



GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CAMARA

(Artículo 36, Ley 5a. de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA

ISSN 0123 - 9066

AÑO XII - Nº 226

Bogotá, D. C., martes 27 de mayo de 2003

EDICION DE 16 PAGINAS

DIRECTORES:
EMILIO RAMON OTERO DAJUD
SECRETARIO GENERAL DEL SENADO
www.secretariasenado.gov.co

ANGELINO LIZCANO RIVERA
SECRETARIO GENERAL DE LA CAMARA

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PUBLICO

SENADO DE LA REPUBLICA

PONENCIAS

INFORME DE PONENCIA PARA PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY NUMERO 165 DE 2002 SENADO, 140 DE 2001 CÁMARA

*por la cual se expide el Régimen de Arrendamiento de Vivienda
Urbana y se dictan otras disposiciones.*

Honorable Senador
GERMAN VARGAS LLERAS
Presidente
Comisión Primera Constitucional Permanente
Senado de la República
E. S. D.

Referencia: Informe de ponencia para primer debate.

Asunto: Proyecto de ley número 165 de 2002 Senado, 140 de 2001
Cámara, *por la cual se expide el Régimen de Arrendamiento de Vivienda
Urbana y se dictan otras disposiciones.*

Honorables Senadores:

En virtud de la honrosa designación que nos hiciera la Presidencia de esta
Comisión, los sucritos Senadores *Andrés González Díaz y Mauricio Pimiento
Barrera*, nos permitimos rendir el informe de ponencia para primer debate,
sobre el Proyecto de ley número 165 de 2002 Senado, 140 de 2001 Cámara,
*por la cual se expide el Régimen de Arrendamiento de Vivienda Urbana y se
dictan otras disposiciones*, presentado por iniciativa del Gobierno Nacional,
en este caso, del entonces Ministro de Desarrollo Económico, doctor *Eduardo
Pizano de Narváez*.

A su vez el actual gobierno, en especial a través de la Ministra de Ambiente,
Vivienda y Desarrollo Territorial, doctora *Cecilia Rodríguez*, quien al efecto
concurrió a la citación que para este fin se le formulara ha expresado su apoyo
a la iniciativa en curso, con observaciones sobre algunos aspectos en particular.

El proyecto de ley presentado, introduce importantes y sustanciales
modificaciones a las normas objetivas y subjetivas que regulan el contrato de
arrendamiento de vivienda urbana, actualmente reglado en el Código Civil, en
el Código de Procedimiento Civil, la Ley 56 de 1985 y en varios decretos, entre
ellos, el 2923 de 1977, el 2813 de 1978, el 1919 de 1986 y el 1816 de 1990.

No obstante se conservan los lineamientos generales establecidos en las
mencionadas disposiciones, el Proyecto, además de reunir las dispersas
normas, incorpora cambios que a grandes rasgos, le generan flexibilidad y
agilidad, tanto al contrato de arrendamiento como al proceso de restitución de
inmueble arrendado, como en detalle se explica en este Informe de ponencia.

El proyecto de ley presentado por el Gobierno Nacional ante la honorable
Cámara de Representantes el 1º de noviembre de 2001, tuvo como ponentes

a los honorables Representantes *Juana Yolanda Bazán, Antonio José Pinillos
y William Vélez Mesa*, quienes introdujeron modificaciones tanto en su
tránsito por la Comisión Primera Constitucional de la honorable Cámara de
Representantes (aprobadas el 29 de mayo de 2002) como en la Plenaria de
dicha Corporación (aprobadas el 12 de diciembre de 2002), las cuales en su
gran mayoría se conservan.

Justificación

La Constitución Política de 1991 estableció en su artículo 51, el derecho
que tienen todos los colombianos a una "vivienda digna". En este sentido la
norma constitucional indica que el Estado deberá fijar "las condiciones
necesarias para hacer efectivo este derecho", promoviendo "planes de vivienda
de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas
asociativas de ejecución de estos programas de vivienda". En este orden de
ideas, el mandato superior, hace entender por vivienda digna, un lugar de
habitación en donde una familia pueda vivir y criar a sus hijos en forma
adecuada.

