
- Vivienda de interés social nueva: Es aquella vivienda de interés social cuya licencia de construcción ha sido expedida con posterioridad al 10 de julio de 2003.

Las sociedades especializadas en arriendo deberán invertir en vivienda urbana, en bienes inmuebles diferentes a vivienda y otros bienes necesarios para el desarrollo de la construcción. Estas deberán llevar a cabo un informe al final del periodo, en el que estará contenido la numeración de los inmuebles, su localización, destinación, área y la fecha en la que fue adquirido.

Es importante tener en cuenta que todos los ingresos que reciban las Sociedades especializadas en arriendo en cuanto a los cánones de arrendamiento de vivienda de interés social nueva, están exentas del pago del impuesto sobre la renta. Para ello es esencial poder determinar si un bien inmueble es o no de interés social, cumplir con ciertos requisitos contenidos en el presente decreto y determinar su valor de la siguiente manera:

- Cuando la sociedad adquiere la vivienda: el valor del inmueble será igual al precio estipulado en la respectiva escritura pública de adquisición.
- Cuando la sociedad construye la vivienda: el valor del inmueble deberá ser determinado por un perito evaluador inscrito en el registro nacional de evaluadores. En tales casos el perito, además de practicar el avalúo del inmueble, deberá certificar que el mismo es inferior al precio máximo legal de la vivienda de interés social vigente al momento de realizar el respectivo peritazgo.

8. 4. Decreto 1877 de 2004.

Mediante este Decreto se reglamento el artículo 41 de la Ley 820 de 2003 y reglamenta los fondos de inversión inmobiliaria.

Es necesario hacer alusión al artículo 1º del presente decreto para lograr unificar ciertos conceptos:

- **FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA (FINMO):** Son aquellos administrados por sociedades administradoras de inversión y los fondos comunes especiales administrados por sociedades fiduciarias, cuyo objeto sea la inversión en inmuebles conforme lo establece el artículo 41 de la Ley 820 de 2003. Los fondos que tengan este objeto y que inviertan en bienes inmuebles como mínimo un sesenta por ciento (60%) del valor del fondo, estarán cobijados por el régimen y los beneficios establecidos en el presente decreto.
- **FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA ABIERTOS CON PACTO DE PERMANENCIA:** Son aquellos en los cuales procede el retiro de

aportes o la redención de derechos antes de la terminación del plazo previsto para la duración del fondo, sin perjuicio del cobro de las penalizaciones previstas en los contratos de vinculación al fondo.

- **FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA CERRADOS:** Son aquellos en los que el contrato de vinculación al fondo solo permite a los inversionistas retirar sus aportes al final del plazo previsto para la duración del correspondiente fondo.
- **INVERSIONISTAS:** Los constituyentes, adherentes, suscriptores o partícipes de los fondos de inversión inmobiliaria.
- **VIVIENDA URBANA:** Inmueble ubicado dentro del perímetro urbano y destinado a usos habitacionales, todo ello de conformidad con la definición de usos urbanos establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial de cada municipio y/o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.
- **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:** Aquella vivienda urbana que tiene un valor de adquisición para el fondo de Inversión Inmobiliaria, al momento de su ingreso al mismo, inferior o igual al límite de precio establecido por la ley para este tipo de viviendas, actualmente previsto en el artículo 104 de la Ley 812 de 2003, en ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Para efectos de la aplicación de la exención de que trata el artículo 41 de la Ley 820 de 2003, la condición de vivienda de interés social no se alterará por cambios en su valor futuro, originados en valorizaciones o variación en la normatividad que defina este tipo de vivienda.

- VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL NUEVA: Es aquella Vivienda de Interés Social cuya licencia de construcción haya sido expedida con posterioridad al 10 de julio de 2003.

Los Fondos de Inversión Inmobiliaria deberán clasificar sus activos tal y como el presente decreto lo establece. Así mismo es necesario mencionar que los bienes inmuebles que obtenga un FINMO deben estar asegurados contra incendio, rayo, terremoto y actos malintencionados de terceros. Tendrán que tener un monto mínimo de diez mil (10.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes para poder invertir en bienes inmuebles, quienes no alcancen esa cantidad mínima deberán ser liquidados y reintegrados los aportes.

Estos aportes deben estar representados en unidades y existirá constancia en los contratos de vinculación en el que conste la participación de los inversionistas. Esa participación podrá realizarse en dinero o en bienes inmuebles que se encuentren arrendados por un término residual de 6 meses.

La Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Inmobiliaria conformara un Comité de Inversiones Inmobiliarias, quien tendrá como función principal la de servir como órgano consultivo de la Sociedad administradora del Fondo para colaborar con los procesos de selección, compra y venta de inmuebles y de esta forma obtener una mayor valorización de estos bienes. El comité esta conformado por un número impar de miembros nombrados por los órganos de dirección de la sociedad administradora, quienes serán independientes de la sociedad. Sin embargo, el hecho de ser independientes no quiere decir que la sociedad administradora no continúe con las responsabilidades legales y contractuales.

Las causales de disolución y liquidación de los fondos de inversión a los que hace alusión el presente decreto son:

- a) La establecida en el párrafo 1° del artículo 5°⁵¹ del presente decreto.
- b). Las demás que se establezcan en los contratos de vinculación al fondo de inversión inmobiliaria.

8.4.1. Fondos de Inversión Inmobiliaria abiertos con pacto de permanencia.

Son aquellos fondos que permiten el retiro parcial o total de los aportes provenientes de los inversionistas antes de finalizar el término estipulado en el contrato de vinculación al fondo, sin necesidad de pagar las sanciones o penalizaciones que, como lo estipula el presente decreto, serán fijadas por el administrador las cuales se estipularán como porcentajes del monto retirado.

El periodo mínimo de permanencia en los Fondos de Inversión Inmobiliaria deberá ser de 5 años.

La participación de los inversionistas en dichos fondos de inversión deberán estar sujetos a ciertos límites específicos:

⁵¹ **ARTÍCULO 5º: MONTOS MÍNIMOS PARA INVERTIR EN INMUEBLES.** *El monto mínimo de los recursos con los cuales debe contar un fondo de inversión inmobiliaria para poder empezar a invertir en los activos de Clases 1, 2 y 3 de que trata el artículo 2º del presente decreto, será el equivalente a diez mil (10.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Dicho valor deberá acreditarse en un término no superior a seis (6) meses contados a partir de la fecha de inicio de las operaciones.*

Parágrafo 1º: Los fondos que no alcancen a reunir los recursos mínimos en el plazo estipulado, deberán liquidarse y reintegrar los aportes, adicionados en los rendimientos generados y deducido el cobro de una comisión, la cual deberá ser estipulada en el contrato de vinculación al fondo.

Parágrafo 2º: Los fondos de inversión inmobiliaria no podrán financiarse mediante operaciones pasivas de crédito, salvo las operaciones de liquidez a que se refiere el artículo 2º del presente decreto.

- a) Durante los primeros 12 meses de operación no aplicará límite alguno.
- b) De 12 a 24 meses de operación, la participación máxima por inversionista será del 30%.
- c) Más de 24 meses de operación, la participación máxima por inversionista será del 20%.

Sin embargo los límites podrán ser menores siempre y cuando estén estipulados en el contrato de vinculación al fondo.

8.4.2 Fondos de Inversión Inmobiliaria cerrados.

Son aquellos fondos en los cuales solo se permite retirar los aportes de los inversionistas una vez el plazo para la duración del fondo haya finalizado, es necesario que lo anterior sea estipulado en los contratos de vinculación al fondo.

Sin embargo es posible redimir de manera anticipada ciertos aportes a los inversionistas de acuerdo al porcentaje de su participación.

8.4.3 Valoración de los Fondos de Inversión Inmobiliaria.

Con el fin de que los Fondos de Inversión Inmobiliaria puedan adquirir bienes inmuebles deberán llevar a cabo un avalúo comercial realizado 6 meses antes de la adquisición del bien. Así mismo el valor de la venta también deberá estar sujeto al avalúo comercial y su precio final no podrá ser inferior al (90%) de este.

A cada uno de los bienes inmuebles adquiridos por el fondo deberá practicárseles un avalúo comercial anual y este será el valor comercial que adopte el fondo para este. Dicho avalúo será practicado por un número plural de

peritos de acuerdo a ciertos procedimientos específicos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Los fondos de inversión inmobiliaria deberán contar con agentes especializados para llevar a cabo la valoración de estos bienes inmuebles, quienes no podrán tener ningún tipo de interés en los resultados de los avalúos comerciales para poder así, evitar conflictos de intereses.

8.4.4. La exención tributaria.

De acuerdo al artículo 24 del presente decreto, establece que los montos recibidos por los fondos de inversión inmobiliaria, que tengan su origen en los cánones de arrendamiento de vivienda de interés social nueva durante los diez (10) años siguientes a su construcción, que sean distribuidas a sus inversionistas, serán exentas en cabeza de estos. Mas sin embargo para que proceda la exención deberán cumplirse ciertos requisitos tanto por la sociedad administradora del fondo como por los inversionistas.

Para la sociedad administradora del fondo es necesario:

- a) Expedir certificado de ingresos a cada inversionista en el que discrimine: los cánones de arrendamiento de vivienda de interés social nueva y las retenciones en la fuente practicadas a título del impuesto de renta y complementarios, respecto de pagos o abonos en cuenta por conceptos diferentes de las rentas objeto de la exención.
- b) En su contabilidad, se requiere que los activos y los ingresos concepto de cánones de arrendamiento de vivienda de interés social nueva que

da lugar a la exención estén separados de los demás ingresos que tenga el fondo.

- c) Presentar certificación anual a la DIAN (Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales). La cual deberá contener: el costo total de la adquisición de vivienda de interés social nueva, la identificación de todos los inversionistas incluyendo la fecha en la que realizaron la inversión y el monto total, la relación de todos los contratos de arrendamiento con los cánones respectivos, el total de lo pagado a cada uno de los inversionistas de los contratos de arrendamiento de vivienda de interés social nueva y el monto total de las inversiones en adquisición de viviendas de interés social nuevas.

- d) Presentar ante la DIAN, la escritura pública que dio origen a la matrícula inmobiliaria y cédula catastral de la nueva unidad individual de vivienda.

De acuerdo al artículo 25 del Decreto 1877 de 2004, para los inversionistas se requiere:

- a) Conservar el certificado de ingresos expedido por la sociedad administradora del fondo, que deberá contener las retenciones en la fuente practicadas a título del Impuesto sobre la renta y complementarios y la parte de los cánones de arrendamiento de vivienda de interés social nueva con relación a su participación.

9. Legislación Comparada.

9. 1. Ámbito de Aplicación.

9.1.1. Legislación Chilena: La ley numero 18.101 es aplicable al arrendamiento de inmuebles que se encuentren dentro del área urbana y aquellos que no se encuentren dentro de dicho perímetro pero que no sean superiores a una hectárea.

Se exceptúan los siguientes bienes raíces urbanos⁵²:

- a) Los predios de cabida superior a una hectárea y que tengan aptitud agrícola, ganadera o forestal, o estén destinados a ese tipo de explotación.
- b) Los inmuebles fiscales.
- c) Las viviendas que se arrienden por temporadas no superiores a tres meses, por períodos continuos o discontinuos, siempre que lo sean amobladas y para fines de descanso o turismo.
- d) Los hoteles, residenciales y establecimientos similares, en las relaciones derivadas del hospedaje.
- e) Los Estacionamientos de automóviles y vehículos.

9.1.2. Ley Española: ley numero 29 de 1994 es aplicable a los arrendamientos de los bienes urbanos que sean destinados o no a la vivienda.

⁵² Artículo 2 de la Ley 18.101 de la Republica de Chile.

Se considera que son bienes destinados a uso de vivienda aquellos que recaen sobre un inmueble habitable y cuya finalidad sea la de satisfacer la necesidad de vivienda.

Quedan excluidos de la aplicación de esta ley⁵³:

- a) El uso de las viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.
- b) El uso de las viviendas militares, cualquiera que fuese su calificación y régimen, que se regirán por lo dispuesto en su legislación específica.
- c) Los contratos en que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento.
- d) El uso de las viviendas universitarias, cuando éstas hayan sido calificadas expresamente como tales por la propia Universidad propietaria o responsable de las mismas, que sean asignadas a los alumnos matriculados en la correspondiente Universidad y al personal docente y de administración y servicios dependiente de aquélla, por razón de vínculo que se establezca entre cada uno de ellos y la Universidad respectiva, a la que corresponderá en cada caso el establecimiento de la norma a que se someterá su uso.

9.1.3 Ley Colombiana: la Ley numero 820 de 2003 es aplicada a los bienes inmuebles destinados únicamente a la vivienda con el fin de suplir las necesidades de los habitantes y cumplir con los fines del estado; vivienda digna y otorgándole a la propiedad una función social.

⁵³ Artículo 5 de la Ley 29 de 1994 de la Republica de España.

Es posible conceder el goce de un bien inmueble de manera total o parcial a cambio del pago de un precio o canon anteriormente pactado.

9. 2. Cesión y Subarriendo.

9.2.1. Ley Chilena: La ley solo hace referencia a los contratos de arrendamiento con una duración superior a un año, establece que dentro de ellos se entiende implícita la posibilidad por parte del arrendatario de subarrendar el inmueble, a menos que se haya pactado algo en contrario.

9.2.2. Ley Española: En cuanto a la cesión del contrato de arrendamiento, este no se podrá ceder sin la autorización expresa del arrendador.

El subarriendo solo se podrá realizar de manera parcial y también deberá contar con la autorización del arrendador. Este se extingue cuando se extinga el derecho del subarrendatario.

9.2.3. Ley Colombiana: El arrendatario no tiene autorización para ceder o subarrendar, sin que el arrendador lo permita expresamente.

Si llegare a incumplir lo anteriormente dicho, el arrendador podrá, o dar por terminado el contrato exigiendo la entrega del bien inmueble arrendado o iniciar un nuevo contrato de arrendamiento con los nuevos inquilinos.

