



GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CAMARA

(Artículo 36, Ley 5a. de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA

ISSN 0123-9066

AÑO XI - Nº 281

Bogotá, D. C., jueves 18 de julio de 2002

EDICION DE 16 PAGINAS

DIRECTORES:

LUIS FRANCISCO BOADA GOMEZ
SECRETARIO GENERAL DEL SENADO (E.)

ANGELINO LIZCANO RIVERA
SECRETARIO GENERAL DE LA CAMARA

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PUBLICO

CAMARA DE REPRESENTANTES

PONENCIAS

PONENCIA PARA SEGUNDO DEBATE AL PROYECTO DE LEY NUMERO 140 DE 2001 CAMARA

por medio de la cual se expide el régimen sobre arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.

Bogotá, D. C., julio 4 de 2002

Doctor

JESUS IGNACIO GARCIA VALENCIA

Presidente

COMISION PRIMERA

Cámara de Representantes

Ciudad

Referencia: Proyecto de ley número 140 de 2001 Cámara, “por medio de la cual se expide el régimen sobre arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones”.

Con el propósito de que sea sometida a consideración de la plenaria de Cámara y en cumplimiento de la designación hecha por usted, nos permitimos rendir ponencia para segundo debate al proyecto de ley referido en los términos que siguen:

Antecedentes:

Por iniciativa del Ministerio de Desarrollo Económico fue presentado ante la Cámara de Representantes el proyecto de ley en comento, habiendo correspondido por competencia, conocer de él, a la Comisión Primera Constitucional, en donde previo el informe de ponencia fue debatido y finalmente aprobado el 29-05-02 con algunas modificaciones contenidas en el texto que en esa oportunidad se aprobó.

Los motivos que animaron al ministerio para presentar este proyecto, además de los consignados en la ponencia para primer debate están, entre otros, procurar al arrendatario un mejor nivel de vida partiendo del principio que el arrendamiento en unas muy buenas condiciones también es una figura que puede proporcionar vivienda digna.

Lo anterior porque a quien tiene una débil situación económica, le es mucho más fácil pagar un arrendamiento, que someterse al pago de unas altas cuotas de crédito de vivienda con lo que encarecería

dramáticamente su economía familiar, al punto de llegar al incumplimiento de la obligación.

Otro motivo que tuvo en cuenta el autor del proyecto, es contribuir a la reactivación de la economía Nacional, teniendo como principal objetivo la consolidación del sector de la construcción como eje de desarrollo y generación de empleo.

Se observa además que el proyecto procura de una parte, unificar la normatividad que regula el arrendamiento de vivienda urbana en una misma disposición, para de esta manera facilitar al juez y a las autoridades administrativas como a los asociados en general, el conocimiento de la normatividad reguladora en esta materia y su aplicación en la solución de los posibles conflictos que en el ejercicio de esta actividad puedan presentarse; y de otra parte, agilizar los trámites o procedimientos judiciales que en virtud de restituciones de bienes inmuebles arrendados, tenga que llevar a cabo el juez del conocimiento o competente.

Así lo dejamos consignado también en el escrito que presentamos como ponencia para primer debate.

Trayectoria del proyecto:

La presente iniciativa fue aprobada en primer debate surtido el pasado 29 de mayo del presente año, en la Comisión Primera Constitucional de la Cámara, previa presentación y aprobación de proposiciones relativas a:

1. En el artículo 17 se establecen las prohibiciones para el arrendatario, de ceder el arriendo y subarrendar el inmueble, a menos que medie autorización del arrendador. Si esto ocurre, contraviniendo esta disposición, el arrendador puede unilateralmente dar por terminado el respectivo contrato de arrendamiento y celebrar uno nuevo con los usuarios reales.

La proposición aprobada complementó esta norma en el sentido que deja sin efecto alguno el contrato original cuando se contraviene este artículo.

2. El artículo 18 del pliego de modificaciones, establecía como límite del precio mensual de arrendamiento el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble y la proposición presentada y aprobada en

primer debate, incrementó este límite a uno punto dos por ciento (1.2%).

3. Se propuso y se aprobó por parte de la Comisión Primera de la Cámara, eliminar del proyecto el artículo 42 por considerar que es la Constitución Nacional quien otorga facultades a los Concejos Municipales en materia del manejo que han de dar a los impuestos locales y en su defecto se presentó y aprobó una proposición en el sentido de autorizar al Gobierno para que incentive la inversión en la construcción de inmuebles destinados al arrendamiento a través de sociedades y fondos de inversión a partir de la aprobación de la presente ley, estableciendo para ello exenciones tributarias al impuesto de renta.

4. Relacionada con los servicios públicos domiciliarios que se originen dentro del término del contrato de arrendamiento, los cuales serán de cargo exclusivo del arrendatario, salvo que en el contrato se haya estipulado cosa diferente. Por lo anterior si quedaren valores pendientes de pago, sólo podrá perseguirse judicialmente al arrendatario.

Con las anteriores proposiciones fue aprobado el texto que en esta oportunidad hemos analizado para presentar ponencia para segundo debate, análisis que consideró algunas sugerencias presentadas por la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) y los comentarios que al respecto nos ha hecho llegar la Alcaldía Mayor de Bogotá.

Por lo anterior presentamos el siguiente texto, para que sea considerado en segundo debate advirtiendo que lo subrayado constituye las modificaciones propuestas al aprobado en primer debate.

PLIEGO DE MODIFICACIONES

AL PROYECTO DE LEY NUMERO 140 DE 2001 CAMARA

por medio de la cual se expide el régimen sobre arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.

De conformidad con las anteriores consideraciones proponemos a la plenaria de la Cámara de Representantes, el siguiente pliego de modificaciones contenido de los ajustes de que hemos hecho referencia, haciendo la advertencia que lo subrayado constituye las innovaciones.

PLIEGO DE MODIFICACIONES

PROPUESTO PARA SEGUNDO DEBATE

AL PROYECTO DE LEY NUMERO 140 DE 2001 CAMARA

por medio de la cual se expide el régimen sobre arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.

El Congreso de Colombia

DECRETA

CAPITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1°. *Objeto de esta ley.* Reconociendo los derechos a la vivienda para la familia colombiana, necesario para la vida y desarrollo económico de la comunidad, y el de la propiedad y su utilización con interés social, esta ley tiene por objeto fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda.

Artículo 2°. *Definición.* El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce total o parcial de un inmueble urbano destinado a vivienda, 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 50% del precio del arrendamiento del respectivo inmueble.

CAPITULO II

Formalidades

del contrato de arrendamiento de vivienda urbana

Artículo 3°. *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 4°. *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 año. En este caso, el contrato podrá darse por terminado antes del vencimiento del plazo por cualquiera de las partes previo aviso de 10 días, sin indemnización alguna.

Parágrafo 1°. 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 2°. 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 5°. *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 6°. *Prórroga.* En caso de no existir el aviso previo por alguna de las partes, de conformidad con el numeral 7 del artículo 22 y el numeral 4 del artículo 24 de la presente ley, el contrato 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 el artículo 20 de esta ley.

