

UNIVERSIDAD CENTRAL DEL VALLE DEL CAUCA  
CENTRO DE INVESTIGACIONES  
TULUA (V)



SEMINARIO SOBRE ARRENDAMIENTOS URBANOS

EXPOSITORES:  
DR. JOSE GERARDO RECIO BUENO  
DR. CARLOS MARIA LOZANO COLONIA  
DR. JAIRO LIBREROS CACERES

Recopilación de disposiciones sobre la materia  
Resumen de las Conferencias

Tuluá, Octubre de 1985

## INDICE

### PRESENTACION

#### CODIGO CIVIL, LIBRO CUARTO TITULO XXVI

|   |    |
|---|----|
| Del Contrato de Arrendamiento   | 1  |
| Del Arrendamiento de cosas  | 1  |
| De las obligaciones del arrendador  | 2  |
| De las obligaciones del arrendatario  | 5  |
| De la expiración del arrendamiento  | 8  |
| Reglas particulares relativas al arrendamiento de casas<br>almacenes y otros edificios  | 12 |
| Ley 7a. de 1943, por la cual se dictan algunas Disposi-<br>ciones de carácter económico y se dan unas autorizaciones<br>al Gobierno       | 13 |
| Decreto 888 de 1946, por el cual se regulan los alquileres<br>de inmuebles urbanos  | 14 |
| Decreto 1034 de 1946, por el cual se reforma y adiciona<br>el Decreto 888 de 1946   | 16 |
| Decreto 2768 de 1946 por el cual se regula los alquileres<br>de inmuebles urbanos   | 17 |
| Decreto 453 de 1956, por el cual se suprime los depósitos<br>y cauciones reales en los Contratos de arrendamiento<br>de inmuebles urbanos | 23 |
| Decreto 1070 de 1956, por el cual se congelan los precios<br>de los arrendamientos  | 24 |
| Decreto 1943 de 1956, por el cual se dicta una disposición<br>complementaria al Decreto 1070 de 1956                                      | 25 |
| Ley 141 de 1961, por la cual se adopta una legislación de<br>emergencia   | 26 |
| Decreto 1798 de 1983, sobre traslado de depósitos Judicia-<br>les al Banco Popular  | 27 |

|  |    |
|--|----|
| Decreto 1148 de 1964, por la cual se dicta una disposición sobre congelación de arrendamientos                 | 28 |
| Decreto 344 de 1965, por el cual se reglamenta el Decreto 1070   | 29 |
| Decreto 2770 de 1976, por el cual se dictan disposiciones sobre control de arrendamientos en las áreas urbanas | 29 |
| Decreto 0063 de 1977, por el cual se reglamenta el Decreto 2770 de 1976  | 30 |
| Decreto 2923 de 1977, por el cual se prorroga la vigencia de unos Decretos                                     | 38 |
| Decreto 2813 de 1978, por el cual se prorroga la vigencia y se modifican algunos Decretos                      | 42 |
| Decreto 3209 de 1979, por el cual se prorroga la vigencia y se modifican unos Decretos                         | 44 |
| Decreto 3817 de 1982, por el cual dictan normas sobre control de arrendamientos de inmuebles urbanos           | 45 |
| Decreto 2221 de 1983, por el cual se dictan normas sobre control de arrendamientos urbanos                     | 48 |
| Ley 14 de 1983 , por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales                           | 53 |
| Oficio del Director General del Instituto Geográfico Agustín Codazzi   | 55 |
| Municipios que tienen actualizado el Catastro  | 56 |
| Exposición de motivos al Proyecto de Ley sobre Vivienda Urbana   | 58 |
| Ley 56 de 1985, sobre arrendamiento de Vivienda Urbana   | 63 |