En cuanto al subarriendo del bien arrendado, el nuevo contrato que se crea entre el arrendatario y los subarrendatarios no tiene relación alguna con el que existe entre el arrendatario y el arrendador inicial. Mientras que en la cesión del contrato, el arrendatario inicial le otorga todos los derechos de arrendamiento adquiridos dentro de contrato original a los llamados cesionarios.

9. 3. Desahucio.

9.3.1. Ley Chilena: Para aquellos contratos en los que no se pacta un término fijo, el desahucio por parte del arrendador será de 2 meses contados a partir de la fecha en la que el arrendatario ha sido notificado, sin embargo este plazo podrá aumentar un mes por cada año de ocupación del inmueble sin que este se exceda de 6 meses.

Y para los contratos en los cuales se haya pactado una fecha de terminación, el arrendador podrá solicitar el desahucio únicamente por vía judicial. Y su plazo será de 2 meses.

9.3.2. Ley Española: Acción que se ejercita por la falta de pago o la extinción del contrato de arrendamiento en cuanto a la expiración del plazo.

Medio con el que cuenta el arrendador para reclamar su posesión. Es necesario que el desahucio lo declare un juez para hacerlo efectivo.

En la actualidad existe un anteproyecto a la espera de ser aprobado que implementaría la figura del “desahucio Express”, el cual consta de un plazo de 30 días para expulsar del bien inmueble al arrendatario que se encuentre en mora.

9.3.3. Ley Colombiana: Se presenta en el momento en el cual las partes no han establecido expresamente una fecha para dar por terminado el contrato de arrendamiento.

Consiste en un aviso que una de las partes, deberá entregar a la otra de manera anticipada por el periodo de tiempo que regula los pagos.

El desahucio produce la determinación del término del contrato de arrendamiento.

Puede hacerse judicial o extrajudicialmente. Puede ser a través de un medio escrito o de manera verbal. Una vez se haya comunicado a la otra parte el desahucio, quien comunicó no podrá revocarlo sin el consentimiento de la otra.

9. 4. Terminación del Contrato.

9.4.1. Ley Chilena: Cuando el contrato de arrendamiento termine por el vencimiento inicialmente pactado, por la extinción de los derechos por parte del arrendador o cualquier otra causa que lo extinga, el arrendatario será responsable por el pago de los cánones y los servicios hasta que se realice la restitución del bien inmueble arrendado.

9.4.2. Ley Española: Cuando exista incumplimiento por cualquiera de las partes, quien cumplió con sus obligaciones tendrá derecho a exigir el cumplimiento o promover la resolución.

a) Terminación por parte del Arrendador de pleno derecho.

- Falta de pago de los cánones o de algún pago acordado por las parte.
- Falta de pago de la fianza o de su actualización.
- Subarriendo o cesión sin autorización.
- Realización de modificaciones o construcciones dentro del bien arrendado que no sean consentidas por el arrendador.
- Cuando se le den usos molestos, insalubres, nocivos, peligrosos o ilícitos al inmueble.
- Cuando el inmueble deje de estar destinado de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

c) Terminación del contrato por parte del Arrendatario.

- No realización de las reparaciones por parte del arrendador establecidas en el Artículo 2154 de la LEY 29/1994.
- Por las perturbaciones de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.

9.4.3. Ley Colombiana:

a) Terminación por Mutuo Acuerdo.

En cualquier etapa del contrato de arrendamiento, las partes de común acuerdo pueden darlo por terminado.

c). Terminación ordinaria por parte del Arrendador.

- El no cumplimiento en el pago del canon y sus reajustes por parte del arrendatario.
- Cuando el incumplimiento por parte del arrendatario en la cancelación de los servicios públicos, amerite la desconexión o la pérdida de los servicios.
- Cuando el arrendatario le de un uso diferente a la naturaleza del bien, subarriende o lo de en cesión sin la debida autorización.
- Destinación del bien inmueble arrendado en acciones delictivas o que priven la tranquilidad habitual de los vecinos.

⁵⁴ **ARTICULO. 21.** *Conservación de la vivienda. El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas as reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil.*

- La destrucción del inmueble o la realización de arreglos o mejoras sin tener la autorización del arrendador.
- Cuando el arrendatario viole la normatividad establecido en el régimen de propiedad horizontal.

d) . Terminación especial por parte del Arrendador.

El arrendador que quiera dar por terminado el contrato de arrendamiento de forma unilateral durante las prorrogas de este, deberá enviar preaviso por escrito al arrendatario, tres meses antes de que se cumpla el termino de finalización y deberá pagar una indemnización equivalente al pago de tres cánones.

El arrendador, podrá hacerlo en cualquier momento del contrato, es decir, al vencimiento del termino del mismo o el de cualquiera de sus prorrogas. Así mismo tendrá que cumplir con el requisito del preaviso con tres meses de antelación.

- El dueño del inmueble lo requiera para su habitación por un término menor de un año.
- Sea necesario una demolición para construir una nueva edificación o para realizar diferentes reparaciones.
- Cuando exista una obligación dentro del contrato de compraventa y el bien inmueble arrendado haya que entregarse.
- Por voluntad del arrendador de terminar el contrato de arrendamiento cuando este tenga una duración de cuatro años de ejecución. Será necesario que este pague al arrendatario la suma de 1.5 cánones como indemnización de perjuicios.

Para invocar una de las tres primeras causales anteriormente citadas, el arrendador deberá pagar una caución a favor del arrendatario. Dicha caución tendrá un costo de lo equivalente a seis meses de arriendo.

e) Terminación ordinaria por parte del Arrendatario.

- Cuando los servicios públicos domiciliarios del inmueble sean suspendidos por un hecho o por la mora en los pagos que le corresponden al arrendador.
- El arrendador le obstaculice al arrendatario el pleno goce del inmueble.
- Por el desconocimiento por parte del arrendador de los derechos del arrendatario.

f). Terminación especial por parte del Arrendatario.

Cuando por voluntad propia, el arrendatario quiera terminar el contrato de arrendamiento dentro del termino inicial o dentro de sus prorrogas, deberá enviarle al arrendador un preaviso con una antelación de tres meses. Así mismo deberá cancelar una indemnización a favor del arrendador equivalente a tres cánones de arrendamiento.

9. 5. Pago por Consignación.

9.5.1. Ley Chilena: Si el arrendador llegare a no aceptarle el pago del arrendatario o a no entregarle el recibo donde conste que se realizó dicho pago; podrá este ultimo depositar tal cantidad en las Unidades de Tesorería de acuerdo a la localización del inmueble.

El deber de estas unidades es de expedirle el recibo correspondiente. Así mismo deberá informarle al arrendador a través de correo certificado, la existencia de ese pago. Una vez hayan pasado mas de 3 años y el arrendador no ha retirado el monto depositado por el arrendatario, este dinero pasa a los fondos de las rentas generales de la Nación.

9.5.2. Ley Española: La Ley 29 de 1994 establece que el pago por consignación se presenta en el momento en el cual el arrendador no le acepte el pago y por ende el arrendatario cancela a este o pone el monto total a disposición del arrendador en el juzgado.

9.5.3. Ley Colombiana: Cuando el arrendador no acepte el pago acordado se debe tener en cuenta ciertas reglas:

- a) El arrendatario deberá consignar el dinero a favor del arrendador en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional.
- b) La consignación se realizara a favor del arrendador.
- c) El arrendatario deberá dar aviso al arrendador de la consignación mediante servicio postal autorizado dentro de los 5 días siguientes a la consignación.

El incumplimiento de lo anterior hará incurrir en mora en el pago de los cánones del arrendatario.

- d) La entidad autorizada entregará el valor consignado siempre y cuando se presente el titulo valor.

CONCLUSIONES.

10. Critica a la Ley 820 de 2003.

Expedida la Ley 820 de 2003 y habiendo transcurrido el lapso de seis años de su vigencia, existen varios problemas derivados de su aplicación que ameritan el estudio pertinente para encontrar la mejor manera de resolverlos legalmente o para proponer las reformas a la ley que sean necesarias para su perfeccionamiento.

10.1 La normatividad contenida en la Ley 820 de 2003 brinda protección a los derechos de los arrendatarios y deja en muchos casos desprotegidos los derechos de los propietarios de los inmuebles, por tal razón, los arrendatarios han aprovechado los vacíos normativos al respecto y han dejado de cancelar los cánones de arrendamiento, las cuotas de administración y los servicios públicos; por esta desprotección normativa y por ser el proceso dispendioso y por la lentitud de la justicia en Colombia, los propietarios de los inmuebles en la mayoría de los casos prefieren llegar a una conciliación por un monto menor al que tendrían derecho a percibir de acuerdo al contrato, a cambio de agilizar la restitución del bien inmueble que es objeto de arrendamiento.

10.2. El artículo 15 de la Ley 820 de 2003 que hace referencia al pago de los servicios públicos domiciliarios, presenta múltiples novedades y beneficios respecto de este tema tales como:

- Por medio de la exigencia de una garantía que hace el arrendador y posteriormente la denuncia que este hace del contrato de arrendamiento a las empresas de servicios públicos domiciliarios el bien inmueble arrendado deja de estar afecto al pago de estos servicios.

- Los arrendatarios pagarán únicamente los respectivos consumos. Quien solicite nuevos productos o nuevas instalaciones será responsable de su valor.
- Es posible pedir la reconexión de los servicios por parte de los propietarios o arrendadores aún cuando los arrendatarios se encuentren en mora, siempre y cuando el contrato este denunciado.

Sin embargo hay una gran dificultad para calcular el valor de la garantía. A pesar de que ya existe un decreto que reglamente dicha norma⁵⁵, lo regulado no se ha puesto en práctica ni se ha aplicado en los contratos de arrendamiento.

10.3. Aunque una de las finalidades de la Ley 820 de 2003 es agilizar el proceso de restitución de un inmueble arrendado, un estudio de Fedelonjas en el año 2006 demostró que en muchas ciudades del país continua la demora en los tramites y las diligencias, especialmente por parte de los inspectores de policía, debido a que ellos requieren una orden judicial que puede tardar varios meses incluso años; de lo contrario no tienen facultades para actuar⁵⁶.

Un estudio del Banco Interamericano de Desarrollo BID, estableció que mientras en América Latina desalojar de un inmueble a un inquilino moroso tarda en promedio 203 días, en Colombia, ese mismo proceso se demora más del doble, 527 días⁵⁷.

10.4. Después de un estudio detallado de cada una de las normas contenidas en la Ley 820 de 2003, es posible determinar que en el artículo 34 relativo a las

⁵⁵ Decreto 3130 de 2003 Por medio del cual se reglamenta el artículo 15 de la Ley 820 de 2003.

⁵⁶ MUTIS CABALLERO, Sergio, Presidente de Fedelonjas. Prospectivas del sector inmobiliario, Los arrendamientos y la inversión en propiedad raíz. Presentado en mayo de 2006.

⁵⁷ Programa Séptimo Día, Canal Caracol. Emitido el 8 de marzo de 2009.

sanciones, en el numeral 6⁵⁸ no hay claridad ni coherencia en su redacción ya que remite a los numerales 1 a 3 del artículo anterior, sin darse cuenta que el artículo 33 que hace referencia a las funciones de las entidades que tienen a su cargo la inspección, control y vigilancia en materia de arrendamiento, tiene dos literales (A y B) y cada uno de ellos tiene más de tres numerales.

Por lo tanto el artículo 34 no especifica a cuáles de estos se está refiriendo.

⁵⁸ **ARTÍCULO 34. SANCIONES.** Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, la autoridad competente podrá imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada, por las siguientes razones:

6. Cuando las personas que tengan el carácter de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana, estén sometidos o no, a la obtención de matrícula de arrendador, incumplan con lo señalado en los casos previstos en los numerales 1 a 3 del artículo anterior.

ANEXOS

ANEXO 1.

LEY 820 DE 2003

(julio 10)

Diario Oficial No. 45.244, de 10 de julio de 2003

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

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 1o. OBJETO. La presente ley tiene como objeto fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social.

ARTÍCULO 2o. DEFINICIÓN. El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.

a) Servicios, cosas o usos conexos. Se entienden como servicios, cosas o usos conexos, 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;

b) Servicios, cosas o usos adicionales. Se entienden como servicios, cosas o usos adicionales los suministrados eventualmente por el arrendador no inherentes al goce del inmueble. En el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, las partes podrán pactar la inclusión o no de servicios, cosas o usos adicionales.

En ningún caso, el precio del arrendamiento de servicios, cosas o usos adicionales podrá exceder de un cincuenta por ciento (50%) del precio del arrendamiento del respectivo inmueble.

CAPITULO II.
FORMALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA.

ARTÍCULO 3o. FORMA DEL CONTRATO. El contrato de arrendamiento para vivienda urbana puede ser verbal o escrito. En uno u otro caso, las partes deben ponerse de acuerdo al menos acerca de los siguientes puntos:

- a) Nombre e identificación de los contratantes;
- b) Identificación del inmueble objeto del contrato;
- c) Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble;
- d) Precio y forma de pago;
- e) Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales;
- f) Término de duración del contrato;
- g) Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.

ARTÍCULO 4o. CLASIFICACIÓN. Los contratos de arrendamiento de vivienda urbana se clasifican de la siguiente forma, cualquiera que sea la estipulación al respecto:

- a) Individual. 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;
- b) 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;
- c) Compartido. Cuando verse sobre el goce de una parte no independiente del inmueble que se arrienda, sobre el que se comparte el goce del resto del inmueble o parte de él con el arrendador o con otros arrendatarios;

d) De pensión. Cuando verse sobre parte de un inmueble que no sea independiente, e incluya necesariamente servicios, cosas o usos adicionales y se pacte por un término inferior a un (1) año. En este caso, el contrato podrá darse por terminado antes del vencimiento del plazo por cualquiera de las partes previo aviso de diez (10) días, sin indemnización alguna.