CAPITULO III

Obligaciones de las partes

Artículo 7°. *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. Adicionalmente, debe poner a disposición del arrendatario 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, autenticado o con firmas originales.

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 8°. *Obligaciones del arrendatario.* Son obligaciones del arrendatario:

1. Pagar al arrendador en el inmueble arrendado o en el lugar convenido y en la fecha estipulada, el precio del arrendamiento. En el evento en que el arrendador se rehúse a recibir el pago en las condiciones y en el lugar acordados, el arrendatario podrá cumplir su obligación consignando las respectivas sumas a favor del arrendador en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional, de acuerdo con el procedimiento vigente, dentro del día hábil siguiente al vencimiento de tal período y dando aviso al arrendador dentro de los cinco (5) días siguientes al de la consignación al que se adjuntará el correspondiente comprobante de pago. Las consignaciones subsiguientes se efectuarán dentro del período pactado.

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.

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 9°. *Autorización para instalación de servicios públicos.* Siempre que se solicite la instalación de nuevas líneas telefónicas, o de servicios adicionales como son: larga distancia nacional o internacional, llamadas a celulares o a los servicios de costo adicional (servicios de información y entretenimiento) o, servicios conexos como solicitud de avisos vía telefónica, deberá obtenerse autorización expresa previa del propietario del inmueble o arrendador. Igualmente, se requerirá dicha autorización para la instalación de líneas adicionales de telefonía fija pública básica conmutada.

En ningún caso el arrendador o propietario del inmueble será solidario con el arrendatario en los derechos y obligaciones derivados del contrato de servicios públicos.

Parágrafo. Lo estipulado en el presente artículo se aplicará de igual manera a todos los servicios públicos domiciliarios.

Artículo 10. *Requisitos de validez y demostración del pago.* La consignación de que trata el numeral 1 del artículo octavo (8°) de la presente ley, 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.

La entidad que reciba la consignación deberá expedir y entregar a quien la realice, dos 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, de 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.

Parágrafo 1°. Para que el pago, hecho mediante consignación, de que tratan este y el artículo 8° de la presente ley sea plena prueba de que el arrendatario no ha incurrido en mora, este deberá dar aviso de la consignación efectuada a la dirección del arrendador o su representante según el caso, mediante correo o comunicación telegráfica debidamente certificados y enviar copia del título correspondiente, dentro de los cinco (5) días siguientes a la consignación.

Parágrafo 2°. Se considera que el pago queda plenamente demostrado, cuando el interesado presente el recibo de la consignación efectuada en la forma indicada anteriormente, junto con la copia certificada del aviso dado al arrendador.

Parágrafo 3°. La entidad que reciba el pago respectivo entregará al arrendador o a quien lo represente, el valor consignado previa presentación del título y la respectiva identificación.

Artículo 11. *Obligación de los codeudores.* A partir de la fecha de la presente ley, en todo contrato de arrendamiento los codeudores deberán manifestar bajo la gravedad de juramento, la dirección donde serán notificados judicialmente de cualquier proceso que tenga que ver con el contrato de arrendamiento en el evento de presentarse incumplimiento por parte del arrendatario.

Así mismo, deberán informar por escrito al arrendador, de manera inmediata, cualquier cambio en la dirección de notificación. La notificación se surtirá siempre en el lugar señalado para esos efectos.

Artículo 12. *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 13. *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 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 certificación de que fueron pagadas por el arrendador.

Parágrafo. Para los efectos anteriores, el arrendatario deberá realizar los pagos respectivos, directamente en la empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios, o en cualquiera de las entidades autorizadas para recibir dichos pagos, quienes para tal efecto deberán establecer mecanismos ágiles y expeditos a efectos de certificar la persona que realizó el pago.

CAPITULO IV

Prohibición de garantías y depósitos

Artículo 15. *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.

Artículo 16. El artículo 16 del proyecto queda incluido en el artículo 15.

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 estas que se comunicarán por escrito al arrendatario.

Parágrafo. En los casos autorizados en el contrato por el arrendador, para subarrendar, existirá solidaridad entre el arrendatario y el subarrendatario para el cumplimiento de las obligaciones emanadas del contrato de arrendamiento a favor del arrendador; pudiendo el arrendador exigir su cumplimiento contra todos los deudores solidarios conjuntamente, o contra cualquiera de ellos a su arbitrio, sin que por esto pueda oponérsele el beneficio de división. Lo que en esta ley se predica del arrendamiento, debe entenderse aplicable también a los contratos de subarriendo de vivienda urbana.

CAPITULO VI

Renta de arrendamiento

Artículo 18. El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero, en ningún caso podrá exceder el uno punto dos por ciento (1.2%), 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 legal, 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 en una proporción que no sea superior a la tasa de inflación causada, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.

Para efectos del reajuste del canon de arrendamiento en los contratos verbales o en los escritos en los cuales no se haya pactado dicho reajuste, este se incrementará automáticamente en la proporción indicada en el inciso anterior, sin que exista la obligación por parte del arrendador de comunicar este hecho antes del vencimiento del término inicial del contrato de arrendamiento o el de sus prórrogas, al arrendatario.

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 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. Además, el arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante las prórrogas mediante preaviso dado con tres (3) meses de anticipación 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.

No habrá lugar a la indemnización si el aviso de terminación por parte del arrendador se refiere al término estipulado en el contrato y es notificado al arrendatario con treinta (30) días de antelación a la terminación. En este caso el arrendador no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad.

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. Para que el arrendador pueda dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento en el evento previsto en el numeral séptimo (7°) del artículo anterior, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Comunicar telegráficamente o por correo certificado al arrendatario o a su representante legal, con una antelación no inferior a tres (3) meses a la fecha señalada para la terminación del contrato, y así mismo, comunicar que se pagará la indemnización de ley. Tal comunicación, deberá ser dirigida a la dirección del inmueble arrendado;

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 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 reglamentación que para tal efecto dicte la autoridad competente.

Parágrafo 1°. 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 2°. Si el arrendador con la aceptación del arrendatario desiste de dar por terminado el contrato de arrendamiento, podrá solicitar a la autoridad competente o a la autoridad que se deleguen dichas funciones, 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. Además, el arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o el de sus prórrogas previo aviso escrito al arrendador, con un plazo 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.

No habrá lugar a la indemnización si el aviso de terminación por parte del arrendatario se refiere al término estipulado en el contrato y es notificado al arrendador con treinta (30) días de antelación a la

terminación; de no mediar constancia por escrito de este 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 correo certificado 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 secuestre que para su custodia designará de la lista de auxiliares de la justicia hasta la entrega al arrendador a cuyo cargo corren los gastos del secuestre.