## CAPITULO I

### DISPOSICIONES GENERALES 63

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Artículo 1o. Objto de esta Ley | 63 |
| Artículo 2o. Definición        | 63 |

|   |    |
|---|----|
| Artículo 3o. Forma del Contrato   | 64 |
| Artículo 4o. Prohibición de Depósitos                                     | 64 |
| Artículo 5o. Clasificación  | 64 |
| Artículo 6o. Subarriendo y cesión   | 65 |
| Artículo 7o. Término del Contrato   | 65 |
| Artículo 8o. Prórroga   | 65 |
| Artículo 9o. Cánón de arrendamiento                                       | 65 |
| Artículo 10o. Reajuste del cánón de arrendamiento                         | 66 |
| Artículo 11o. Obligaciones del arrendador                                 | 66 |
| Artículo 12o. Obligaciones del arrendatario                               | 67 |
| Artículo 13o. Obligaciones Generales                                      | 67 |
| Artículo 14o. Comprobación del Pago                                       | 68 |
| Artículo 15o. Terminación del mutuo acuerdo                               | 68 |
| Artículo 16o. Terminación por parte del arrendador                        | 68 |
| Artículo 17o. Terminación por parte del arrendatario                      | 69 |
| Artículo 18o. De la restitución especial del inmueble                     | 69 |
| Artículo 19o. Derecho de retención  | 70 |
| Artículo 20o. Matrícula de arrendadores                                   | 70 |
| Artículo 21o. Asociaciones  | 71 |
| Artículo 22o. Servicios independientes                                    | 71 |
| Artículo 23o. Exigibilidad  | 71 |
| Artículo 24o. Requisitos de lanzamiento referente a la vivienda urbana    | 72 |
| Artículo 25o. Intervención Procesal del subarrendatario por el cesionario | 73 |
| Artículo 26o. Control de Vigilancia de arrendamientos                     | 73 |

|  |    |
|--|----|
| Artículo 27o. Normatividad Jurídica  | 73 |
| Artículo 28o. Facultades extraordinarias   | 73 |
| Artículo 29o. Vigencia   | 74 |
| Decreto 1657 de 1985, Disposiciones sobre el control de cánones de arrendamiento | 74 |

## ARRENDAMIENTOS URBANOS

|  |    |
|--|----|
| (Conferencia del Doctor CARLOS MARIA LOZANO C.)                      | 76 |
| Vivienda: Problema Mundial   | 76 |
| Ley 7a. de 1943, Parágrafo artículo 3o.                              | 76 |
| Ley 56 de 1985. Deroga los Decretos sobre control de arrendamientos? | 77 |

## DECRETOS SOBRE ARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES URBANOS VIGENTES

|                              |    |
|------------------------------|----|
| I. Contrato de Arrendamiento | 77 |
|------------------------------|----|

### FORMA

#### TERMINO INDEFINIDO DEL CONTRATO, PROHIBICION DE GARANTIAS REALES

|   |    |
|---|----|
| II. Precio  | 78 |
| III. Pago por consignación                                    | 78 |
| IV. Devolución de excesos indebidamente cobrados              | 78 |
| V. Causales de terminación del arrendamiento                  | 78 |
| VI. Vigilancia de la Superintendencia de Industria y Comercio | 79 |
| VII. Locales comerciales sin dos (2) años de ocupación        | 79 |

## ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

|            |    |
|------------|----|
| Definición | 79 |
| Vivienda   | 79 |

|  |    |
|--|----|
| Urbana                                   | 79 |
| Contrato Consensual                      | 79 |
| Puede haber goce parcial?                | 80 |
| Servicios cosas o usos                   | 80 |
| La Ley 56 de 1985, es de orden público   | 80 |
| Cánon de arrendamiento                   | 81 |
| A. Catastro actualizado                  | 82 |
| B. Catastro no actualizado               | 82 |
| Ley 14 de 1983                           | 83 |
| C. Inmuebles no incorporados al Catastro | 84 |

#### REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

|  |    |
|--|----|
| 1a. Contratos ejecutados en vigencia de la Ley 56      | 84 |
| 2a. Contratos en ejecución antes vigencia de la Ley 56 | 85 |
| Hay congelación de arrendamientos                      | 86 |
| Lugar del pago   | 86 |
| Terminación del arrendamiento por preaviso             | 86 |
| Restitución del inmueble                               | 87 |