PARÁGRAFO 1o. Entiéndese como parte de un inmueble, cualquier porción del mismo que no sea independiente y que por sí sola no constituya una unidad de vivienda en la forma como la definen las normas que rigen la propiedad horizontal o separada.

PARÁGRAFO 2o. El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones particulares a las que deberán sujetarse los arrendamientos de que tratan los literales c) y d) del presente artículo.

ARTÍCULO 5o. TÉRMINO DEL CONTRATO. El término del contrato de arrendamiento será el que acuerden las partes. A falta de estipulación expresa, se entenderá por el término de un (1) año.

ARTÍCULO 6o. PRÓRROGA. El contrato de arrendamiento de vivienda urbana se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta autorizados en esta ley.

CAPITULO III. OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

ARTÍCULO 7o. SOLIDARIDAD. Los derechos y las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento son solidarias, tanto entre arrendadores como entre arrendatarios. En consecuencia, la restitución del inmueble y las obligaciones económicas derivadas del contrato, pueden ser exigidas o cumplidas por todos o cualquiera de los arrendadores a todos o cualquiera de los arrendatarios, o viceversa.

Los arrendadores que no hayan demandado y los arrendatarios que no hayan sido demandados, podrán ser tenidos en cuenta como intervinientes litisconsorciales, en los términos del inciso tercero del artículo 52 del Código de Procedimiento Civil.

ARTÍCULO 8o. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. Son obligaciones del arrendador, las siguientes:

1. Entregar al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos.

2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.

3. Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales.

Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato.

4. Cuando se trate de viviendas sometidas a régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá entregar al arrendatario una copia de la parte normativa del mismo.

En el caso de vivienda compartida, el arrendador tiene además, la obligación de mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas o servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a los arrendatarios, y de garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda;

5. Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capítulo II, Título XXVI, Libro 4 del Código Civil.

PARÁGRAFO. El incumplimiento del numeral tercero del presente artículo será sancionado, a petición de parte, por la autoridad competente, con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento.

ARTÍCULO 9o. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. Son obligaciones del arrendatario:

1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido.

2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.

3. Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el contrato.

4. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal y las que expida el gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos.

En caso de vivienda compartida y de pensión, el arrendatario está obligado además a cuidar las zonas y servicios de uso común y a efectuar por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias, cuando sean atribuibles a su propia culpa o, a la de sus dependientes, y

5. Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en el Capítulo III, Título XXVI, libro 4 del Código Civil.

ARTÍCULO 10. PROCEDIMIENTO DE PAGO POR CONSIGNACIÓN EXTRAJUDICIAL DEL CANON DE ARRENDAMIENTO. Cuando el arrendador se rehúse a recibir el pago en las condiciones y en el lugar acordados, se aplicarán las siguientes reglas:

1. El arrendatario deberá cumplir su obligación consignando las respectivas sumas a favor del arrendador en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional, del lugar de ubicación del inmueble, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo o período pactado en el contrato de arrendamiento.

Cuando en el lugar de ubicación del inmueble no exista entidad autorizada por el Gobierno Nacional, el pago se efectuará en el lugar más cercano en donde exista dicha entidad, conservando la prelación prevista por el Gobierno.

2. La consignación se realizará a favor del arrendador o de la persona que legalmente lo represente, y la entidad que reciba el pago conservará el original del título, cuyo valor quedará a disposición del arrendador.

3. La entidad que reciba la consignación deberá expedir y entregar a quien la realice dos (2) duplicados del título: uno con destino al arrendador y otro al arrendatario, lo cual deberá estar indicado en cada duplicado.

Al momento de efectuar la consignación dejará constancia en el título que se elabore la causa de la misma, así como también el nombre del arrendatario, la dirección precisa del inmueble que se ocupa y el nombre y dirección del arrendador o su representante, según el caso.

4. El arrendatario deberá dar aviso de la consignación efectuada al arrendador o a su representante, según el caso, mediante comunicación remitida por medio del servicio postal autorizado por el Ministerio de Comunicaciones junto con el duplicado del título correspondiente, dentro de los cinco (5) siguientes a la consignación.

Una copia simple de la comunicación y del duplicado título deberá ser cotejada y sellada por la empresa de servicio postal. El incumplimiento de esta obligación por parte de la empresa de servicio postal dará lugar a las sanciones a que ellas se encuentren sometidas.

5. El incumplimiento de lo aquí previsto hará incurrir al arrendatario en mora en el pago del canon de arrendamiento.

6. La entidad autorizada que haya recibido el pago, entregará al arrendador o a quien lo represente, el valor consignado previa presentación del título y de la respectiva identificación.

7. Las consignaciones subsiguientes deberán ser efectuadas dentro del plazo estipulado, mediante la consignación de que trata este artículo o directamente al arrendador, a elección del arrendatario.

ARTÍCULO 11. COMPROBACIÓN DEL PAGO. El arrendador o la persona autorizada para recibir el pago del arrendamiento estará obligado a expedir comprobante escrito en el que conste la fecha, la cuantía y el período al cual corresponde el pago. En caso de renuencia a expedir la constancia, el arrendatario podrá solicitar la intervención de la autoridad competente.

ARTÍCULO 12. LUGAR PARA RECIBIR NOTIFICACIONES. En todo contrato de arrendamiento de vivienda urbana, arrendadores, arrendatarios, codeudores y fiadores, deberán indicar en el contrato, la dirección en donde recibirán las notificaciones judiciales y extrajudiciales relacionadas directa o indirectamente con el contrato de arrendamiento.

La dirección suministrada conservará plena validez para todos los efectos legales, hasta tanto no sea informado a la otra parte del contrato, el cambio de la misma, para lo cual se deberá utilizar el servicio postal autorizado, siendo aplicable en lo pertinente, lo dispuesto en el artículo que regula el procedimiento de pago por consignación extrajudicial. Los arrendadores deberán informar el cambio de dirección a todos los arrendatarios, codeudores o fiadores, mientras que éstos sólo están obligados a reportar el cambio a los arrendadores.

Tampoco podrá alegarse como nulidad el conocimiento que tenga la contraparte de cualquier otra dirección de habitación o trabajo, diferente a la denunciada en el contrato.

ARTÍCULO 13. OBLIGACIÓN GENERAL. En las viviendas compartidas y en las pensiones, será de obligatorio cumplimiento para sus habitantes el reglamento que sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno expida el gobierno nacional, y el de las normas complementarias que adopte la respectiva asociación de vecinos, coarrendatarios o copropietarios, así como los Códigos de Policía.

ARTÍCULO 14. EXIGIBILIDAD. Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil. En cuanto a las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda.

ARTÍCULO 15. REGLAS SOBRE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Y OTROS. Cuando un inmueble sea entregado en arriendo, a través de contrato verbal o escrito, y el pago de los servicios públicos corresponda al arrendatario, se deberá proceder de la siguiente manera, con la finalidad de que el inmueble entregado a título de arrendamiento no quede afecto al pago de los servicios públicos domiciliarios:

1. Al momento de la celebración del contrato, el arrendador podrá exigir al arrendatario la prestación de garantías o fianzas con el fin de garantizar a cada empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios el pago de las facturas correspondientes.

La garantía o depósito, en ningún caso, podrá exceder el valor de los servicios públicos correspondientes al cargo fijo, al cargo por aportes de conexión y al cargo por unidad de consumo, correspondiente a dos (2) períodos consecutivos de facturación, de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley 689 de 2001.

El cargo fijo por unidad de consumo se establecerá por el promedio de los tres (3) últimos períodos de facturación, aumentado en un cincuenta por ciento (50%).

2. Prestadas las garantías o depósitos a favor de la respectiva empresa de servicios públicos domiciliarios, el arrendador denunciará ante la respectiva empresa, la existencia del contrato de arrendamiento y remitirá las garantías o depósitos constituidos.

El arrendador no será responsable y su inmueble dejará de estar afecto al pago de los servicios públicos, a partir del vencimiento del período de facturación correspondiente a aquél en el que se efectúa la denuncia del contrato y se remitan las garantías o depósitos constituidos.

3. El arrendador podrá abstenerse de cumplir las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento hasta tanto el arrendatario no le haga entrega de las garantías o fianzas constituidas. El arrendador podrá dar por terminado de pleno derecho el contrato de arrendamiento, si el arrendatario no cumple con esta obligación dentro de un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de celebración del contrato.

4. Una vez notificada la empresa y acaecido el vencimiento del período de facturación, la responsabilidad sobre el pago de los servicios públicos recaerá única y exclusivamente en el arrendatario. En caso de no pago, la empresa de servicios públicos domiciliarios podrá hacer exigibles las garantías o depósitos constituidos, y si éstas no fueren suficientes, podrá ejercer las acciones a que hubiere lugar contra el arrendatario.

5. En cualquier momento de ejecución del contrato de arrendamiento o a la terminación del mismo, el arrendador, propietario, arrendatario o poseedor del inmueble podrá solicitar a la empresa de servicios públicos domiciliarios, la reconexión de los servicios en el evento en que hayan sido suspendidos. A partir de este momento, quien lo solicite asumirá la obligación de pagar el servicio y el inmueble quedará afecto para tales fines, en el caso que lo solicite el arrendador o propietario.

La existencia de facturas no canceladas por la prestación de servicios públicos durante el término de denuncia del contrato de arrendamiento, no podrán, en ningún caso, ser motivo para que la empresa se niegue a la reconexión, cuando dicha reconexión sea solicitada en los términos del inciso anterior.

6. Cuando las empresas de servicios públicos domiciliarios instalen un nuevo servicio a un inmueble, el valor del mismo será responsabilidad exclusiva de

quién solicite el servicio. Para garantizar su pago, la empresa de servicios públicos podrá exigir directamente las garantías previstas en este artículo, a menos que el solicitante sea el mismo propietario o poseedor del inmueble, evento en el cual el inmueble quedará afecto al pago. En este caso, la empresa de servicios públicos determinará la cuantía y la forma de dichas garantías o depósitos de conformidad con la reglamentación expedida en los términos del párrafo 1º de este artículo.

PARÁGRAFO 1o. Dentro de los tres (3) meses siguientes a la promulgación de la presente ley, el Gobierno Nacional reglamentará lo relacionado con los formatos para la denuncia del arriendo y su terminación, la prestación de garantías o depósitos, el procedimiento correspondiente y las sanciones por el incumplimiento de lo establecido en este artículo.

PARÁGRAFO 2o. La Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios velará por el cumplimiento de lo anterior.

PARÁGRAFO 3o. Las reglas sobre los servicios públicos establecidas en este artículo entrarán en vigencia en el término de un (1) año, contado a partir de la promulgación de la presente ley, con el fin de que las empresas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios realicen los ajustes de carácter técnico y las inversiones a que hubiere lugar.

CAPITULO IV. PROHIBICIÓN DE GARANTÍAS Y DEPÓSITOS.

ARTÍCULO 16. PROHIBICIÓN DE DEPÓSITOS Y CAUCIONES REALES. En los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrán exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario.

Tales garantías tampoco podrán estipularse indirectamente ni por interpuesta persona o pactarse en documentos distintos de aquel en que se haya consignado el contrato de arrendamiento, o sustituirse por otras bajo denominaciones diferentes de las indicadas en el inciso anterior.

CAPITULO V. SUBARRIENDO Y CESIÓN DEL CONTRATO.

ARTÍCULO 17. SUBARRIENDO Y CESIÓN. El arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar, a menos que medie autorización expresa del arrendador.

En caso de contravención, el arrendador podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento y exigir la entrega del inmueble o celebrar un nuevo contrato con los usuarios reales, caso en el cual el contrato anterior quedará sin efectos, situaciones éstas que se comunicarán por escrito al arrendatario.

PARÁGRAFO. En caso de proceso judicial, cuando medie autorización expresa del arrendador para subarrendar, el subarrendatario podrá ser tenido en cuenta como interviniente litisconsorcial del arrendatario, en los términos del inciso tercero del artículo 52 del Código de Procedimiento Civil.

Cuando exista cesión autorizada expresamente por el arrendador, la restitución y demás obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento deben ser exigidas por el arrendador al cesionario.

Cuando la cesión del contrato no le haya sido notificada al arrendador, el cesionario no será considerado dentro del proceso como parte ni como interviniente litisconsorcial.

CAPITULO VI. RENTA DE ARRENDAMIENTO.

ARTÍCULO 18. RENTA DE ARRENDAMIENTO. El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.

La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente.

ARTÍCULO 19. FIJACIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO. El precio mensual del canon estipulado por las partes, puede ser fijado en cualquier moneda o divisa extranjera, pagándose en moneda legal colombiana a la tasa de cambio representativa del mercado en la fecha en que fue contraída la obligación, salvo que las partes hayan convenido una fecha o tasa de referencia diferente.

ARTÍCULO 20. REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO. Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.

El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento, deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación.

CAPITULO VII. TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

ARTÍCULO 21. TERMINACIÓN POR MUTUO ACUERDO. Las partes, en cualquier tiempo, y de común acuerdo podrán dar por terminado el contrato de vivienda urbana.

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.

ARTÍCULO 23. REQUISITOS PARA LA TERMINACIÓN UNILATERAL POR PARTE DEL ARRENDADOR MEDIANTE PREAVISO CON INDEMNIZACIÓN. Para que el arrendador pueda dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento en el evento previsto en el numeral 7 del artículo anterior, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Comunicar a través del servicio postal autorizado al arrendatario o a su representante legal, con la antelación allí prevista, indicando la fecha para la terminación del contrato y, manifestando que se pagará la indemnización de ley;

b) Consignar a favor del arrendatario y a órdenes de la autoridad competente, la indemnización de que trata el artículo anterior de la presente ley, dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha señalada para la terminación unilateral del contrato. La consignación se efectuará en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional para tal efecto y la autoridad competente allegará copia del título respectivo al arrendatario o le enviará comunicación en que se haga constar tal circunstancia, inmediatamente tenga conocimiento de la misma.