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

Artículo 25. 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 su intención de dar por terminado el contrato, telegráficamente o por correo certificado al arrendador o a su representante legal, con una antelación no inferior a tres (3) meses a la fecha señalada para la terminación unilateral del contrato, así mismo, comunicar que se pagará la indemnización de ley. Tal comunicación deberá ser dirigida a la dirección del arrendador o su representante;

b) Consignar a favor del arrendador y a órdenes de la autoridad competente, la indemnización de que trata el artículo anterior, 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 para tal efecto y la autoridad competente allegará copia del título respectivo al arrendador o le enviará comunicación en que se haga constar la circunstancia, inmediatamente tenga conocimiento de la misma. El valor de la indemnización se liquidará con base en la renta vigente a la fecha del preaviso;

c) Al momento de efectuar la consignación, se dejará constancia en el respectivo título de las causas de la misma, como también el nombre y dirección del arrendador o de su representante;

d) Si el arrendador cumple con la obligación de recibir el inmueble en el día señalado, tendrá derecho al pago de la indemnización, de conformidad con la reglamentación que para tal efecto expida la autoridad competente.

Parágrafo. En caso de que el arrendador no reciba el inmueble se procederá de conformidad con lo estipulado en el parágrafo del artículo 24 de la presente ley.

Artículo 26. *Derechos 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. 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 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 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.

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 las ciudades de más de cien mil (100.000) 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 y vigilancia de la autoridad competente.

Igualmente deberán matricularse todas las personas naturales o jurídicas que en su calidad de propietarios o subarrendatarios celebren más de cinco 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 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 funciones de inspección, vigilancia y control de las normas exigidas en la presente ley en cuanto a:

a) Contrato de arrendamiento:

1. Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento al arrendatario y a sus deudores solidarios o coarrendatarios.

2. Conocer de la terminación unilateral del contrato de arrendamiento, de que tratan los incisos finales de los artículos 22 y 24 de la presente ley.

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 de las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley y a los arrendadores, de conformidad con lo establecido en el parágrafo primero del presente artículo.

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;

c) Matrícula de arrendador de las personas de que trata el artículo 28 de la presente ley:

1. Las relacionadas con anunciarse al público o en el ejercicio de actividades sin la obtención de la matrícula.

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 meses siguientes a la expedición de la presente ley. Si el Gobierno no lo hace, la competencia será de los alcaldes.

Tal reglamento determinará los eventos en los que situaciones como las previstas en el literal a), numerales 1 a 6, puedan ser resueltas entre el arrendador y el arrendatario, mediante la intermediación de órdenes o requerimientos de la autoridad que ejerce la inspección, vigilancia y control o mediante la celebración de audiencias de conciliación previa intermediación de las unidades de conciliación y mediación de las alcaldías locales.

CAPITULO X

Sanciones

Artículo 34. *Sanciones.* Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, la autoridad competente podrá imponer, a sus vigilados, 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 1°. La autoridad competente podrá, suspender o cancelar la respectiva matrícula, ante el incumplimiento reiterado de las conductas señaladas en el presente artículo.

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

Artículo 35. *Sanción por violación a la prohibición de exigir depósitos y cauciones reales.* La autoridad competente sancionará al arrendador con multa de hasta veinte (20) veces el salario mínimo legal mensual vigente al momento de su imposición cuando viole la prohibición contenida en el artículo quince (15) de la presente ley.

CAPITULO XI

Aspectos procesales

Artículo 36. *Intervención procesal del subarrendatario o del cesionario.* En caso de proceso judicial cuando medie autorización expresa del arrendador para subarrendar o ceder el contrato, tanto el subarrendatario como el cesionario serán tenidos como intervinientes, ya que existe solidaridad entre el arrendatario y el subarrendatario y entre el cedente y el cesionario para efectos del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones emanadas del contrato de arrendamiento y de conformidad con el artículo 52 del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 37. *El artículo 424 del Código de Procedimiento Civil quedará así: "Artículo 424. Restitución del inmueble arrendado.* Cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado y se declare si es del caso, prestaciones económicas derivadas del contrato de arrendamiento a favor del arrendador, se aplicarán las siguientes reglas:

Parágrafo 1°. *Demanda y traslado.*

1. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste prevista en el artículo 294, o prueba testimonial siquiera sumaria.

2. La demanda deberá precisar la causal invocada, y no será necesario acompañar la prueba de haber hecho requerimiento alguno.

Cuando la causal invocada consista en el incumplimiento en el pago de la renta o de cualquier otra prestación de contenido económico a cargo del arrendatario, la demanda deberá discriminar el valor que el demandante pretenda que se le reconozca junto con los respectivos intereses.

La mora en el pago de un período tanto en el pago de los cánones de arrendamiento como de los servicios públicos respectivos, o de las expensas comunes, si es el caso, dará derecho al arrendador para iniciar el respectivo proceso.

3. A. Cuando se aduzca incumplimiento en el pago de la renta o de cualquier otra prestación de contenido económico a cargo del arrendatario, el arrendador podrá solicitar en la demanda o con posterioridad a ella, además del embargo y secuestro de los bienes que permite el ejercicio del derecho consagrado en el artículo 2000 del Código Civil, el de otros bienes que pertenezcan a cualquiera de los demandados, con sujeción en el artículo 513 del Código de Procedimiento Civil.

Para efectos de lo anterior, el demandante deberá prestar caución. Las medidas se levantarán si se absuelve al demandado, o si el demandante no formula demanda ejecutiva en el mismo expediente dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia.

Si la sentencia es apelada, el término se contará desde la notificación del auto que ordene obedecer lo dispuesto por el superior.

La sentencia en caso de ser favorable al demandante, deberá ordenar el pago de las sumas que por los diferentes conceptos se declaren a favor de este, y además condenará en costas. Dicha providencia presta mérito ejecutivo en contra de la parte vencida.

Iniciada oportunamente la ejecución, será competente para conocer de ella el juez que conoció el asunto en la primera instancia del proceso de restitución del inmueble arrendado.

El auto de mandamiento ejecutivo se notificará por estado.

Vencido el término señalado en el presente numeral, la ejecución solo podrá demandarse en proceso separado, ante el juez competente, conforme a las reglas generales.

En las ejecuciones de que trata este artículo, sólo podrán alegarse las excepciones que se autorizan en el artículo 509 del Código de Procedimiento Civil.

B. Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandante podrá solicitar que antes de la notificación del auto admisorio, se practique una diligencia de inspección judicial al inmueble, con el fin de verificar el estado en que se encuentra, de lo cual se levantará un acta. Evacuada la diligencia, si existieren razones fundadas para temer que el inmueble pueda sufrir un deterioro significativo, el Juez a solicitud del demandante, podrá ordenar que los demandados presten caución que garantice el pago de los daños que se llegaren a causar. Si la caución no se presta en el plazo señalado para ello, el juez ordenará el secuestro del bien.

