

**JUAN GUILLERMO VELÁSQUEZ G.**

Conjuez de la Corte Suprema de Justicia

Miembro de los Institutos Iberoamericano y Panamericano de Derecho Procesal

# **LA REFORMA AL RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA URBANA**

**LEY 820 DE 2003**

**Comentarios – Antecedentes**



**LIBRERÍA JURÍDICA  
SÁNCHEZ R. LTDA.**

## ÍNDICE GENERAL

	Pág.
INTRODUCCIÓN .....	13
<b>Disposiciones Generales</b>	
¿Cuál fue el objeto de la Ley? .....	15
¿Qué se entiende por contrato de arrendamiento de vivienda urbana? .....	15
¿Qué son los servicios, cosas o usos conexos? .....	16
¿Qué son los servicios, cosas o usos adicionales? .....	16
<b>Formalidades del contrato de arrendamiento de vivienda urbana</b>	
¿Cómo puede ser el contrato de arrendamiento para vivienda urbana? .....	17
¿Cómo se clasifican los contratos de arrendamiento de vivienda urbana? .....	17
¿Cuál puede ser el término del contrato de arrendamiento? .....	18
¿Cuándo se entenderá prorrogado el contrato de arrendamiento? .....	18
<b>Obligaciones de las partes</b>	
¿Son solidarias las obligaciones que se deriven del contrato de arrendamiento? .....	19
¿Cuáles son las obligaciones del arrendador en el contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos destinados a vivienda? .....	21
¿Cuáles son las obligaciones del arrendatario? .....	22
¿Cuál es el procedimiento de pago por consignación extrajudicial del canon de arrendamiento, cuando el arrendador se niega a recibir? .....	23
¿El arrendador está obligado a expedir comprobante de pago del canon de arrendamiento? .....	25

	Pág.
¿En el contrato de arrendamiento deberá indicarse la dirección donde deba notificárseles a las partes todo lo que tenga que ver con el contrato? .....	26
¿Es obligatorio el cumplimiento del reglamento en viviendas compartidas y en pensiones? .....	27
¿Cómo deberá procederse cuando el pago de los servicios públicos domiciliarios corresponde al arrendatario? .....	27
 <b>Prohibición de garantías y depósitos</b>	
¿En los contratos de arrendamiento el arrendador podrá exigirle al arrendatario depósitos y cauciones reales para garantizar sus obligaciones? .....	29
 <b>Subarriendo y cesión del Contrato</b>	
¿Puede subarrendarse o cederse el contrato de arrendamiento? .	30
 <b>Renta de Arrendamiento</b>	
¿Cómo se fija el canon de arrendamiento? .....	33
¿Podrá fijarse el canon en moneda extranjera? .....	33
¿Cuándo podrá reajustarse el canon de arrendamiento? .....	33
¿Cómo deberá comunicar el arrendador al arrendatario el reajuste del canon de arrendamiento? .....	34
 <b>Terminación del Contrato de Arrendamiento</b>	
¿Pueden arrendador y arrendatario terminar en cualquier momento el contrato por mutuo acuerdo? .....	34
¿En cuáles casos el arrendador puede dar por terminado el contrato de arrendamiento? .....	34
¿Cuáles son las causales para que el arrendatario pueda pedir la terminación del contrato? .....	37
¿El arrendatario tiene derecho de retención sobre el inmueble arrendado? .....	40
¿El arrendatario podrá descontar del canon el valor por reparaciones indispensables no locativas? .....	40
 <b>Personas dedicadas a ejercer la actividad de arrendamiento de bienes raíces</b>	
¿Quiénes deberán matricularse como arrendadores? .....	40
¿Cuáles son los requisitos para obtener la matrícula de arrendador? .....	42