El valor de la indemnización se hará con base en la renta vigente a la fecha del preaviso;

c) Al momento de efectuar la consignación se dejará constancia en los respectivos títulos de las causas de la misma como también el nombre y dirección precisa del arrendatario o su representante;

d) Si el arrendatario cumple con la obligación de entregar el inmueble en la fecha señalada, recibirá el pago de la indemnización, de conformidad con la autorización que expida la autoridad competente.

PARÁGRAFO 1o. En caso de que el arrendatario no entregue el inmueble, el arrendador tendrá derecho a que se le devuelva la indemnización consignada, sin perjuicio de que pueda iniciar el correspondiente proceso de restitución del inmueble.

PARÁGRAFO 2o. Si el arrendador con la aceptación del arrendatario desiste de dar por terminado el contrato de arrendamiento, podrá solicitar a la autoridad competente, la autorización para la devolución de la suma consignada.

ARTÍCULO 24. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDATARIO. Son causales para que el arrendatario pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada del arrendador o porque incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo. En estos casos el arrendatario podrá optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le corresponda hacer como arrendatario.

2. La incursión reiterada del arrendador en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el arrendatario del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva.

3. El desconocimiento por parte del arrendador de derechos reconocidos al arrendatario por la Ley o contractualmente.

4. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendador 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 arrendador estará obligado a recibir el inmueble; si no lo hiciere, el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.

5. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el arrendatario no estará obligado a invocar

causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar al arrendador.

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

PARÁGRAFO. Para efectos de la entrega provisional de que trata este artículo, la autoridad competente, a solicitud escrita del arrendatario y una vez acreditado por parte del mismo el cumplimiento de las condiciones allí previstas, procederá a señalar fecha y hora para llevar, a cabo la entrega del inmueble.

Cumplido lo anterior se citará al arrendador y al arrendatario mediante comunicación enviada por el servicio postal autorizado, a fin de que comparezcan el día y hora señalada al lugar de ubicación del inmueble para efectuar la entrega al arrendador.

Si el arrendador no acudiere a recibir el inmueble el día de la diligencia, el funcionario competente para tal efecto hará entrega del inmueble a un secuestro que para su custodia designare de la lista de auxiliares de la justicia hasta la entrega al arrendador a cuyo cargo corren los gastos del secuestro.

De todo lo anterior se levantará un acta que será suscrita por las personas que intervinieron en la diligencia.

ARTÍCULO 25. REQUISITOS PARA LA TERMINACIÓN UNILATERAL POR PARTE DEL ARRENDATARIO MEDIANTE PREAVISO CON INDEMNIZACIÓN. Para que el arrendatario pueda dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento en el evento previsto en el numeral 4 del artículo anterior, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Comunicar a través del servicio postal autorizado al arrendador o a su representante legal, con la antelación allí prevista, indicando la fecha para la terminación del contrato y, manifestando que se pagará la indemnización de ley.

b) Consignar a favor del arrendador y a órdenes de la autoridad competente, la indemnización de que trata el artículo anterior de la presente ley, dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha señalada para la terminación unilateral del contrato. La consignación se efectuará en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional para tal efecto y la autoridad competente allegará copia del título respectivo al arrendador o le enviará comunicación en que se haga constar tal circunstancia, inmediatamente tenga conocimiento de la misma.

El valor de la indemnización se hará con base en la renta vigente a la fecha del preaviso;

c) Al momento de efectuar la consignación se dejará constancia en los respectivos títulos de las causas de la misma como también el nombre y dirección precisa del arrendatario o su representante;

d) Si el arrendador cumple con la obligación de entregar el inmueble en la fecha señalada, recibirá el pago de la indemnización, de conformidad con la autorización que expida la autoridad competente.

PARÁGRAFO 1o. En caso de que el arrendador no reciba el inmueble, el arrendatario tendrá derecho a que se le devuelva la indemnización consignada, sin perjuicio de que pueda realizar la entrega provisional del inmueble de conformidad con lo previsto en el artículo anterior.

PARÁGRAFO 2o. Si el arrendatario con la aceptación del arrendador desiste de dar por terminado el contrato de arrendamiento, podrá solicitar a la autoridad competente, la autorización para la devolución de la suma consignada.

ARTÍCULO 26. DERECHO DE RETENCIÓN. En todos los casos en los cuales el arrendador deba indemnizar al arrendatario, éste no podrá ser privado del inmueble arrendado sin haber recibido el pago previo de la indemnización correspondiente o sin que se le hubiere asegurado debidamente el importe de ella por parte del arrendador.

ARTÍCULO 27. DESCUENTO POR REPARACIONES INDISPENSABLES NO LOCATIVAS. En el caso previsto en el artículo 1993 del Código Civil, salvo pacto en contrario entre las partes, el arrendatario podrá descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta. Tales descuentos en ningún caso podrán exceder el treinta por ciento (30%) del valor de la misma; si el costo total de las reparaciones indispensables no locativas excede dicho porcentaje, el arrendatario podrá efectuar descuentos periódicos hasta el treinta por ciento (30%) del valor de la renta, hasta completar el costo total en que haya incurrido por dichas reparaciones.

Para lo previsto en el artículo 1994 del Código Civil, previo cumplimiento de las condiciones previstas en dicho artículo, las partes podrán pactar contra el valor de la renta.

En el evento en que los descuentos periódicos efectuados de conformidad con lo previsto en este artículo, no cubran el costo total de las reparaciones indispensables no locativas, por causa de la terminación del contrato, el

arrendatario podría ejercer el derecho de retención en los términos del artículo anterior, hasta tanto el saldo insoluto no sea satisfecho íntegramente por el arrendador.

CAPITULO VIII. PERSONAS DEDICADAS A EJERCER LA ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO DE BIENES RAÍCES.

ARTÍCULO 28. MATRÍCULA DE ARRENDADORES. Toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, en los municipios de más de quince mil (15.000) habitantes, deberá matricularse ante la autoridad administrativa competente.

Para ejercer las actividades de arrendamiento o de intermediación de que trata el inciso anterior será indispensable haber cumplido con el requisito de matrícula. Las personas matriculadas quedarán sujetas a la inspección, vigilancia y control de la autoridad competente.

Igualmente deberán matricularse todas las personas naturales o jurídicas que en su calidad de propietarios o subarrendador celebren más de cinco (5) contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles, en las modalidades descritas en el artículo cuarto de la presente ley.

Se presume que quien aparezca arrendando en un mismo municipio más de diez (10) inmuebles de su propiedad o de la de terceros, ejerce las actividades aquí señaladas y quedará sometido a las reglamentaciones correspondientes.

ARTÍCULO 29. REQUISITOS PARA OBTENER LA MATRÍCULA. Para obtener la matrícula de arrendador, el interesado deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) Presentar documento que acredite existencia y representación legal, cuando se trate de personas jurídicas. En el caso de personas naturales, el registro mercantil;
- b) Presentar el modelo o modelos de los contratos de arrendamientos, y los de administración que utilizarán en desarrollo de su actividad;
- c) Las demás que determine la autoridad competente.

ARTÍCULO 30. TÉRMINO PARA SOLICITAR LA MATRÍCULA. Las personas a que se refiere el artículo 28 que no se encuentren registradas ante la autoridad competente, deberán hacerlo a más tardar dentro de los tres (3) meses siguientes contados a partir de la fecha de vigencia de la presente ley. Quienes ya se encuentren inscritos, deberán igualmente actualizar los datos señalados en el artículo anterior, dentro del mismo término.

Las personas naturales o jurídicas que con posterioridad a la presente ley se ocupen del arrendamiento de bienes raíces urbanos ajenos, deberán registrarse dentro de los diez (10) días siguientes a la iniciación de sus operaciones.

ARTÍCULO 31. CONDICIÓN PARA ANUNCIARSE COMO ARRENDADOR. Para anunciarse al público como arrendador, las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley deberán indicar el número de su matrícula vigente. Esta obligación será exigible a partir del vencimiento de los términos señalados en el artículo anterior, según corresponda.

CAPITULO IX. INSPECCIÓN, CONTROL Y VIGILANCIA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS.

ARTÍCULO 32. INSPECCIÓN, CONTROL Y VIGILANCIA DE ARRENDAMIENTO. La inspección, control y vigilancia, estarán a cargo de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., la Gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y las alcaldías municipales de los municipios del país.

PARÁGRAFO. Para los efectos previstos en la presente ley, la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., establecerá la distribución funcional que considere necesaria entre la subsecretaría de control de vivienda, la secretaría general y las alcaldías locales.

ARTÍCULO 33. FUNCIONES. Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:

a) Contrato de arrendamiento:

1. Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.

2. Asumir las actuaciones que se le atribuyen a la autoridad competente en los artículos 22 al 25 en relación con la terminación unilateral del contrato.

3. Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.

4. Conocer de las controversias originadas por la no expedición de los comprobantes de pago al arrendatario, cuando no se haya acordado la consignación como comprobante de pago.

5. Conocer de las controversias derivadas de la inadecuada aplicación de la regulación del valor comercial de los inmuebles destinados a vivienda urbana o de los incrementos.

6. Conocer del incumplimiento de las normas sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sometidos a vigilancia y control;

b) Función de control, inspección y vigilancia:

1. Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley o a cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador.

2. Aplicar las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas concordantes.

3. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración.

4. Vigilar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el anuncio al público y con el ejercicio de actividades sin la obtención de la matrícula cuando a ello hubiere lugar.

PARÁGRAFO. Para las funciones a las que se refiere el presente artículo, las entidades territoriales podrán desarrollar sistemas de inspección, vigilancia y control, acorde a los parámetros que establezca el Gobierno Nacional en un período de seis (6) meses siguientes a la expedición de la presente Ley. Si el Gobierno no lo hace, la competencia será de los alcaldes.

CAPITULO X. SANCIONES.

ARTÍCULO 34. SANCIONES. Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, la autoridad competente podrá imponer multas hasta por cien

(100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada, por las siguientes razones:

1. Cuando cualquier persona a las que se refiere el artículo 28 no cumpla con la obligación de obtener la matrícula de nro del término señalado en la presente ley.

2. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.

3 Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley se anunciaren al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiere asignado.

4. Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente.

5. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley, en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados.

6. Cuando las personas que tengan el carácter de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana, estén sometidos o no, a la obtención de matrícula de arrendador, incumplan con lo señalado en los casos previstos en los numerales 1 a 3 del artículo anterior.

PARÁGRAFO 1o. La autoridad competente podrá, suspender o cancelar la respectiva matrícula, ante el incumplimiento reiterado de las conductas señaladas en el presente artículo.

PARÁGRAFO 2o. Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición.

CAPITULO XI. ASPECTOS PROCESALES.

ARTÍCULO 35. MEDIDAS CAUTELARES EN PROCESOS DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA. En todos los procesos de restitución de tenencia por

arrendamiento, cualquiera que fuere la causal invocada, el demandante podrá pedir, desde la presentación de la demanda o en cualquier estado del proceso, la práctica de embargos y secuestros sobre bienes del demandado, con el fin de asegurar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o que se llegaren a adeudar, de cualquier otra prestación económica derivada del contrato, del reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar y de las costas procesales.

Los embargos y secuestros podrán decretarse y practicarse como previos a la notificación del auto admisorio de la demanda a la parte demandada.

En todos los casos, el demandante deberá prestar caución en la cuantía y en la oportunidad que el juez le señale, para responder por los perjuicios que se causen con la práctica de dichas medidas.

La parte demandada, podrá impedir la práctica de medidas cautelares o la cancelación y levantamiento de las practicadas, mediante la prestación de caución en la forma y en la cuantía que el juez le señale, para garantizar el cumplimiento de la sentencia.

Las medidas cautelares practicadas se levantarán si se absuelve al demandado, o si el demandante no formula demanda ejecutiva en el mismo expediente dentro de los sesenta (60) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, para obtener el pago de los cánones adeudados, las costas, perjuicios o cualquier otra suma derivada del contrato o de la sentencia. Si en esta se condena en costas, el término se contará desde la ejecución del auto que las apruebe; y si hubiere sido apelada, desde la notificación del auto que ordene obedecer lo dispuesto por el superior.

ARTÍCULO 36. RESTITUCIÓN PROVISIONAL. Cualquiera que fuere la causal de restitución invocada, el demandante podrá solicitar, que antes de la notificación del auto admisorio o en cualquier estado del proceso, se practique una diligencia de inspección judicial al inmueble, con el fin de verificar el estado en que se encuentra. Si durante la práctica de la diligencia se llegare a establecer que el bien se encuentra en estado de grave deterioro o que pudiere llegar a sufrirlo, desocupado o abandonado, el juez a solicitud del demandante, podrá ordenar, en la misma diligencia, la restitución provisional del bien, el cual se le entregará físicamente a un secuestre. El secuestre, previa autorización del juez podrá entregar el inmueble en depósito a la parte demandante, quien se abstendrá de arrendarlo hasta tanto no se encuentre en firme la sentencia que ordene la restitución del bien. La orden de restitución provisional no es apelable.

Si la parte demandada en la oportunidad para contestar la demanda, o dentro de los cinco (5) días siguientes a la práctica de la diligencia, según fuere el caso, solicita al juez que le fije caución a la parte demandante para garantizar los daños y perjuicios que con la restitución provisional pueda ocasionarle, el juez si lo considera conveniente, ordenará la prestación de caución en la cuantía y oportunidad que para tales efectos señale, so pena del levantamiento de la medida.

Durante la vigencia de la restitución provisional, se suspenderán los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento a cargo de las partes.

ARTÍCULO 37. PAGO DE SERVICIOS, ~~COSAS O USOS CONEXOS Y ADICIONALES.~~ <Apartes tachados INEXEQUIBLES, subrayado **CONDICIONALMENTE EXEQUIBLE**> ~~Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado deberá presentar la prueba de que se encuentra al día en el pago de los servicios cosas o usos conexos y adicionales, siempre que, en virtud del contrato haya asumido la obligación de pagarlos. En este caso, para poder ser oído, deberá presentar los documentos correspondientes que acrediten su pago, dentro del término de treinta (30) días calendario contado a partir de la fecha en que éste debía efectuarse oportunamente.~~

ARTÍCULO 38. CONSULTA. En ningún caso, las sentencias proferidas en procesos de restitución de inmueble arrendado serán consultadas.