4. El auto admisorio de la demanda se notificará personalmente a todos los demandados en la forma establecida en el artículo 315 del presente ordenamiento. En el evento en que por cualquier motivo la notificación no pueda llevarse a cabo, el funcionario encargado de la diligencia de notificación fijará un aviso en la puerta de acceso del inmueble objeto del contrato, y en caso de que haya 2 o más demandados diferentes del arrendatario que hayan firmado el contrato en calidad de codeudores, a estos últimos también se les fijará un aviso en la dirección señalada en el contrato para este fin, o en la que manifieste el demandante bajo la gravedad de juramento el cual se entenderá prestado al momento de presentación de la misma, en el evento previsto en la legislación de arrendamiento de vivienda urbana.

Tanto en el aviso que se fije en el inmueble objeto del proceso, como en los demás a que se refiere ésta cuando sea el caso, se expresará el proceso de que trata, el nombre de las partes, la nomenclatura del inmueble objeto del contrato o cualquier otra especificación que sirva para identificarlo. Copia de él se entregará a cualquier persona que trabaje o habite allí si fuere posible, y se aplicará lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 320 del Código de Procedimiento Civil.

En los avisos se informará a los demandados la obligación de concurrir dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al de su fijación para notificarles personalmente dicho auto, y se les advertirá que si no lo hacen, se les designará curador *ad litem*, sin que medie emplazamiento.

Si transcurre dicho término sin que el citado comparezca el secretario dejará constancia de ello y se procederá a nombrar curador *ad litem*, con quien se surtirá la notificación.

Una vez notificada la demanda, se correrá traslado de la misma por un término de diez (10) días.

Parágrafo 2°. *Contestación, derecho de retención y consignación.*

1. Si el demandado pretende derecho de retención de la cosa arrendada, deberá alegarlo en la contestación de la demanda y en tal caso el demandante podrá pedir pruebas relacionadas con ese derecho, en el término señalado en el artículo 410 de este código.

2. Si la demanda se fundamenta en falta de pago, el demandado no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

3. Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo de pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

4. Los cánones depositados para la contestación de la demanda se retendrán hasta la terminación del proceso, si el demandado alega no deberlos; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a éste los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante.

5. Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregarán al demandante a medida que se presenten los títulos, a menos que el demandado al contestar la demanda le haya desconocido el carácter de arrendador, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente.

6. Cuando no prospere la excepción de pago o la de desconocimiento del carácter de arrendador, se condenará al demandado a pagar como sanción al demandante una suma adicional igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida.

La misma suma deberá pagar el demandante al demandado cuando prosperen las mismas excepciones.

7. Igualmente, para que el demandado pueda actuar en cualquier momento del proceso, deberá presentar prueba de que se encuentra al día en el pago de los servicios públicos y expensas comunes, siempre que, en virtud del contrato, haya asumido la obligación de pagarlos. En este caso, para poder ser oído, deberá presentar las facturas expedidas por las respectivas empresas de servicios públicos domiciliarios, debidamente canceladas y, en su caso, los recibos expedidos por el administrador de la propiedad horizontal.

Parágrafo 3°. *Oposición a la demanda y excepciones.*

1ª. Si el demandado no contesta la demanda dentro del término legal, el juez dictará sentencia dentro de los sesenta (60) días siguientes al vencimiento de este término, en la que se ordenará al demandado, la restitución del inmueble y además, si es del caso, se condene al pago de las prestaciones económicas correspondientes.

En el evento en que el juez lo considere pertinente, podrá previamente a dictar sentencia, solicitar que se actualice la liquidación de los cánones en mora y demás prestaciones económicas. De esta liquidación se correrá traslado a la otra parte por un término de tres (3) días.

2ª. El demandado podrá, en cualquier estado del proceso, hacer entrega del inmueble. Si el arrendador se niega a recibir, aquel podrá informar al juez de su intención, caso en cual se ordenará que la entrega se haga a un secuestre. Cumplida la diligencia, se dispondrá la terminación del proceso, por auto que no tendrá recurso.

Parágrafo 4°. *Pruebas del proceso.* Resueltas las excepciones previas, el juez procederá a decretar y practicar las pruebas del proceso.

Parágrafo 5°. *Cumplimiento de la sentencia.*

1. Si la sentencia reconoce al arrendatario el derecho de retención de la cosa arrendada, se aplicará lo dispuesto en el artículo 339.

2. Si al tiempo de practicarse la diligencia se encuentra en el bien alguna persona que se oponga a ella, el juez aplicará lo dispuesto en el artículo 338.

3. Si se reconoce al demandado derecho al valor de mejoras, reparaciones o cultivos pendientes, tal crédito se compensará con lo que aquél adeuda al demandante por razón de cánones o de cualquiera otra condena que se le haya impuesto en el proceso.

Parágrafo 6°. *Inadmisión de algunos trámites.* En este proceso son inadmisibles: Demanda de reconvencción, intervención excluyente o coadyuvante, acumulación de procesos y las audiencias de que tratan los artículos 101 de este Código y de la Ley 446 de 1998.

En el evento en que el demandado no se notifique personalmente y tenga que ser reemplazado por un curador *ad litem*, la respectiva sentencia no será objeto de la consulta prevista en el artículo 386 del Código de Procedimiento Civil.

En caso de que se propusieren, el juez la rechazará de plano por auto que no admite recurso alguno.

Artículo 38. Tratándose de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda el incumplimiento de las obligaciones por parte del arrendatario, dará derecho al arrendador para terminar el contrato de arrendamiento, sin necesidad de efectuar requerimiento alguno.”

Artículo 39. En el evento en que el inmueble haya sido desocupado por parte del arrendatario, el demandante puede solicitar en cualquier etapa del proceso, previa a que el expediente entre al despacho para dictar sentencia, que el juez realice una inspección ocular del mismo, en la cual se verifique el abandono y la falta de uso del bien. En el evento en que dentro del trámite de dicha diligencia el juez se percate por sí mismo de la situación, realizará en la misma diligencia un cambio de guardas e incorporará las nuevas llaves en un sobre que se allegue al expediente, dejando constancia de lo sucedido en una acta firmada por dos testigos. Además de lo anterior, se fijará en la puerta de entrada del bien un aviso donde se conmine al arrendatario a comparecer al juzgado a retirar las respectivas llaves. Si pasado un término de quince (15) días hábiles el demandado no se presenta al juzgado, el demandante podrá solicitar que le sean entregadas a él definitivamente las guardas con lo cual se entenderá que el inmueble le ha sido restituido materialmente.

En el evento del inciso anterior, en la sentencia que ponga fin al proceso el juez se abstendrá de ordenar la restitución, pero ordenará el pago de las sumas, que con base en las pruebas aportadas dentro del proceso, haya demostrado el demandante que se le adeudan.

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

Procedimiento Especial

Artículo 41. *De la restitución especial del inmueble.* Podrá solicitarse la restitución del inmueble arrendado, mediante los trámites señalados en el artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, al vencimiento del contrato y de sus prórrogas en los siguientes casos:

1. Cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor de un (1) año.
2. 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.
3. Cuando haya de entregarse un cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa.