	Pág.
¿Cuál es el término para solicitar la matrícula? .....	42
¿Cuál es la condición para anunciarse como arrendador? .....	42
<b>Inspección, control y vigilancia en materia de arrendamientos</b>	
¿Quiénes ejercen la inspección, control y vigilancia de los arrendamientos? .....	42
¿Cuáles son las funciones de las entidades que ejercen la inspección, control y vigilancia de los arrendamientos? .....	43
<b>Sanciones</b>	
¿Cuáles sanciones podrán imponer esas entidades? .....	44
<b>Aspectos procesales</b> .....	
¿Podrá pedirse el embargo y secuestro de bienes en los procesos de restitución de tenencia? .....	45
¿El arrendador podrá pedir la restitución previa y provisional del inmueble arrendado? .....	46
¿El arrendatario, para poder ser oído en el proceso de restitución, deberá presentar la prueba de pago de servicios, cosas o usos conexos y adicionales? .....	47
¿El arrendatario, para poder ser oído en el proceso de restitución, deberá presentar la prueba de pago de servicios, cosas o usos conexos y adicionales? .....	49
¿Las sentencias que se dicten en los procesos de restitución, deberán consultarse si no fuesen apeladas? .....	50
¿Los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento, tienen trato preferencial? .....	50
¿El proceso de restitución de inmueble arrendado podrá ser de única instancia? .....	50
¿Cómo se determina la cuantía en los procesos de restitución de tenencia, para efectos de la competencia? .....	50
¿Son exigibles ejecutivamente las obligaciones de pagar sumas de dinero de cualquiera de las partes en el contrato de arrendamiento? .....	51
¿El arrendador podrá demandar ejecutivamente el reembolso de las sumas pagadas por él, que estaban a cargo del arrendatario? .....	51
¿Son necesarios los requerimientos privados o judiciales para constituir en mora al arrendatario? .....	52
<b>Disposiciones Finales</b>	
¿Cuáles son los incentivos tributarios consagrados en la Ley de arrendamientos de inmuebles urbanos destinados a vivienda? .....	52

	<b>Pág.</b>
¿Cuál es el régimen aplicable a los contratos de arrendamiento en ejecución? .....	53
¿Qué debe tenerse en cuenta respecto del tránsito de legislación, vigencia y derogatoria de la Ley? .....	53

## APÉNDICE

### ANTECEDENTES DE LA REFORMA E INFORMES DE PONENCIAS EN LOS CUATRO DEBATES EN EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA

#### PROYECTO DE LEY 140 DE 2001 CÁMARA

<b>CAPITULO I</b>	
Disposiciones Generales .....	55
<b>CAPITULO II</b>	
Formalidades del Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana .....	56
<b>CAPITULO III</b>	
Obligaciones de las Partes .....	57
<b>CAPITULO IV</b>	
Garantías .....	61
<b>CAPITULO V</b>	
Subarriendo y Cesión del Contrato .....	62
<b>CAPITULO VI</b>	
Renta de Arrendamiento .....	62
<b>CAPITULO VII</b>	
Terminación del Contrato de Arrendamiento .....	62
<b>CAPITULO VIII</b>	
Personas Dedicadas a ejercer la Actividad de Arrendamiento de Bienes Raíces .....	67

	Pág.
<b>CAPITULO IX</b>	
Inspección, Control y Vigilancia en Materia de Arrendamientos	68
<b>CAPITULO X</b>	
Sanciones .....	68
<b>CAPITULO XII</b>	
Aspectos Procesales .....	69
<b>CAPITULO XIII</b>	
Disposiciones Finales .....	75
<b>EXPOSICION DE MOTIVOS</b>	
<b>PONENCIA PARA PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY 140 DE 2001 CÁMARA</b>	
Antecedentes .....	81
Aspectos especiales del proyecto .....	82
Algunas observaciones .....	83
<b>PONENCIA PARA SEGUNDO DEBATE 140 DE 2001 CÁMARA</b>	
Antecedentes .....	85
Trayectoria del proyecto .....	86
<b>INFORME DE PONENCIA PARA PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY 165 DE 2002 SENADO, 140 DE 2001 CÁMARA</b>	
Justificación .....	89
Análisis de las normas del proyecto .....	93
<b>RESUMEN DE LAS MODIFICACIONES DE MAYOR IMPORTANCIA</b>	
Proposición .....	120