ARTÍCULO 39. TRÁMITE PREFERENTE Y ÚNICA INSTANCIA. <Inciso 1o. **CONDICIONALMENTE** exequible> Todos los procesos de restitución de inmueble arrendado tendrán trámite preferente, salvo respecto de los de tutela. Su inobservancia hará incurrir al juez o funcionario responsable en causal de mala conducta sancionable con destitución del cargo. El Consejo Superior de la Judicatura adoptará las normas necesarias para el cumplimiento de lo así dispuesto, dentro de los seis (6) meses siguientes a la vigencia de la presente ley.

Cuando la causal de restitución sea exclusivamente mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia.

ARTÍCULO 40. El numeral 7 del artículo 20 del Código de Procedimiento Civil, quedará así:

"7. En los procesos de tenencia por arrendamiento, por el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato, y si fuere a plazo indefinido, por el valor de la renta del último año. Cuando la renta deba pagarse con los frutos naturales del bien arrendado, por el valor de aquellos en el último

año. En los demás procesos de tenencia, la cuantía se determinará por el valor de los bienes".

CAPITULO XII. DISPOSICIONES FINALES.

ARTÍCULO 41. FOMENTO A LA INVERSIÓN. Con el propósito de incentivar la construcción de vivienda de interés social nueva, para arrendar a través de sociedades especializadas reglamentadas para el efecto, serán renta exenta los ingresos por ellas recibidos por concepto de cánones de arrendamiento de cada vivienda durante los diez (10) años siguientes a su construcción.

Así mismo, los fondos de inversión pueden invertir en inmuebles de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional, y las rentas pagadas por éstos Fondos de Inversión, originadas en cánones de arrendamiento de cada vivienda durante los diez (10) años siguientes a su construcción, serán renta exenta para el inversionista que la reciba, de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional para tal efecto.

El Estado podrá, tanto en su nivel nacional como territorial establecer subsidios a familias de escasos recursos para el alquiler de vivienda, cuando carezcan de ella. Tendrán derecho preferencial los desplazados por la violencia, las madres cabeza de familia y las personas de la tercera edad. El Gobierno establecerá los requisitos, condiciones y procedimientos para la asignación y uso de estos subsidios.

PARÁGRAFO. La exención de que trata éste artículo sólo será aplicable a las viviendas de interés social construidas con posterioridad a la expedición de esta ley. El Gobierno Nacional expedirá la reglamentación de que trata los incisos primero y segundo de éste artículo dentro de los seis (6) meses siguientes contados a partir de la expedición de la presente ley.

ARTÍCULO 42. RÉGIMEN APLICABLE A LOS CONTRATOS EN EJECUCIÓN. Los contratos que se encuentren en ejecución con anterioridad a la vigencia de la presente ley, se regirán por las disposiciones sustanciales vigentes al momento de su celebración.

PARÁGRAFO. Para todos los efectos legales, las normas relacionadas con las causales de terminación de los contratos de arrendamiento y en especial las previstas para dar por terminado unilateralmente por parte del arrendador son de carácter sustancial y por ende sólo se aplicarán a los contratos que se celebren con posterioridad a la vigencia de esta ley.

ARTÍCULO 43. TRÁNSITO DE LEGISLACIÓN, VIGENCIA Y DEROGATORIA. La presente ley en cuanto a sus disposiciones sustanciales se aplica a los contratos que se suscriban con posterioridad a su entrada en vigencia, y las disposiciones procesales contenidas en los artículos 12 y 35 a 40 serán de aplicación inmediata para los procesos de restitución sin importar la fecha en que se celebró el contrato. Para efectos del tránsito de legislación, deberá estarse a lo establecido en el artículo 40 de la Ley 153 de 1887 y en el artículo 699 del Código de Procedimiento Civil.

Esta ley rige a partir del momento de su promulgación y deroga la Ley 56 de 1985, el artículo 2035 del Código Civil, el artículo 3o del Decreto 2923 de 1977, el artículo 4o del Decreto 2813 de 1978, el artículo 23 del Decreto 1919 de 1986, los artículos 2o, 5o y 8o a 12 del Decreto 1816 de 1990, como también las demás disposiciones que le sean contrarias.

ANEXO 2.

Decreto 3130 de 2003.

“Por medio del cual se reglamenta el artículo 15 de la Ley 820 de 2003”.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de las facultades constitucionales y legales, en especial de las consagradas en el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y en desarrollo de lo previsto en el artículo 15 de la Ley 820 de 2003,

DECRETA:

ART. 1º—Ámbito de aplicación. El presente decreto será aplicable a los contratos celebrados para el arrendamiento de vivienda urbana, de conformidad con la Ley 820 de 2003. Así mismo se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda urbana celebrados en vigencia de la Ley 56 de 1985, si las partes del contrato de común acuerdo se acogen a los términos de la Ley 820 de 2003.

ART. 2º—Pago de los servicios públicos domiciliarios. Cuando un inmueble sea entregado en arrendamiento, mediante contrato verbal o escrito, y el pago de los servicios públicos corresponda al arrendatario, el arrendador del inmueble podrá mantener la solidaridad en los términos establecidos en el artículo 130 de la Ley 142 de 1994, modificado por el artículo 18 de la Ley 689 de 2001 o atender el procedimiento señalado en el presente decreto, caso en el cual no será responsable solidariamente en el pago de los servicios públicos domiciliarios y el inmueble no quedará afecto al pago de los mismos.

ART. 3º—Clases de garantías. Para efectos de la aplicación del numeral 1º del artículo 15 de la Ley 820 de 2003, se considerarán como garantías o fianzas las siguientes: depósitos en dinero a favor de las entidades o empresas de servicios públicos domiciliarios, garantías constituidas u otorgadas ante instituciones financieras o fiduciarias, póliza de seguros, fiador, endoso de títulos y/o garantías, fiducia y encargo fiduciario, así como cualquiera otra que conforme a la ley cumpla con dicha finalidad.

ART. 4º—Depósito en dinero a favor de la entidad o empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios. Para la constitución de depósitos en dinero a favor de la entidad o empresa de servicios públicos domiciliarios, se seguirá el siguiente procedimiento:

1. El arrendador y/o el arrendatario depositarán ante la institución financiera señalada por la entidad o empresa de servicios públicos domiciliarios, a su favor, y a título de depósito una suma igual al valor de la garantía señalada en el artículo 6º de este decreto.

2. Denunciada la terminación del contrato por parte del arrendador y/o el arrendatario, la institución financiera, previa autorización escrita de la empresa prestadora de servicios públicos, devolverá al depositante dentro de los 20 días hábiles siguientes las sumas de dinero depositadas, de las cuales podrá descontar el valor de los servicios prestados hasta la fecha del denuncia de terminación.

La entidad o empresa de servicios públicos domiciliarios podrá pagarse contra el depósito constituido las facturas no canceladas.

PAR.—Los dineros entregados en depósito, junto con sus rendimientos, serán de propiedad del constituyente y en consecuencia a la terminación del contrato inicial o de cualquiera de sus prórrogas, serán reembolsados a este.

ART. 5º—Denuncio del contrato de arrendamiento. El arrendador y/o el arrendatario deberá informar a las entidades o empresas de servicios públicos domiciliarios, a través del formato previsto en el presente decreto y con la información mínima exigida en el artículo 8º, de la existencia o terminación del contrato de arrendamiento.

PAR. 1º—Si el arrendador incumple con su obligación de denunciar la existencia o terminación del contrato de arrendamiento, el propietario o poseedor será solidario en los términos establecidos por el artículo 30, Ley 142 de 1994, modificado por el artículo 18 de la Ley 689 de 2001.

ART. 6º—Valor de la garantía o depósito. El valor de la garantía o depósito no podrá exceder dos veces el valor del cargo fijo más dos veces el valor por consumo promedio del servicio por estrato en un período de facturación. El cálculo del valor promedio de consumo por estrato en un período de facturación se realizará utilizando el consumo promedio del estrato al cual pertenece el inmueble a ser arrendado de los tres últimos períodos de facturación, aumentado en un cincuenta por ciento (50%).

Las entidades o empresas de servicios públicos domiciliarios suministrarán esa información y la divulgarán periódicamente.

PAR. 1º—Si el promedio de consumo del arrendatario fuere superior al promedio del estrato, la entidad o empresa puede ajustar hasta una vez al año el valor del depósito o la garantía de acuerdo con los promedios de consumo del arrendatario, considerando los tres últimos períodos de facturación del mismo.

PAR. 2º—Los ajustes a las garantías o depósitos previstos en el párrafo 1º del presente artículo son a cargo del arrendatario. El arrendatario, previa notificación por parte de la entidad o empresa de servicios públicos domiciliarios, deberá modificar la garantía o depósito.

PAR. 3º—En el caso de las entidades o empresas prestadoras del servicio de telecomunicaciones se tendrá en cuenta el cargo por unidad de consumo, el cual se determinará incluyendo el promedio de todos los servicios telefónicos tomados de que trata la Ley 142 de 1994.

ART. 7º—De las otras garantías. Las garantías constituidas tendrán como mínimo una vigencia igual al plazo del contrato de arrendamiento. Vencido el término inicial en caso de ser renovado, el arrendatario deberá renovar también la garantía, de conformidad con lo señalado en este decreto.

PAR. 1º—Una vez recibida la documentación respectiva, las entidades o empresas de servicios públicos domiciliarios tendrán un plazo máximo de diez (10) días hábiles contados a partir de la radicación del formato en la entidad o empresa correspondiente, para aceptarla. Si la garantía presentada ha sido expedida por instituciones vigiladas por la Superintendencia Bancaria y cumplieren con los requisitos de los artículos 822 y siguientes del Código de Comercio, serán de obligatoria aceptación por parte de las entidades o empresas de servicios públicos domiciliarios.

En el evento de que la entidad o empresa no acepte la garantía remitida, deberá informarlo especificando las causas al arrendador y al arrendatario para que realice los ajustes necesarios. En este caso se iniciarán nuevamente los términos señalados en el inciso anterior.

ART. 8º—Formatos para la denuncia del arriendo y su terminación. Las entidades o empresas de servicios públicos domiciliarios elaborarán y entregarán, a los usuarios que lo requieran, los formatos para la denuncia del contrato de arrendamiento y de su terminación.

En todo caso el formato de denuncia deberá contener como mínimo:

- Nombre, dirección e identificación del arrendador.
- Identificación del inmueble con dirección, matrícula inmobiliaria y cédula catastral cuando aplique.
- Nombre, dirección e identificación del o los arrendatarios.
- Fecha de iniciación y la de terminación del contrato de arrendamiento.

- Clase y tipo de garantía.
- Entidad que expide la garantía.
- Vigencia de la garantía.

Anexos: Comprobante del depósito u original de la garantía.

Dicho formulario debe ser suscrito por el arrendador y arrendatario, bajo la gravedad de juramento, el cual se entenderá prestado con la firma del mismo.

ART. 9º—Solicitud de nuevos servicios. En el evento en que el arrendatario solicite a las entidades o empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios un nuevo servicio adicional a los básicos, se dará aplicación a lo establecido en el numeral sexto (6º) del artículo 15 de la Ley 820 de 2003. El arrendatario podrá en cualquier momento requerir la cancelación o suspensión del servicio adicional solicitado por él mismo, caso en el cual le será devuelta la garantía o depósito a que haya lugar, sin que necesariamente medie la terminación del contrato de arrendamiento.

ART. 10—Vigencia. El presente decreto rige a partir del diez (10) de julio de 2004.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D.C., a 4 de noviembre de 2003

ANEXO 3.

Decreto 51 de 2004.

“Por el cual se reglamentan los artículos 28, 29, 30 y 33 de la Ley 820 de 2003”.

DECRETA:

CAPÍTULO I

De la matrícula de arrendador

ART. 1º—De las autoridades competentes. Para efectos de la armónica y correcta aplicación de lo dispuesto en los artículos 28, 29, 30, 32 y 33 de la Ley 820 de 2003, la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C., la gobernación del departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y las alcaldías de los municipios y distritos del país, son las autoridades administrativas competentes para ejercer las funciones relativas a la matrícula de arrendadores de que trata el artículo 28 de la Ley 820 de 2003.

ART. 2º—Sistema de registro de la matrícula de arrendadores. Las autoridades señaladas en el artículo primero del presente decreto, deberán llevar en forma sistematizada un registro consolidado de las personas naturales o jurídicas que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 estén obligadas a matricularse como arrendadores.

Surtido el trámite de matrícula e incorporada la información correspondiente en los registros de las autoridades competentes, estas deberán expedir un documento en el que se indique como mínimo, la identificación de la persona autorizada para ejercer las actividades, su domicilio y dirección, y el número de matrícula asignado. Dicho documento acreditará el cumplimiento de la obligación de matricularse como arrendador, y por ende, la habilitación de la persona natural o jurídica titular del registro para ejercer las actividades de arrendamiento de bienes raíces propios o de terceros destinados a vivienda urbana, o de aquellas que ejerzan la intermediación comercial entre arrendadores o arrendatarios de tal tipo de bienes.

PAR. 1º—Los trámites relativos a la solicitud de matrícula de arrendador no generarán costos o erogaciones a cargo de los solicitantes.

PAR. 2º—Cualquier modificación en la información suministrada para efectos de matricularse como arrendador ante las autoridades competentes deberá ser

reportada por el titular del registro a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que se produzca la novedad correspondiente.

PAR. 3º—Las personas naturales o jurídicas de que trata el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 deberán matricularse en todos los municipios del país en los que desarrollen sus actividades.