En los casos contemplados en los numerales 2 y 3, la sustitución podrá ser solicitada también por el administrador del inmueble.

A la demanda de restitución deberán acompañarse además de los documentos exigidos por el Código de Procedimiento Civil, los siguientes según fuere el caso:

1. Prueba siquiera sumaria de la propiedad o posesión.
2. Contrato de la obra de reparación o demolición que se va a ejecutar.
3. Caución en dinero, bancaria u otorgada por compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor del juzgado por un valor equivalente a doce (12) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar que el arrendador cumplirá con sus obligaciones.

CAPITULO XIII

Disposiciones finales

Artículo 42. *Régimen transitorio.* Los contratos que se encuentren en ejecución con anterioridad a la vigencia de la presente ley, seguirán rigiendo en los términos pactados hasta su vencimiento inicial o el de sus prórrogas.

Vencido el término, en caso de renuencia de una de las partes a acogerse a lo establecido en la presente ley, la otra parte podrá, sin indemnización, dar por terminado el contrato de arrendamiento.

Artículo 43. Los valores de los servicios públicos domiciliarios que se originen dentro del término del contrato de arrendamiento serán de cargo exclusivo del arrendatario, salvo que en el contrato se estipule cosa diferente. Por lo tanto si quedaran valores pendientes de pago, sólo se podrá perseguir judicialmente al arrendatario.

El arrendador informará dentro de los treinta días siguientes a la firma del contrato a las empresas de servicios públicos domiciliarios el nombre del arrendatario, para los efectos a que haya lugar.

Artículo 44. El estado podrá incentivar la inversión en la construcción de inmuebles nuevos destinados al arrendamiento a través de sociedades y fondos de inversión a partir de la aprobación de la presente ley, estableciendo para ellas exenciones tributarias al impuesto de renta.

Artículo 45. *Vigencia y derogatoria.* Esta ley rige desde el momento de su promulgación y deroga la Ley 56 de 1985 y demás disposiciones que le sean contrarias.

Con las modificaciones anteriormente planteadas al texto aprobado en primer debate, proponemos a la Plenaria de la Cámara de Representantes dese segundo debate al Proyecto de ley número 140 de 2001 Cámara, “por la cual se expide el régimen sobre arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones”.

De los honorables Parlamentarios,

Juana Yolanda Bazán Achury, Antonio José Pinillos Abozaglo, William Vélez Mesa.

**TEXTO AL PROYECTO DE LEY NUMERO 140 DE 2001
CAMARA**

Aprobado en Comisión Primera, 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 1°. *Objeto de esta ley.* Reconociendo los derechos a la vivienda para la familia colombiana, necesario para la vida y desarrollo económico de la comunidad y el de la propiedad y su utilización con interés social, esta ley tiene por objeto fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda.

Artículo 2°. *Definición.* El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce total o parcial de un inmueble urbano destinado a vivienda, 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 50% del precio del arrendamiento del respectivo inmueble.

CAPITULO II

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

Artículo 3°. *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 4°. *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 año. En este caso, el contrato podrá darse por terminado antes del vencimiento del plazo por cualquiera de las partes previo aviso de 10 días, sin indemnización alguna.

Parágrafo 1°. Entiéndase 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 2°. 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 5°. *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 6°. *Prórroga.* En caso de no existir el aviso previo por alguna de las partes, de conformidad con el numeral 7 del artículo 22 y el numeral 4 del artículo 24 de la presente ley, el contrato 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 el artículo 20 de esta ley.

CAPITULO III

Obligaciones de las partes

Artículo 7°. *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. Adicionalmente, debe poner a disposición del arrendatario 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, autenticado o con firmas originales.

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 8°. *Obligaciones del arrendatario.* Son obligaciones del arrendatario:

1. Pagar al arrendador en el inmueble arrendado o en el lugar convenido y en la fecha estipulada, el precio del arrendamiento. En el evento en que el arrendador se rehuse a recibir el pago en las condiciones y en el lugar acordados, el arrendatario podrá cumplir su obligación consignando las respectivas sumas a favor del arrendador en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional, de acuerdo con el procedimiento vigente, dentro del día hábil siguiente al vencimiento de tal período y dando aviso al arrendador dentro de los cinco (5) días siguientes al de la consignación. Las consignaciones subsiguientes se efectuarán dentro del período pactado.

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 en tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar.

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 9°. *Autorización para instalación de servicios públicos.* Siempre que se solicite la instalación de nuevas líneas telefónicas, o de servicios adicionales como son larga distancia nacional o internacional, llamadas a celulares o a los servicios de costo adicional (servicios de información y entretenimiento) o servicios conexos como solicitud de avisos vía telefónica, deberá obtenerse autorización expresa previa del propietario del inmueble o arrendador. Igualmente, se requerirá dicha autorización para la instalación de líneas adicionales de telefonía fija pública básica conmutada.

En ningún caso el arrendador o propietario del inmueble será solidario con el arrendatario en los derechos y obligaciones derivados del contrato de servicios públicos.

Parágrafo. Lo estipulado en el presente artículo se aplicará de igual manera a todos los servicios públicos domiciliarios.

Artículo 10. *Requisitos de validez y demostración del pago.* La consignación de que trata el numeral 1 del artículo octavo (8°) de la presente ley, 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.

La entidad que reciba la consignación deberá expedir y entregar a quien la realice dos 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.

Parágrafo 1°. Para que el pago, hecho mediante consignación, de que tratan este y el artículo 8° de la presente ley sea plena prueba de que el arrendatario no ha incurrido en mora, este deberá dar aviso de la consignación efectuada a la dirección del arrendador o su representante según el caso, mediante correo o comunicación telegráfica debidamente certificados y enviar copia del título correspondiente, dentro de los cinco (5) días siguientes a la consignación.

Parágrafo 2°. Se considera que el pago queda plenamente demostrado, cuando el interesado presente el recibo de la consignación efectua-

da en la forma indicada anteriormente, junto con la copia certificada del aviso dado al arrendador.

Parágrafo 3°. La entidad que reciba el pago respectivo entregará al arrendador o a quien lo represente, el valor consignado previa presentación del título y la respectiva identificación.

Artículo 11. *Obligación de los codeudores.* A partir de la fecha de la presente ley, en todo contrato de arrendamiento los codeudores deberán manifestar bajo la gravedad de juramento, la dirección donde serán notificados judicialmente de cualquier proceso que tenga que ver con el contrato de arrendamiento en el evento de presentarse incumplimiento por parte del arrendatario.

Así mismo, deberán informar por escrito al arrendador, de manera inmediata, cualquier cambio en la dirección de notificación. La notificación se surtirá siempre en el lugar señalado para esos efectos.

Artículo 12. *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.

Artículo 13. *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 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 certificación de que fueron pagadas por el arrendador.

Parágrafo. Para los efectos anteriores, el arrendatario deberá realizar los pagos respectivos, directamente en la empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios, o en cualquiera de las entidades autorizadas para recibir dichos pagos, quienes para tal efecto deberán establecer mecanismos ágiles y expeditos a efectos de certificar la persona que realizó el pago.