**INFORME DE PONENCIA SEGUNDO DEBATE  
PROYECTO DE LEY 165 DE 2002 SENADO, 140 DE 2001  
CÁMARA**

<b>ACTA DE CONCILIACIÓN AL PROYECTO DE LEY N° 140 CÁMARA 165 SENADO .....</b>	<b>121</b>
---	------------

**LEY 820 DE 2003  
(Julio 10)**

**CAPITULO I  
Disposiciones Generales**

Artículo 1°. Objeto. ....	151
Artículo 2°. Definición. ....	151

**CAPITULO I I  
Formalidades del contrato de arrendamiento  
de vivienda urbana**

Artículo 3°. Forma del contrato. ....	152
Artículo 4°. Clasificación. ....	152
Artículo 5. Término del Contrato. ....	153
Artículo 6°. Prórroga. ....	153

**CAPITULO III  
Obligaciones de las partes**

Artículo 7°. Solidaridad. ....	153
Artículo 8°. Obligaciones del arrendador. ....	153
Artículo 9°. Obligaciones del arrendatario. ....	154
Artículo 10. Procedimiento de pago por consignación extrajudicial del canon de arrendamiento. ....	155
Artículo 11. Comprobación del pago. ....	156
Artículo 12. Lugar para recibir notificaciones. ....	156
Artículo 13. Obligación general. ....	157
Artículo 14. Exigibilidad. ....	157
Artículo 15. Reglas sobre los servicios públicos domiciliarios y otros. ....	157

**CAPITULO IV**  
**Prohibición de garantías y depósitos**

Artículo 16. Prohibición de depósitos y cauciones reales.....	159
---	-----

**CAPITULO V**  
**Subarriendo y cesión del Contrato**

Artículo 17. Subarriendo y cesión. ....	159
---	-----

**CAPITULO VI**  
**Renta de Arrendamiento**

Artículo 18. Renta de arrendamiento. ....	160
Artículo 19. Fijación del canon de arrendamiento. ....	160
Artículo 20. Reajuste del canon de arrendamiento. ....	160

**CAPITULO VII**  
**Terminación del Contrato de Arrendamiento**

Artículo 21. Terminación por mutuo acuerdo. ....	161
Artículo 22. Terminación por parte del arrendador. ....	161
Artículo 23. Requisitos para la terminación unilateral por parte del arrendador mediante preaviso con indemnización. ....	163
Artículo 24. Terminación por parte del arrendatario. ....	163
Artículo 25. Requisitos para la terminación unilateral por parte del arrendatario mediante preaviso con indemnización. ....	165
Artículo 26. Derecho de retención. ....	166
Artículo 27. Descuento por reparaciones indispensables no locativas. ....	166

**CAPITULO VIII**  
**Personas dedicadas a ejercer la actividad de arrendamiento de bienes raíces**

Artículo 28. Matrícula de arrendadores. ....	166
Artículo 29. Requisitos para obtener la matrícula. ....	167
Artículo 30. Término para solicitar la matrícula. ....	167
Artículo 31. Condición para anunciarse como arrendador. ....	167

**CAPITULO IX**

**Inspección, control y vigilancia en materia de arrendamientos**

Artículo 32. Inspección, control y vigilancia de arrendamiento...	168
Artículo 33. Funciones. ....	168

**CAPITULO X**

**Sanciones**

Artículo 34. Sanciones. ....	169
------------------------------	-----

**CAPITULO XI**

**Aspectos procesales**

Artículo 35. Medidas cautelares en procesos de restitución de tenencia. ....	170
Artículo 36. Restitución provisional. ....	171
Artículo 37. Pago de servicios, cosas o usos conexos y adicionales. ....	171
Artículo 40. Modificación al Código de Procedimiento Civil. ....	172

**CAPITULO XII**

**Disposiciones finales**

Artículo 41. Fomento a la inversión. ....	172
Artículo 42. Régimen aplicable a los contratos en ejecución. ....	173
Artículo 43. Tránsito de legislación, vigencia y derogatoria. ....	173