ART. 3º—Términos para la expedición de la matrícula de arrendador. Dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la presentación por parte del interesado de la totalidad de la documentación señalada en el artículo 29 de la Ley 820 de 2003, las autoridades competentes deberán efectuar el registro de la matrícula de arrendador. En los eventos en que no se aporte la totalidad de los documentos requeridos para matricularse como arrendador, la autoridad competente requerirá por una sola vez al interesado para que complete o aclare la información suministrada según sea el caso. Dentro de los cinco días (5) siguientes a la entrega de la información complementaria requerida, la autoridad competente procederá a efectuar el registro correspondiente y a expedir la certificación a la que se hizo alusión en el inciso segundo del artículo segundo del presente decreto, siempre que la información y documentación cumpla con los requisitos legales necesarios para acceder favorablemente a la solicitud.

ART. 4º—Vigencia de la matrícula de arrendador. La matrícula se otorgará por una sola vez, tendrá vigencia por el término de un año y se renovará de manera automática cada año por la autoridad competente, sin necesidad de solicitud por parte del interesado.

ART. 5º—Suspensión o revocatoria de la matrícula de arrendador. Sin perjuicio de la imposición de la sanción de multa a la que se refiere el artículo 34 de la Ley 820 de 2003, las autoridades competentes podrán suspender o revocar la matrícula de arrendador, cuando las personas matriculadas incurran de manera reiterada en las conductas descritas en los numerales 2º, 3º, 4º, 5º y 6º del artículo citado y demás normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

ART. 6º—De la información pública. La información que repose en el registro de arrendadores relativa al otorgamiento, suspensión y/o revocación de la matrícula de arrendador será pública y el acceso a la misma será gratuito, en los términos y condiciones que definan las autoridades competentes. Será obligación de las entidades otorgantes de la matrícula de arrendador, velar por la oportuna y transparente divulgación de la misma.

ART. 7º—Del envío de la información y del inventario. Las autoridades que venían ejerciendo las funciones a las que se refiere el presente capítulo, deberán entregar a las autoridades señaladas en el artículo primero de este decreto la totalidad de la información que reposa en sus archivos a más tardar dentro de

los seis (6) meses siguientes a la entrada en vigencia de este decreto. Para tal efecto, realizarán un inventario detallado y completo de los expedientes relacionados con las matrículas efectuadas, así como de las actuaciones administrativas en curso.

CAPÍTULO II

De la inspección, vigilancia y control sobre las personas que ejercen actividades de arrendamiento de bienes raíces para vivienda urbana

ART. 8º—De la inspección, vigilancia y control. Las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 deberán emplear la debida diligencia en la prestación de los servicios a sus usuarios a fin de que estos reciban la atención debida en el desarrollo de las relaciones contractuales que se establezcan con aquellas y, en general, en el desenvolvimiento normal de sus operaciones.

Para efectos de lo anterior, la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C., la gobernación del departamento Archipiélago de San Andrés y Providencia y Santa Catalina, las alcaldías municipales y distritales podrán establecer sistemas de inspección, vigilancia y control dirigidos a:

1. Adelantar con prontitud y celeridad las averiguaciones e investigaciones que, de oficio o a petición de parte, fuere necesario llevar a cabo con el fin de verificar posibles irregularidades en el ejercicio de las actividades relacionadas con el arrendamiento de vivienda urbana o el incumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud de las mismas. En virtud de lo anterior, podrán realizar visitas de inspección que les permitan recabar la información necesaria para desarrollar las funciones a su cargo.
2. Velar porque las personas objeto de la inspección, vigilancia y control suministren a los usuarios de sus servicios y/o a sus contratantes, en forma clara y transparente, la información que les permita escoger las mejores alternativas y condiciones del mercado, y les facilite el conocimiento permanente de la ejecución de los contratos que suscriban.
3. Efectuar un permanente y efectivo control del contenido de la publicidad de los bienes y servicios que prestan las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, y de aquella que utilicen los demás oferentes de inmuebles para arrendamiento en el mercado, a fin de que la misma se ajuste a la realidad técnica, financiera y jurídica del servicio y bienes promovidos y a la normatividad vigente aplicable a la materia. El número de la matrícula de arrendador deberá figurar en todos los anuncios, avisos, o cualquier material publicitario que para anunciar sus servicios publiquen las personas señaladas en el artículo 28 de la

Ley 820 de 2003 en cualquier medio de comunicación, así como también en la totalidad de la documentación relacionada con las actividades precontractuales y contractuales que se utilice en desarrollo de las mismas.

4. Garantizar que los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana, se celebren bajo condiciones que se adecuen integralmente a lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y demás normas que la adicionen o desarrollen. Así mismo, velar porque los contratos de administración de inmuebles para arrendamiento de vivienda urbana suscritos entre los propietarios y las personas dedicadas a la administración de los bienes con los propósitos indicados en la citada ley contemplen con precisión y claridad las obligaciones de las partes. Sobre el particular, deberá hacerse especial énfasis en aspectos relacionados con las obligaciones adquiridas en materias, tales como forma de pago y valor de la remuneración por los servicios prestados, conservación de los inmuebles y la verificación sobre el cumplimiento de las estipulaciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal cuando fuere el caso, y actividades a cargo del administrador frente a las personas con quien se celebren los contratos de arrendamiento de los bienes respectivos.

5. Establecer y divulgar los procedimientos necesarios para presentar reclamaciones relacionadas con lo dispuesto en los numerales 1º, 2º, 3º, 4º, 5º y 6º del literal a) del artículo 33 de la Ley 820 de 2003.

6. Establecer esquemas de divulgación que permitan conocer de manera clara y oportuna las sanciones establecidas a las personas sujetas a la inspección, vigilancia, y control por parte de autoridades competentes.

7. Recopilar con la periodicidad y en los términos que las autoridades competentes establezcan, información proveniente de las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 que entre otros aspectos incluya aquella atinente al tipo de bienes, precio promedio de los cánones de arrendamiento según su estratificación y ubicación, y número de contratos vigentes de arrendamiento y de administración para arriendo de inmuebles de vivienda urbana.

PAR.—De conformidad con lo establecido en el literal b) del artículo 29 de la Ley 820 de 2003, las autoridades competentes deberán verificar que las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 se abstengan de convenir con sus usuarios y/o contratantes cláusulas que por su carácter exorbitante puedan afectar el equilibrio contractual o impliquen erogaciones excesivas para acceder a los servicios ofrecidos.

ART. 9º—Vigencia y derogatorias. Este decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D.C., a 8 de enero de 2004 (Diario Oficial N° 45.429 enero 13/2004).

ANEXO 4.

Decreto 1789 de 2004.

“Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 41 de la Ley 820 de 2003 y se establecen disposiciones en relación con las sociedades especializadas en arrendamiento”.

DECRETA:

ART. 1º—Definiciones. Para los efectos del presente decreto se entenderá por:

1.1. Sociedades especializadas en arriendo. Son aquellas creadas conforme a lo dispuesto en el Código de Comercio, y cuyo objeto social único es el arrendamiento de bienes inmuebles destinados o no a vivienda, construidos y/o adquiridos por dichas sociedades. Las sociedades especializadas en arriendo deberán añadir a su denominación social la expresión sociedad especializada en arriendo o la sigla “SEA”.

1.2. Vivienda urbana. Inmueble ubicado dentro del perímetro urbano y destinado a usos habitacionales, todo ello de conformidad con la definición de usos urbanos establecida en el plan de ordenamiento territorial de cada municipio y/o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

1.3. Vivienda de interés social, VIS. Aquella vivienda urbana cuyo valor, conforme a lo dispuesto en el artículo 5º del presente decreto, es inferior o igual al límite de precio establecido por la ley para este tipo de viviendas; actualmente dicho límite está previsto en el artículo 104 de la Ley 812 de 2003 en ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

1.4. Vivienda de interés social nueva. Es aquella vivienda de interés social cuya licencia de construcción ha sido expedida con posterioridad al 10 de julio de 2003.

ART. 2º—Activos en los que pueden invertir las sociedades especializadas en arriendo. Las sociedades especializadas en arriendo deberán concentrar sus inversiones en activos correspondientes a vivienda urbana, a bienes inmuebles diferentes a vivienda, y a aquellos otros necesarios para el desarrollo de la actividad constructora.

ART. 3º—Revelación de información. Adicional a los requisitos exigidos en la ley y en los estatutos sociales, los informes de gestión rendidos por la alta gerencia de las sociedades especializadas en arriendo a su máximo órgano social al final

de cada ejercicio, deberán contener una clara enumeración de los inmuebles poseídos al inicio, durante y al final del ejercicio, incluyendo localización, destinación, área y fecha de adquisición. También incluirán para cada inmueble el valor actualizado, el nombre del agente especializado que practicó el avalúo y los ingresos brutos producidos por concepto de cánones de arriendo. Estos listados de inmuebles deberán clasificarse por categorías VIS, viviendas no VIS, y uso comercial.

ART. 4º—Rentas exentas de las sociedades especializadas en arriendo. De conformidad con lo dispuesto en el inciso 1º y en el párrafo del artículo 41 de la Ley 820 de 2003, están exentas del impuesto sobre la renta los ingresos que perciban las sociedades especializadas en arriendo, por concepto de cánones de arrendamiento de vivienda de interés social urbana nueva de su propiedad.

La exención a que se refiere este artículo operará respecto de los cánones de arrendamiento de vivienda de interés social nueva que perciban durante los diez (10) años siguientes a la construcción de dichas viviendas.

ART. 5º—Determinación del valor de la vivienda de interés social. Para efectos de determinar si un bien inmueble corresponde a vivienda de interés social, y por ende, si es procedente la exención de que trata el artículo 41 de la Ley 820 de 2003 en cabeza de las sociedades especializadas en arriendo, el valor de las viviendas se determinará así:

1. Cuando la sociedad adquiere la vivienda: el valor del inmueble será igual al precio estipulado en la respectiva escritura pública de adquisición.
2. Cuando la sociedad construye la vivienda: el valor del inmueble deberá ser determinado por un perito evaluador inscrito en el registro nacional de evaluadores. En tales casos el perito, además de practicar el avalúo del inmueble, deberá certificar que el mismo es inferior al precio máximo legal de la vivienda de interés social vigente al momento de realizar el respectivo peritazgo.

PAR.—La condición de vivienda de interés social de una unidad habitacional particular no se alterará por cambios en su valor comercial originados en valorizaciones posteriores del inmueble, o por la variación de la normatividad que defina este tipo de vivienda.

ART. 6º—Requisitos. Para la procedencia de la exención de que trata el artículo anterior, la sociedad especializada en arriendo deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Llevar en su contabilidad cuentas separadas tanto de los activos como de los ingresos por concepto de cánones de arrendamiento de vivienda de interés

social nueva que da lugar a la exención, frente a los demás ingresos que perciba en el correspondiente período fiscal.

2. Presentar, cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales lo exija, certificación suscrita por el representante legal y por el revisor fiscal y/o contador público de la sociedad, según corresponda, en la que conste:

a) Monto de la inversión realizada en la adquisición de vivienda urbana de interés social nueva, en el respectivo año gravable;

b) Precio de las viviendas de interés social nuevas en la fecha de su adquisición y/o valor a la fecha de terminación de su construcción, y manifestación expresa de que dicho valor era igual o inferior al precio máximo establecido para este tipo de viviendas en el artículo 104 de la Ley 812 de 2003, o en las disposiciones legales que lo modifiquen;

c) Monto total de los cánones percibidos por la sociedad en el respectivo período fiscal, originados en viviendas de interés social nuevas;

d) Monto total acumulado de las inversiones en adquisición de viviendas de interés social nuevas, cuyos cánones de arrendamiento tienen derecho a la exención;

e) Relación de las viviendas de las cuales provienen los ingresos relativos a las rentas objeto de la exención, que contenga: lugar de ubicación, número y fecha de la licencia de construcción, matrícula inmobiliaria e identificación de la notaría, círculo notarial, número y fecha de escritura de compraventa.

3. Presentar, cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales lo exija, la escritura pública cuyo registro dio origen a la matrícula inmobiliaria y cédula catastral de la nueva unidad individual de vivienda adquirida por la sociedad. La fecha de otorgamiento de esta escritura se tendrá como fecha de inicio de los diez (10) años en los cuales opera el beneficio a que se refiere el artículo 41 de la Ley 820 de 2003.

4. Presentar cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales lo exija, certificación expedida por el constructor y el interventor de obra, relacionada con la fecha de terminación de la construcción de cada una de las viviendas de interés social nuevas construidas por la sociedad especializada en arriendo, cuyos cánones de arrendamiento sean objeto de la exención.

ART. 7º—Vigencia. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D.C., a 3 de junio de 2004

ANEXO 5.

Decreto 1877 de 2004.

“por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 41 de la Ley 820 de 2003 y se adopta el marco regulatorio de los fondos de inversión inmobiliaria“

DECRETA:

Aspectos generales

Artículo 1º. Definiciones. Para los efectos del presente decreto se entenderá por:

1.1 FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA. Son aquellos administrados por sociedades administradoras de inversión y los fondos comunes especiales administrados por sociedades fiduciarias, cuyo objeto sea la inversión en inmuebles conforme lo establece el artículo 41 de la Ley 820 de 2003. Los fondos que tengan este objeto y que inviertan en bienes inmuebles como mínimo un sesenta por ciento (60%) del valor del fondo, estarán cobijados por el régimen y los beneficios establecidos en el presente decreto.

Dichos fondos deberán adicionar y anteceder a su denominación legal la expresión "Fondo de Inversión Inmobiliaria" o la sigla "FINMO".

1.2 FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA ABIERTOS CON PACTO DE PERMANENCIA. Son aquellos en los cuales procede el retiro de aportes o la redención de derechos antes de la terminación del plazo previsto para la duración del fondo, sin perjuicio del cobro de las penalizaciones previstas en los contratos de vinculación al fondo.

1.3 FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA CERRADOS. Son aquellos en los que el contrato de vinculación al fondo solo permite a los inversionistas retirar sus aportes al final del plazo previsto para la duración del correspondiente fondo.