CAPITULO IV

Prohibición de garantías y depósitos

Artículo 15. *Prohibición de depósitos y cauciones reales.* En los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrá exigir depósito 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 denominación diferente de las indicadas en el inciso anterior.

Artículo 16. El artículo 16 del proyecto queda incluido en el artículo 15.

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 estas que se comunicarán por escrito al arrendatario.

Parágrafo. En los casos autorizados en el contrato por el arrendador, para subarrendar, lo que en esta Ley se predica del arrendamiento, debe entenderse aplicable también a los contratos de subarriendo de vivienda urbana.

CAPITULO VI

Renta de arrendamiento

Artículo 18. El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero, en ningún caso podrá exceder el uno punto dos por ciento (1.2%), del valor Comercial del inmueble o de la parte de él que se de 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 de la renta en moneda extranjera.* El precio mensual de la renta estipulado por las partes, puede ser fijado en cualquier moneda legal, 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 de la renta de arrendamiento.* Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar la renta en una proporción que no sea superior a la tasa de inflación causada.

Para efectos del reajuste de la renta de arrendamiento en los contratos verbales o en los escritos en los cuales no se haya pactado dicho reajuste, el arrendador comunicará antes del vencimiento del término inicial del contrato de arrendamiento o el de sus prórrogas, al arrendatario, por telegrama o correo certificado o cualquier otro medio, el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, teniendo en cuenta lo establecido en el inciso anterior.

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 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 contraversión, 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. Además, el arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante las prórrogas mediante preaviso dado con tres (3) meses de anticipación 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.

No habrá lugar a la indemnización si el aviso de terminación por parte del arrendador se refiere al término estipulado en el contrato.

En consecuencia de lo anterior, en este último evento el arrendador no estará obligado a invocar causal alguna diferente de su plena voluntad.

Artículo 23. Para que el arrendador pueda dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento en el evento previsto en el numeral séptimo (7°) del artículo anterior, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Comunicar telegráficamente o por correo certificado al arrendatario o a su representante legal, con una antelación no inferior a tres (3) meses a la fecha señalada para la terminación del contrato, y así mismo, comunicar que se pagará la indemnización de ley. Tal comunicación, deberá ser dirigida a la dirección del inmueble arrendado;

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 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 reglamentación que para tal efecto dicte la autoridad competente.

Parágrafo 1°. 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 2°. Si el arrendador con la aceptación del arrendatario desiste de dar por terminado el contrato de arrendamiento, podrá solicitar a la autoridad competente o a la autoridad que se deleguen dichas funciones, 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. Además, el arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o el de sus prórrogas previo aviso escrito al arrendador, con un plazo 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.

No habrá lugar a la indemnización si el aviso de terminación por parte del arrendatario se refiere al término estipulado en el contrato.

Parágrafo. Para efectos de la entrega provisional de que trata éste 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 correo certificado 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 secuestre que para su custodia designará de la lista de auxiliares de la justicia hasta la entrega al arrendador a cuyo cargo corren los gastos del secuestre.

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

Artículo 25. 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 su intención de dar por terminado el contrato, telegráficamente o por correo certificado al arrendador o a su representante legal, con una antelación no inferior a tres (3) meses a la fecha señalada para la terminación unilateral del contrato, así mismo, comunicar que se pagará la indemnización de ley. Tal comunicación deberá ser dirigida a la dirección del arrendador o su representante;

b) Consignar a favor del arrendador y a órdenes de la autoridad competente, la indemnización de que trata el artículo anterior, 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 para tal efecto y la autoridad competente allegará copia del título respectivo al arrendador o le enviará comunicación en que se haga constar la circunstancia, inmediatamente tenga conocimiento de la misma. El valor de la indemnización se liquidará con base en la renta vigente a la fecha del preaviso;

c) Al momento de efectuar la consignación, se dejará constancia en el respectivo título de las causas de la misma, como también el nombre y dirección del arrendador o de su representante;

d) Si el arrendador cumple con la obligación de recibir el inmueble en el día señalado, tendrá derecho al pago de la indemnización, de conformidad con la reglamentación que para tal efecto expida la autoridad competente.

Parágrafo. En caso de que el arrendador no reciba el inmueble se procederá de conformidad con lo estipulado en el parágrafo del artículo 24 de la presente ley.

Artículo 26. *Derechos 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. 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 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 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.

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, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, en las ciudades de más de cien mil (100.000) 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 y vigilancia de la autoridad competente.

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 las alcaldías locales.

Artículo 33. *Funciones.* Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior tendrán las siguientes funciones.

- a) El conocimiento de la terminación unilateral del contrato de arrendamiento, de que tratan los numerales 7 y 4 de los artículos 22 y 24 de la presente ley, respectivamente;
- b) El control, inspección, vigilancia y las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas concordantes;
- c) El otorgamiento de la matrícula de arrendador de las personas de que trata el artículo 28 de la presente ley;
- d) La inspección, control y vigilancia de las sanciones administrativas de las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley.

CAPITULO X

Sanciones

Artículo 34. *Sanciones.* Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, la autoridad competente podrá imponer, a sus vigilados, 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.

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

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

Artículo 35. *Sanción por violación a la prohibición de exigir depósitos y cauciones reales.* La autoridad competente sancionará al arrendador con multa de hasta veinte (20) veces el salario mínimo legal mensual vigente al momento de su imposición cuando viole la prohibición contenida el artículo quince (15) de la presente ley.

CAPITULO XI

Aspectos procesales

Artículo 36. *Intervención procesal del subarrendatario o del cesionario.* En caso de proceso judicial cuando medie autorización expresa del arrendador para subarrendar o ceder el contrato, tanto el subarrendatario como el cesionario serán tenidos como intervinientes, de conformidad con el artículo 52 del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 37. *El artículo 424 del Código de Procedimiento Civil quedará así:*

“Artículo 424. *Restitución del inmueble arrendado.* Cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado y se declare si es del caso, prestaciones económicas derivadas del contrato de arrendamiento a favor del arrendador, se aplicarán las siguientes reglas:

Parágrafo 1°. *Demanda y traslado.*

1. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste prevista en el artículo 294, o prueba testimonial siquiera sumaria.

2. La demanda deberá precisar la causal invocada, y no será necesario acompañar la prueba de haber hecho requerimiento alguno.

Cuando la causal invocada consista en el incumplimiento en el pago de la renta o de cualquier otra prestación de contenido económico a cargo del arrendatario, la demanda deberá discriminar el valor que el demandante pretenda que se le reconozca junto con los respectivos intereses.

La mora en el pago de un período tanto en el pago de los cánones de arrendamiento como de los servicios públicos respectivos, o de las expensas comunes, si es el caso, dará derecho al arrendador para iniciar el respectivo proceso.