1.4 INVERSIONISTAS. Los constituyentes, adherentes, suscriptores o partícipes de los fondos de inversión inmobiliaria.

1.5 VIVIENDA URBANA. Inmueble ubicado dentro del perímetro urbano y destinado a usos habitacionales, todo ello de conformidad con la definición de

usos urbanos establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial de cada municipio y/o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

1.6 VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Aquella vivienda urbana que tiene un valor de adquisición para el fondo de Inversión Inmobiliaria, al momento de su ingreso al mismo, inferior o igual al límite de precio establecido por la ley para este tipo de viviendas, actualmente previsto en el artículo 104 de la Ley 812 de 2003, en ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Para efectos de la aplicación de la exención de que trata el artículo 41 de la Ley 820 de 2003, la condición de vivienda de interés social no se alterará por cambios en su valor futuro, originados en valorizaciones o variación en la normatividad que defina este tipo de vivienda.

1.7 VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL NUEVA. Es aquella Vivienda de Interés Social cuya licencia de construcción haya sido expedida con posterioridad al 10 de julio de 2003.

Parágrafo. El porcentaje mínimo al que se refiere el numeral 1.1 del presente artículo no aplicará durante el primer año de operación del fondo.

Artículo 2º. *Activos en los que puede invertir el fondo.* Sin perjuicio de las inversiones obligatorias previstas en la ley, los fondos de inversión inmobiliaria podrán invertir exclusivamente en las siguientes clases de activos:

Clase 1. Vivienda urbana.

Clase 2. Bienes inmuebles destinados a actividades comerciales.

Clase 3. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria que cuenten con una calificación mínima de "A" y los derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por activos Clase 1 y 2.

Clase 4. Depósitos en fondos comunes ordinarios, fondos de valores abiertos y fondos de inversión abiertos, operaciones de liquidez, títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios que cuenten con una calificación mínima de "A". En todo caso, el vencimiento, contado a partir de la adquisición de los títulos, deberá ser inferior a un (1) año.

Parágrafo 1º. Los fondos podrán realizar operaciones de liquidez sobre valores comprendidos dentro de los activos Clases 3 y 4.

Parágrafo 2º. Los fondos podrán suscribir contratos de promesa de compraventa y opción, con el fin de asegurar la compra de inmuebles, incluso cuando estos se encuentren en proceso de edificación. En tales casos, el plazo máximo para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción será de dos (2) años y el precio de compraventa deberá cumplir lo establecido en el artículo 20 de este decreto.

Artículo 3°. *Diversificación de portafolio.* Los fondos de inversión inmobiliaria deberán propender por una adecuada diversificación de su portafolio. Sin embargo, la participación máxima de un solo inmueble Clase 1 o Clase 2 o de cualquier emisor respecto del valor total del portafolio, no podrá exceder del veinte por ciento (20%).

Parágrafo 1°: El límite referente a los inmuebles clases 1 y 2 de los activos no aplicará durante los dos (2) primeros años de operación del fondo.

Artículo 4°. *Requisitos relacionados con los bienes inmuebles.* Los bienes inmuebles que adquiera un fondo deberán asegurarse contra incendio, rayo, terremoto y actos malintencionados de terceros.

Artículo 5°. *Montos mínimos para invertir en inmuebles.* El monto mínimo de los recursos con los cuales debe contar un fondo de inversión inmobiliaria para poder empezar a invertir en los activos de Clases 1, 2 y 3 de que trata el artículo 2° del presente decreto, será el equivalente a diez mil (10.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Dicho valor deberá acreditarse en un término no superior a seis (6) meses contados a partir de la fecha de inicio de las operaciones.

Parágrafo 1°: Los fondos que no alcancen a reunir los recursos mínimos en el plazo estipulado, deberán liquidarse y reintegrar los aportes, adicionados en los rendimientos generados y deducido el cobro de una comisión, la cual deberá ser estipulada en el contrato de vinculación al fondo.

Parágrafo 2°: Los fondos de inversión inmobiliaria no podrán financiarse mediante operaciones pasivas de crédito, salvo las operaciones de liquidez a que se refiere el artículo 2° del presente decreto.

Artículo 6°. *Aportes.* Los aportes de los inversionistas al fondo de inversión inmobiliaria estarán representados en unidades, de lo cual se dejará constancia en los registros, comprobantes o títulos que se prevean en los contratos de vinculación, en los que conste la participación del inversionista en el respectivo fondo. La sociedad administradora deberá establecer en los contratos de vinculación al fondo, que el pago de los aportes de los inversionistas a los fondos de inversión inmobiliaria se podrá realizar en alguna de las siguientes formas:

1. En dinero.

2. En bienes inmuebles, siempre y cuando cuenten con contratos de arrendamiento vigentes y con un período residual mínimo de seis (6) meses, amparados con un seguro o fianza sobre el canon de arrendamiento.

Parágrafo. Los aportes recibidos en inmuebles deberán cumplir con las condiciones para adquisición de inmuebles establecidas en el artículo 20 del presente decreto.

Artículo 7º. *Redención de derechos o aportes.* Todo retiro o reembolso por concepto de redención de derechos o aportes en el fondo deberá hacerse con base en el valor de la unidad vigente en la fecha en que se efectúe el pago, de acuerdo con la metodología que establezca la entidad de supervisión correspondiente y la periodicidad prevista en el contrato de vinculación al fondo.

Artículo 8º. *Comisión por administración.* La sociedad administradora de fondos de inversión inmobiliaria percibirá como beneficio por su gestión de administración una comisión que no podrá ser modificada unilateralmente por dicha sociedad. La comisión estará a cargo del fondo, y se causará y liquidará con la periodicidad y condiciones convenidas en los contratos de vinculación al fondo. La tarifa de la remuneración se establecerá en alguna de las siguientes modalidades:

1. Un porcentaje sobre el valor neto del fondo.
2. Un porcentaje sobre los rendimientos del fondo.
3. Una combinación de los anteriores.

Artículo 9º. *Arrendamiento de los bienes inmuebles del fondo.* La sociedad administradora de fondos de inversión inmobiliaria que en los términos del artículo 28 de la Ley 820 de 2003 desarrolle directamente las actividades de arrendamiento de los inmuebles correspondientes a vivienda de Interés social deberá obtener la matrícula de arrendador prevista en la citada disposición.

Igualmente deberá obtener la mencionada matrícula el agente especializado en el que la sociedad administradora del fondo delegue las labores de arrendamiento o intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios de los citados inmuebles que se adelanten conforme a la disposición legal antes citada.

Artículo 10. *Comité de inversiones inmobiliarias.* La Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Inmobiliaria deberá constituir un Comité de Inversiones Inmobiliarias, el cual actuará como órgano consultivo de la Sociedad administradora del Fondo con el fin de apoyar los procesos de selección, compra y venta de inmuebles, en orden a lograr la mayor valorización de los mismos.

Dicho comité estará conformado por un número plural impar de miembros que serán nombrados directamente por los órganos de dirección de la sociedad administradora. Los integrantes de este comité deberán ser independientes de la sociedad administradora y contar con adecuada experiencia para cumplir a cabalidad con las funciones que corresponden al mismo.

Parágrafo 1º. Le corresponde al comité de inversión inmobiliaria identificar cambios de tendencias en el mercado o circunstancias que puedan afectar el valor de un inmueble en particular, con el fin de recomendar avalúos comerciales extraordinarios adicionales a los establecidos en este artículo como periódicos obligatorios. Los resultados de estos avalúos deberán reflejarse en la valoración del fondo.

Parágrafo 2º. La existencia del comité de que trata el presente artículo no exonera a la sociedad administradora del fondo de las responsabilidades legales y contractuales que a esta corresponden en condición de tal.

Artículo 11. *Gastos a cargo de los fondos de inversión inmobiliaria.* Estarán a cargo del fondo únicamente los siguientes gastos, sin perjuicio de que la sociedad administradora asuma directamente algunos de estos:

1. La remuneración de la sociedad administradora.
2. La comisión de administración y mantenimiento de los inmuebles cuando esta la adelante un agente especializado.
3. El valor de los seguros y amparos de los activos del fondo, incluyendo los seguros para mantener la integridad de los bienes inmuebles.
4. El valor de los seguros por arrendamiento y servicios públicos.
5. Costo de la custodia de los valores del fondo.
6. Los gastos bancarios que se originen en el depósito de los recursos del fondo.
7. Cuando sea el caso los honorarios y gastos causados por la auditoria externa del fondo y los gastos de citación a asambleas.
8. Los impuestos y contribuciones que graven directamente los activos del fondo.
9. Los gastos relacionados con los avalúos de los inmuebles.
10. El costo de mantenimiento y reparación de los inmuebles.
11. Los gastos vinculados a la adquisición, venta, alquiler y mantenimiento de los inmuebles.
12. Los honorarios y gastos en que se incurra con motivo de la defensa jurídica de los bienes.

Parágrafo: Cualquier expensa no prevista como gasto a cargo del fondo estará a cargo de la sociedad administradora.

Artículo 12. *Contenido del contrato de vinculación al fondo.* Además de los requisitos o previsiones establecidos en el presente decreto y en las normas y disposiciones especiales aplicables a los fondos de inversión administrados por las sociedades administradoras de inversión y a los fondos comunes especiales, administrados por las sociedades fiduciarias, el contrato de vinculación al fondo de inversión inmobiliaria deberá estipular el objetivo y la política de inversión, discriminando entre otros:

1. Características de los activos en los que invertirá y los porcentajes máximos y mínimos de participación de cada uno.
 2. Localización geográfica.
 3. Activos Clase 1: Características de las viviendas, discriminando la VIS y otros rangos de precios o estratos.
 4. Activos Clase 2: Tipología y uso de los bienes inmuebles diferentes a vivienda.
 5. Activos Clase 3: Características y condiciones de los títulos.
 6. Activos Clase 4: Estrategia de inversión en esta clase de activo.
 7. Porcentaje máximo que un único bien inmueble puede representar sobre el activo total teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 3° del presente decreto.
 8. Políticas establecidas para la adquisición, venta y arriendo de inmuebles.
 9. El perfil de los agentes especializados en avalúos que vinculará el fondo.
 10. Respecto del comité de inversiones: Composición, perfil de los integrantes y forma de designación.
 11. La determinación de si asumirá de manera directa o contratará un agente especializado para la administración y mantenimiento de los inmuebles del fondo.
 12. Procedimiento para el retiro o redención de los aportes, en el cual se deberá especificar las penalizaciones por retiros que se realicen antes de cumplirse el plazo de permanencia pactado.
 13. La comisión que cobrará el administrador del fondo en caso de liquidación del fondo por no cumplir con lo exigido en el artículo 5° del presente decreto.
- Las modificaciones en los anteriores contenidos del contrato deberán realizarse conforme a la normatividad aplicable a la sociedad administradora del fondo de inversión inmobiliaria.

Artículo 13. *Revelación de información.* Es deber de las sociedades administradoras de fondos de inversión inmobiliaria generar y revelar toda la información que les permita a los inversionistas evaluar y comparar las diferentes alternativas de inversión. Para este fin, las entidades de supervisión reglamentarán el contenido y la periodicidad de actualización de una ficha técnica, la cual deberá incluir, entre otros, la siguiente información:

1. Nombre o razón social y honorarios previstos para los agentes especializados seleccionados para el avalúo de los bienes.
2. Nombres de los integrantes del comité de inversiones.
3. El nombre o razón social del agente especializado que administrará los inmuebles, cuando sea el caso.
4. El valor del fondo.
5. La discriminación por clases de activos y la variación de cada una de ellas dentro del período.
6. El valor de la unidad y su variación durante el período.
7. El detalle desagregado sobre los inmuebles que posee el fondo.

El primer número de la ficha técnica deberá publicarse, con antelación a la recepción de los aportes iniciales, en un término no inferior a diez (10) días calendario.

El contenido de los extractos deberá ajustarse a la normatividad aplicable a la sociedad administradora del fondo de inversión inmobiliaria.

Artículo 14. *Causales de disolución y liquidación.* Además de las causales establecidas en las normas y disposiciones especiales aplicables a los fondos de inversión administrados por las sociedades administradoras de inversión y a los fondos comunes especiales administrados por las sociedades fiduciarias, serán causales de disolución y liquidación las siguientes:

1. La establecida en el parágrafo 1° del artículo 5° del presente decreto.
2. Las demás que se establezcan en los contratos de vinculación al fondo de inversión inmobiliaria.

DE LOS FONDOS DE INVERSION INMOBILIARIA ABIERTOS CON PACTO DE PERMANENCIA

Artículo 15. *Fechas de apertura.* La sociedad administradora deberá definir en el contrato de vinculación al fondo las fechas en las cuales se permitirá la recepción y/o el retiro de aportes. Estas sociedades deberán permitir el retiro de aportes como mínimo cada doce (12) meses. La recepción de aportes podrá realizarse con cualquier frecuencia, siempre y cuando la misma esté contemplada en los contratos de vinculación al fondo. La recepción o retiro de aportes exigirá una valoración previa de las unidades del fondo realizada el día inmediatamente anterior a la fecha de recepción o de retiro.

Parágrafo 1°. Los inversionistas en los fondos de inversión inmobiliaria abiertos con pacto de permanencia podrán realizar retiros parciales o totales en las fechas de apertura del fondo establecidas por la sociedad administradora, sin perjuicio del pago de la penalización de que trata el artículo siguiente.

Parágrafo 2º. Sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 12 del artículo 12 del presente decreto, la sociedad administradora de fondos de inversión inmobiliaria abiertos con pacto de permanencia deberá establecer en el contrato de vinculación al fondo el procedimiento especial a seguir en cuanto a la redención de los derechos o aportes cuando se presente el retiro de más del 10% del valor del fondo.

Artículo 16. *Período de permanencia y penalizaciones.* El período mínimo de permanencia de cada aporte que se realice en un fondo de inversión inmobiliaria abierto con pacto de permanencia, será de cinco (5) años. El administrador establecerá penalizaciones por retiros que se realicen antes de cumplirse este plazo, las cuales se estipularán como porcentajes del monto retirado que dependerán únicamente de la duración de la inversión. Estas penalizaciones deberán ser estipuladas en el contrato de vinculación al fondo.

Parágrafo. Las penalizaciones se contabilizarán como un ingreso del fondo.

Artículo 17. *Límites a la participación.* La participación máxima por inversionista en un fondo de inversión inmobiliaria abierto con pacto de permanencia se sujetará a los siguientes límites:

1. Durante los primeros 12 meses de operación no aplicará límite alguno.
2. De 12 a 24 meses de operación, la participación máxima por inversionista será del 30%.
3. Más de 24 meses de operación, la participación máxima por inversionista será del 20%.

Parágrafo 1º. En los contratos de vinculación al fondo podrán establecerse límites inferiores a los aquí previstos.

Parágrafo 2º. Cuando se produzcan retiros que alteren los porcentajes máximos previstos en los contratos, el Fondo tendrá un plazo de seis (6) meses para recomponer la participación individual de los inversionistas.

DE LOS FONDOS DE INVERSION INMOBILIARA CERRADOS

Artículo 18. *Aportes.* Las sociedades que administren fondos de inversión inmobiliaria cerrados deberán establecer en los contratos de vinculación al fondo, el plazo máximo para recibir aportes, el cual no podrá exceder del veinte por ciento (20%) del plazo previsto para la duración total del respectivo fondo.

Dentro del plazo mencionado se podrán contemplar fechas para recibir aportes de los inversionistas, previa la valoración de las unidades del fondo, efectuada el día inmediatamente anterior a las fechas de apertura.

Parágrafo. Los fondos de inversión inmobiliaria cerrados podrán recibir nuevos aportes con posterioridad al plazo máximo aquí previsto, previa aprobación de los inversionistas y del ente de supervisión respectivo. En tales casos, los inversionistas tendrán derecho de preferencia para realizar los aportes.

Artículo 19. *Redención de derechos o aportes.* La inversión en los fondos de inversión inmobiliaria cerrados solo podrá ser redimida totalmente en la fecha determinada como plazo total de duración del fondo. No obstante, se podrán realizar entregas anticipadas de aportes a los inversionistas del fondo a prorrata de su participación, por decisión válidamente tomada de conformidad con los procedimientos y normas de Código de Comercio para la asamblea de accionistas.

De la misma forma se podrá, por decisión de los inversionistas, ampliar el plazo de duración del fondo.

VALORACION DE LOS FONDOS DE INVERSION INMOBILIARIA

Artículo 20. *Valoración de los inmuebles del fondo de inversión inmobiliaria.* Para la adquisición de bienes inmuebles se deberá contar con un avalúo comercial efectuado dentro de los seis (6) meses anteriores a la fecha de compra. El valor de adquisición del inmueble no podrá ser superior al establecido en dicho avalúo. De otro lado, la venta de un inmueble deberá estar precedida por un avalúo comercial con antigüedad no mayor a seis (6) meses y el valor de venta no podrá ser inferior al noventa por ciento (90%) de esta suma.

Todos los inmuebles de un fondo de inversión inmobiliaria deberán ser objeto de un avalúo comercial máximo cada doce (12) meses. Después de realizados los avalúos conforme a lo dispuesto en el presente artículo, estos deberán actualizarse convirtiendo el precio inicial a su equivalente en Unidades de Valor Real y utilizando la variación diaria de este índice para obtener los nuevos valores. En todo caso, una vez practicado el avalúo anual, será este el que en forma inmediata adopte el fondo de inversión inmobiliaria como valor comercial del inmueble.

Cuando se realicen mejoras materiales de los inmuebles, el costo de las mismas deberá registrarse en la contabilidad del fondo de inversión inmobiliaria.

Parágrafo. La estimación del valor comercial de los inmuebles deberá efectuarse siguiendo los métodos valuatorios reconocidos en la normatividad vigente. En el

caso de inmuebles de valor igual o superior a cinco mil (5.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes, los avalúos deberán ser practicados y definidos por un número plural de peritos conforme al procedimiento especial que para el efecto adopte el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Igualmente, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi especificará cuáles métodos valuatorios deberán utilizarse en el caso de bienes inmuebles vinculados a fondos de inversión inmobiliaria.

Artículo 21. *Valoración de los activos clase 3 y 4 definidos en el artículo 2º.* Para las inversiones en estas clases de activos, aplicarán las normas de carácter general establecidas por las entidades supervisoras correspondientes.

Artículo 22. *Valoración del fondo de inversión inmobiliaria.* Las sociedades administradoras de fondos de inversión inmobiliaria deberán determinar la periodicidad con la que se realizará la valoración del fondo, conforme a las disposiciones emitidas por las entidades de supervisión, y deberá ser efectuada el día inmediatamente anterior a las fechas en que el fondo esté abierto para la recepción y entrega de recursos. Las entidades de supervisión establecerán la metodología de valoración de los activos del fondo y verificarán el cumplimiento de las normas previstas en el presente decreto.

Artículo 23. *Agente especializado para valoración de inmuebles.* Para la valoración de los bienes inmuebles de que trata el presente decreto, las sociedades administradoras de fondos de inversión inmobiliaria deberán contar con agentes especializados en la valoración de este tipo de bienes. Dichos agentes deberán ser personas naturales o jurídicas debidamente inscritas conforme a lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 546 de 1999, sus normas reglamentarias y aquellas que con posterioridad las modifiquen.

Los agentes especializados y sus funcionarios no podrán tener directa o indirectamente, interés en el resultado de los avalúos o en sus posibles utilidades, no pudiendo existir, en ningún evento conflicto de intereses.

Tampoco podrán tener con la sociedad administradora del fondo de inversión ninguna relación de subordinación o dependencia, ni la condición de beneficiario real de la sociedad administradora del fondo o no ser esta última beneficiaria real de la sociedad evaluadora.

DE LA EXENCION TRIBUTARIA

Artículo 24. *Rentas exentas provenientes de fondos de inversión.* De conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo y en el parágrafo del artículo 41 de la Ley 820 de 2003, las rentas que perciban los fondos de inversión

inmobiliaria, originadas en cánones de arrendamiento de vivienda de interés social nueva durante los diez (10) años siguientes a su construcción, que sean distribuidas a sus inversionistas, serán exentas en cabeza de estos.

Artículo 25. Requisitos. Para la procedencia de la exención de que trata el artículo anterior, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

A. Por la sociedad administradora del fondo:

1. Expedir certificado de ingresos a cada inversionista en el que discrimine:

- a) La parte originada en cánones de arrendamiento de vivienda de interés social nueva, de acuerdo con su participación en el fondo, y
- b) El valor de las retenciones en la fuente practicadas a título del impuesto de renta y complementarios, respecto de pagos o abonos en cuenta por conceptos diferentes de las rentas objeto de la exención.

2. Llevar en su contabilidad cuentas separadas tanto de los activos como de los ingresos por concepto de cánones de arrendamiento de vivienda de interés social nueva que da lugar a la exención, frente a los demás ingresos que perciba el fondo en el correspondiente período fiscal.

3. Presentar cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales lo exija, certificación anual, suscrita por el representante legal y por el revisor fiscal y/o contador público, según corresponda, en la que conste:

- a) Monto de la inversión realizada en la adquisición de vivienda de interés social nueva, durante el respectivo año gravable;
- b) Precio de las viviendas de interés social nuevas en la fecha de adquisición por el Fondo y manifestación expresa de que dicho precio a esa fecha era igual o inferior al monto máximo establecido para este tipo de viviendas en el artículo 104 de la Ley 812 de 2003, o en las disposiciones legales que lo modifiquen;
- c) Identificación de los inversionistas, fecha de la inversión en el fondo y monto de la misma;
- d) Relación de los contratos de arrendamiento y montos individuales y totales de los cánones percibidos por el fondo en el respectivo período fiscal, originados en viviendas de interés social nuevas;
- e) Valor de las rentas pagadas a cada uno de los inversionistas del fondo durante el respectivo año gravable, originadas en contratos de arrendamiento de vivienda de interés social nueva;
- f) Monto total acumulado de las inversiones en adquisición de viviendas de interés social nuevas, cuyos cánones de arrendamiento estén exentos;

g) Relación de las viviendas de las cuales provienen los ingresos relativos a las rentas objeto de la exención, que contenga: lugar de ubicación, número y fecha de la licencia de construcción, matrícula inmobiliaria e identificación de la Notaría, Círculo Notarial, número y fecha de escritura de compraventa.

4. Presentar cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales lo exija, la escritura pública cuyo registro dio origen a la matrícula inmobiliaria y cédula catastral de la nueva unidad individual de vivienda. La fecha de otorgamiento de esta escritura se tendrá como fecha de inicio de los diez (10) años en los cuales opera el beneficio a que se refiere el artículo 41 de la Ley 820 de 2003.

B. Por el inversionista:

Conservar el certificado de ingresos expedido por la sociedad administradora del fondo, en el que se encuentre discriminado:

- a) La parte originada en cánones de arrendamiento de vivienda de interés social nueva, de acuerdo con su participación en el fondo, y
- b) El valor de las retenciones en la fuente practicadas a título del Impuesto sobre la renta y complementarios, respecto de pagos o abonos en cuenta por conceptos diferentes de las rentas objeto de la exención.

Artículo 26. *Remisión de normas.* En lo no previsto en el presente decreto se aplicará la normatividad vigente expedida para regular el funcionamiento de los fondos de inversión, siempre que dicha regulación no pugne con la naturaleza, alcances y finalidades aquí establecidos.

Artículo 27. *Vigencia.* El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 8 de junio de 2004.

BIBLIOGRAFIA.

NORMATIVIDAD

CONSTITUCIÓN Y CÓDIGOS

1. Constitución Política de Colombia de 1991
2. Código Civil.
3. Código de Procedimiento Civil

LEYES COLOMBIANAS

1. Ley 7 de 1943
2. Ley 141 de 1961
3. Ley 56 de 1985
4. Ley 820 de 2003. Por la cual se expide el régimen de arrendamientos de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.

LEGISLACIÓN COMPARADA

1. Ley 19866 11.04.2003. Por la cual fijan normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos en Chile.
2. Ley 29 de 1994. Ley de arrendamientos urbanos vigente en España.

DECRETOS

1. Decreto 2768 de 1946
2. Decreto Ley 1070 de 1956
3. Decreto 1616 de 1956
4. Decreto 1849 de 1956

5. Decreto 1943 de 1956
6. Decreto 699 de 1957
7. Decreto 210 de 1958
8. Decreto 1148 de 1964
9. Decreto 344 de 1965
10. Decreto 2770 de 1976
11. Decreto Reglamentario 63 de 1977
12. Decreto 2923 de 1977
13. Decreto 2813 de 1978
14. Decreto 3209 de 1979
15. Decreto 3450 de 1980
16. Decreto 237 de 1981
17. Decreto 3745 de 1981
18. Decreto 3871 de 1982
19. Decreto 169 de 1983
20. Decreto 1919 de 1986
21. Decreto 1816 de 1990
22. Decreto 3130 de 2003
23. Decreto 51 de 2004
24. Decreto 1789 de 2004
25. Decreto 1877 de 2004

EXPOSICIONES DE MOTIVOS

1. Exposición de motivos del proyecto de Ley en la Cámara de Representantes No. 140 de 2001.
2. Exposición de motivos del proyecto de Ley en el Senado de la Republica No. 165 de 2002.

SENTENCIAS

1. C – 890 A / 06 – Corte Constitucional
2. C – 670 / 04 – Corte Constitucional
3. C – 731 / 05 – Corte Constitucional
4. C – 181 / 05 – Corte Constitucional
5. C – 786 / 04 – Corte Constitucional
6. C – 886 / 04 – Corte Constitucional
7. Sentencia del 30 de abril de 1970 de la Corte Suprema de Justicia.
8. Sentencia del 25 de febrero de 1975 de la Corte Suprema de Justicia.

DOCTRINA

1. ARCILA GONZALEZ, Antonio, El contrato de arrendamiento, Guía practica para arrendadores e inquilinos. Ediciones Graficas Modernas. 1987.
2. BONIVENTO FERNANDEZ, José Alejandro. Los Principales Contratos Civiles y su paralelo con los Comerciales. Librerías ediciones del profesional Ltda. Decimoséptima edición.
3. CASTAÑO GARCIA, José Ignacio: Comentarios a la Legislación de Arrendamiento, editorial Jurídica Radar Actualidad Jurídica. 1986.

4. CASTAÑO GARCIA, José Ignacio, El contrato de arrendamiento de inmuebles y el nuevo proceso de restitución, Ley 820 de 2003 y Decretos reglamentarios. Editorial Temis S.A. 2004
5. HERNANDEZ Villarreal, Gabriel: Cambios en materia procesal introducidos por la nueva ley de arrendamientos. Estudios Socio-Jurídicos, Bogotá (Colombia), 6(2): 406-429, julio-diciembre de 2004.
6. HURTADO García, Javier: Guía Integral del Arrendamiento Urbano. Editora Jurídica de Colombia Ltda. Primera Edición. 2005.
7. NARANJO OCHOA, Fabio, El contrato de arrendamiento, proceso de restitución de inmueble, procesos de regulación de la renta. Ediciones Librería Jurídica Sánchez R. Ltda. 2006.
8. SAENZ FONSECA, Luz Amanda, LEAL PEREZ, Hildebrando, CABRERA, Manuel Enrique, El contrato de arrendamiento y el proceso de restitución de inmueble. Editorial Leyer. 2003.
9. VALENCIA ZEA Arturo, Derecho Civil Tomo IV De los Contratos. Editorial Temis.
10. VELAZQUEZ GOMEZ, Juan Guillermo, La Reforma al Régimen de Arrendamiento de Vivienda Urbana. Librería Jurídica Sánchez R. Ltda. Primera Edición 2003.