3. A. Cuando se aduzca incumplimiento en el pago de la renta o de cualquier otra prestación de contenido económico a cargo del arrendatario, el arrendador podrá solicitar en la demanda o con posterioridad a ella, además del embargo y secuestro de los bienes que permite el ejercicio del derecho consagrado en el artículo 2000 del Código Civil, el de otros bienes que pertenezcan a cualquiera de los demandados, con sujeción en el artículo 513 del Código de Procedimiento Civil.

Para efectos de lo anterior, el demandante deberá prestar caución. Las medidas se levantarán si se absuelve al demandado, o si el demandante no formula demanda ejecutiva en el mismo expediente dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia.

Si la sentencia es apelada, el término se contará desde la notificación del auto que ordene obedecer lo dispuesto por el superior.

La sentencia en caso de ser favorable al demandante, deberá ordenar el pago de las sumas que por los diferentes conceptos se declaren a favor de este, y además condenará en costas. Dicha providencia presta mérito ejecutivo en contra de la parte vencida.

Iniciada oportunamente la ejecución, será competente para conocer de ella el juez que conoció el asunto en la primera instancia del proceso de restitución del inmueble arrendado.

El auto de mandamiento ejecutivo se notificará por estado.

Vencido el término señalado en el presente numeral, la ejecución solo podrá demandarse en proceso separado, ante el juez competente, conforme a las reglas generales.

En las ejecuciones de que trata este artículo, sólo podrán alegarse las excepciones que se autorizan en el artículo 509 del Código de Procedimiento Civil.

B. Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandante podrá solicitar que antes de la notificación del auto admisorio, se practique una diligencia de inspección judicial al inmueble, con el fin de verificar el estado en que se encuentra, de lo cual se levantará un acta. Evacuada la diligencia, si existieren razones fundadas para temer que el inmueble pueda sufrir un deterioro significativo, el Juez a solicitud del demandante, podrá ordenar que los demandados presten caución que garantice el pago de los daños que se llegaren a causar. Si la caución no se presta en el plazo señalado para ello, el juez ordenará el secuestro del bien.

4. El auto admisorio de la demanda se notificará personalmente a todos los demandados en la forma establecida en el artículo 315 del presente ordenamiento. En el evento en que por cualquier motivo la notificación no pueda llevarse a cabo, el funcionario encargado de la diligencia de notificación fijará un aviso en la puerta de acceso del inmueble objeto del contrato, y en caso de que haya 2 o más demandados diferentes del arrendatario que hayan firmado el contrato en calidad de codeudores, a estos últimos también se les fijará un aviso en la

dirección señalada en el contrato para este fin, o en la que manifieste el demandante bajo la gravedad de juramento el cual se entenderá prestado al momento de presentación de la misma, en el evento previsto en la legislación de arrendamiento de vivienda urbana.

Tanto en el aviso que se fije en el inmueble objeto del proceso, como en los demás a que se refiere ésta cuando sea el caso, se expresará el proceso de que trata, el nombre de las partes, la nomenclatura del inmueble objeto del contrato o cualquier otra especificación que sirva para identificarlo. Copia de él se entregará a cualquier persona que trabaje o habite allí si fuere posible, y se aplicará lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 320 del Código de Procedimiento Civil.

En los avisos se informará a los demandados la obligación de concurrir dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al de su fijación para notificarles personalmente dicho auto, y se les advertirá que si no lo hacen, se les designará curador *ad litem*, sin que medie emplazamiento.

Si transcurre dicho término sin que el citado comparezca el secretario dejará constancia de ello y se procederá a nombrar curador *ad litem*, con quien se surtirá la notificación.

Una vez notificada la demanda, se correrá traslado de la misma por un término de diez (10) días.

Parágrafo 2°. *Contestación, derecho de retención y consignación.*

1. Si el demandado pretende derecho de retención de la cosa arrendada, deberá alegarlo en la contestación de la demanda y en tal caso el demandante podrá pedir pruebas relacionadas con ese derecho, en el término señalado en el artículo 410 de este código.

2. Si la demanda se fundamenta en falta de pago, el demandado no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

3. Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciera dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo de pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

4. Los cánones depositados para la contestación de la demanda se retendrán hasta la terminación del proceso, si el demandado alega no deberlos; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a éste los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante.

5. Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregarán al demandante a medida que se presenten los títulos, a menos que el demandado al contestar la demanda le haya desconocido el carácter de arrendador, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente.

6. Cuando no prospere la excepción de pago o la de desconocimiento del carácter de arrendador, se condenará al demandado a pagar al demandante una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida.

La misma suma deberá pagar el demandante al demandado cuando prosperen las mismas excepciones.

7. Igualmente, para que el demandado pueda actuar en cualquier momento del proceso, deberá presentar prueba de que se encuentra al

día en el pago de los servicios públicos y expensas comunes, siempre que, en virtud del contrato, haya asumido la obligación de pagarlos. En este caso, para poder ser oído, deberá presentar las facturas expedidas por las respectivas empresas de servicios públicos domiciliarios, debidamente canceladas y, en su caso, los recibos expedidos por el administrador de la propiedad horizontal.

Parágrafo 3°. *Oposición a la demanda y excepciones.*

1°. Si el demandado no contesta la demanda dentro del término legal, el juez dictará sentencia dentro de los sesenta (60) días siguientes al vencimiento de este término, en la que se ordenará al demandado, la restitución del inmueble y además, si es del caso, se condene al pago de las prestaciones económicas correspondientes.

En el evento en que el juez lo considere pertinente, podrá previamente dictar sentencia, solicitar que se actualice la liquidación de los cánones en mora y demás prestaciones económicas. De esta liquidación se correrá traslado a la otra parte por un término de tres (3) días.

2°. El demandado podrá, en cualquier estado del proceso, hacer entrega del inmueble. Si el arrendador se niega a recibir, aquel podrá informar al juez de su intención, caso en el cual se ordenará que la entrega se haga a un secuestro. Cumplida la diligencia, se dispondrá la terminación del proceso, por auto que no tendrá recurso.

Parágrafo 4°. Pruebas del proceso. Resueltas las excepciones previas, el juez procederá a decretar y practicar las pruebas del proceso.

Parágrafo 5°. *Cumplimiento de la sentencia.*

1. Si la sentencia reconoce al arrendatario el derecho de retención de la cosa arrendada, se aplicará lo dispuesto en el artículo 339.

2. Si al tiempo de practicarse la diligencia se encuentra en el bien alguna persona que se oponga a ella, el juez aplicará lo dispuesto en el artículo 338.

3. Si se reconoce al demandado derecho al valor de mejoras, reparaciones o cultivos pendientes, tal crédito se compensará con lo que aquél adeuda al demandante por razón de cánones o de cualquiera otra condena que se le haya impuesto en el proceso.

Parágrafo 6°. *Inadmisión de algunos trámites.* En este proceso son inadmisibles: Demanda de reconvencción, intervención excluyente o coadyuvante, acumulación de procesos y las audiencias de que tratan los artículos 101 de este código y de la Ley 446 de 1998.

En el evento en que el demandado no se notifique personalmente y tenga que ser reemplazado por un curador *ad litem*, la respectiva sentencia no será objeto de la consulta prevista en el artículo 386 del Código de Procedimiento Civil.

En caso de que se propusieren, el juez la rechazará de plano por auto que no admite recurso alguno”.

Artículo 38. Tratándose de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda el incumplimiento de las obligaciones por parte del arrendatario, dará derecho al arrendador para terminar el contrato de arrendamiento, sin necesidad de efectuar requerimiento alguno.

Artículo 39. En el evento en que el inmueble haya sido desocupado por parte del arrendatario, el demandante puede solicitar en cualquier etapa del proceso, previa a que el expediente entre al despacho para dictar sentencia, que el juez realice una inspección ocular del mismo, en la cual se verifique el abandono y la falta de uso del bien. En el evento en que dentro del trámite de dicha diligencia el juez se percate por sí mismo de la situación, realizará en la misma diligencia un cambio de guardas e incorporará las nuevas llaves en un sobre que se allegue al expediente, dejando constancia de lo sucedido en una acta firmada por dos testigos. Además de lo anterior, se fijará en la puerta de entrada del bien un aviso donde se conmine al arrendatario a comparecer al juzgado a retirar las respectivas llaves. Si pasado un término de quince

(15) días hábiles el demandado no se presenta al juzgado, el demandante podrá solicitar que le sean entregadas a él definitivamente las guardas con lo cual se entenderá que el inmueble le ha sido restituido materialmente.

En el evento del inciso anterior, en la sentencia que ponga fin al proceso el juez se abstendrá de ordenar la restitución, pero ordenará el pago de las sumas, que con base en las pruebas aportadas dentro del proceso, haya demostrado el demandante que se le adeudan.

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

Procedimiento especial

Artículo 41. De la restitución especial del inmueble. Podrá solicitarse la restitución del inmueble arrendado, mediante los trámites señalados en el artículo 424 del Código de Procedimiento civil, al vencimiento del contrato y de sus prórrogas en los siguientes casos:

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

2. 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.

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

En los casos contemplados en los numerales 2 y 3, la sustitución podrá ser solicitada también por el administrador del inmueble.

A la demanda de restitución deberán acompañarse además de los documentos exigidos por el Código de Procedimiento Civil, los siguientes según fuere el caso:

1. Prueba siquiera sumaria de la propiedad o posesión.

2. Contrato de la obra de reparación o demolición que se va a ejecutar.

3. Caución en dinero, bancaria u otorgada por compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor del juzgado por un valor equivalente a doce (12) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar que el arrendador cumplirá con sus obligaciones.

CAPITULO XIII

Disposiciones finales

Artículo 42. *Régimen transitorio.* Los contratos que se encuentren en ejecución con anterioridad a la vigencia de la presente ley, seguirán rigiendo en los términos pactados hasta su vencimiento inicial o el de sus prórrogas.

Vencido el término, en caso de renuencia de una de las partes a acogerse a lo establecido en la presente ley, la otra parte podrá, sin indemnización, dar por terminado el contrato de arrendamiento.

Artículo 43. Los valores de los servicios públicos domiciliarios que se originen dentro del término del contrato de arrendamiento será de cargo exclusivo del arrendatario, salvo que en el contrato se estipule cosa diferente. Por lo tanto si quedaran valores pendientes de pago, sólo se podrá perseguir judicialmente al arrendatario.

El arrendador informará dentro de los treinta días siguientes a firma del contrato a las empresas de servicios públicos domiciliarios el nombre del arrendatario, para los efectos a que haya lugar.

Artículo 44. El Estado podrá incentivar la inversión en la construcción de inmuebles nuevos destinados al arrendamiento a través de sociedades y fondos de inversión a partir de la aprobación de la presente ley, estableciendo para ellas exenciones tributarias al impuesto de renta.

Artículo 45. *Vigencia y derogatoria.* Esta ley rige desde el momento de su promulgación y deroga la Ley 56 de 1985 y demás disposiciones que le sean contrarias.

Con las modificaciones anteriormente propuestas solicitamos a la Comisión Primera de la honorable Cámara de Representantes, dese primer debate al Proyecto de ley número 140 de 2001 Cámara, “por el cual se expide el régimen sobre arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones”.

En los anteriores términos fue aprobado el presente proyecto de ley, según consta en el Acta número 33 del 29 de mayo de 2002.

Diego Osorio Angel,

Secretario Comisión Primera Constitucional.

TEXTOS APROBADOS EN COMISION

TEXTO AL PROYECTO DE LEY NUMERO 244 DE 2002 CAMARA

Aprobado en primer debate por la Comisión Tercera Constitucional Permanente de la honorable Cámara de Representantes en sesión del día 18 de junio de 2002, por el cual se modifican los artículos 1° y 2° de la Ley 367 de abril de 1997.

El Congreso de Colombia

DECRETA:

Artículo 1°. Autorízase a la Asamblea Departamental del Huila para que ordene la prórroga de la estampilla pro desarrollo de la Universidad Surcolombiana hasta por el monto estipulado en el artículo segundo, cuyo producido se destinará a lo dispuesto por el artículo 95 de la Ley 633 de 2000.

Parágrafo. En case de no requerir recursos para las programas establecidos en la ley, la Universidad Surcolombiana redistribuirá el porcentaje en las futuras ampliaciones.

Artículo 2°. La emisión de la estampilla pro desarrollo de la Universidad Surcolombiana se incrementará hasta en la suma de diez mil millones de pesos (\$10.000.000.000.00) moneda corriente.

Artículo 3°. Esta ley rige a partir de su promulgación.

CAMARA DE REPRESENTANTES

COMISION TERCERA CONSTITUCIONAL PERMANENTE

(Asuntos Económicos)

Bogotá, D. C. 18 de junio de 2002. En sesión de la fecha y en los términos anteriores se aprobó en primer debate el Proyecto de ley

número 244 de 2002 Cámara, “por la cual se modifican los artículos 1° y 2° de la Ley 367 de abril de 1997. Como Ponente para segundo debate fue designando el honorable Representante *Jorge Carmelo Pérez.*

El Presidente,

Jorge Barraza Farak.

El Secretario,

José Ruperto Ríos Viasus.

CONTENIDO

Gaceta número 281-Jueves 18 de julio de 2002

CAMARA DE REPRESENTANTES

PONENCIAS

Ponencia para segundo debate, Pliego de modificaciones y Texto al Proyecto de ley número 140 de 2001 Cámara, por medio de la cual se expide el régimen sobre arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.	1
---	---

TEXTOS APROBADOS EN COMISION

Texto al Proyecto de ley número 244 de 2002 Cámara, aprobado en primer debate por la Comisión Tercera Constitucional Permanente de la honorable Cámara de Representantes en sesión del día 18 de junio de 2002, por el cual se modifican los artículos 1° y 2° de la Ley 367 de abril de 1997.	16
---	----