Hasta hoy, este precepto constitucional se ha entendido como el derecho
que tienen todos los colombianos a la propiedad de una vivienda, lo cual no
deja de ser un anhelo del pueblo colombiano (un país de propietarios). Sin
embargo, es importante reiterar que el mandato constitucional lo que propende
es el derecho a la vivienda digna, la cual puede ser propia o arrendada, razón
por la cual este Proyecto de Ley debe ser observado y estudiado como una
herramienta de materialización de ese derecho constitucional de todo
colombiano a tener una "vivienda digna".

En busca de cumplir este propósito (un país de propietarios), el Estado
colombiano ha establecido distintas ayudas, ya sea a través de subsidios o por
medio de créditos, o su combinación, para que quienes quieran y puedan
acceder a una vivienda, tengan la posibilidad de hacerlo. Sin embargo, a pesar
de la gran cantidad de ayudas que el Estado ha dispensado, el déficit
acumulativo de vivienda continúa siendo descomunal. La Encuesta Nacional
de Hogares realizada en el año 2001 y los cálculos del Departamento Nacional
de Planeación, encontraron que para ese año, más de tres millones doscientas
mil (3.200.000) familias colombianas no tenían vivienda propia (ver cuadro
número 1). En razón a la ausencia de ayudas suficientes, muchos colombianos,
por su propia cuenta y riesgo y sin la intervención del Estado, han venido
construyendo viviendas en forma progresiva, muchas de las cuales distan de
tener unas condiciones adecuadas para poder vivir dignamente. Es así como,
en evaluaciones hechas por el PNUD/DNP al analizar las viviendas de las
siete millones (7.000.000) de familias sisbenizadas en novecientos cinco
(905) municipios, se encontró que el once por ciento (11%) de estas viviendas

urbanas y el cuarenta por ciento (40%) de estas viviendas rurales, aún se encuentran en piso de tierra (ver cuadro número 2).

Ante este desolador panorama, para el presente cuatrienio, el Plan de Desarrollo recientemente aprobado, estableció una meta de cuatrocientos mil (400.000) subsidios para familias colombianas que quieran acceder a una vivienda o mejorar las condiciones actuales de las existentes, correspondiéndole al sector rural una participación de cincuenta y nueve mil cuatrocientas (59.400) soluciones. Cabe preguntarse aquí, qué pasa con las dos millones de familias restantes, que hoy requieren una solución y que por insuficiencia de subsidios o créditos no podrían acceder a vivienda. La respuesta es sencilla: con los costos actuales, es imposible que una familia de escasos recursos económicos, sin subsidio, pueda acceder a una vivienda en Colombia.

La vivienda urbana más económica que hoy se construye en las ciudades, incluyendo el lote, urbanismo y servicios públicos, tiene un costo aproximado de cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales, es decir, una suma aproximada a dieciséis millones seiscientos mil pesos (\$16.600.000). Para comprar esta vivienda, se requiere que el comprador tenga el diez por ciento (10%) de su valor en una cuenta de ahorro programado (\$1.600.000), más un subsidio de vivienda de siete millones seiscientos treinta y seis mil pesos (\$7.636.000) y el acceso a un crédito de siete millones trescientos cuatro mil pesos (\$7.304.000). Para poder pagar este crédito, se requiere que el deudor tenga ingresos mínimos de doscientos sesenta y nueve mil (\$269.000) pesos mensuales, para así poder pagar una cuota mensual de ochenta y un mil (\$81.000) pesos. Las anteriores cifras explican la necesidad de poder contar con un subsidio, si se quiere comprar la vivienda. De no existir este subsidio, el deudor necesariamente tendría que aumentar su ahorro programado o el valor del crédito, siendo esto último, bastante difícil, por cuanto sobrepasaría el límite legal consistente en no poder utilizar más del treinta por ciento (30%) de sus ingresos para pagar su cuota de vivienda.

A pesar de lo anterior, la aprobación del subsidio no implica que el beneficiario(a) ya haya garantizado la adquisición de su vivienda. Le resta un paso gigantesco: poder conseguir el crédito complementario. Aquellos beneficiarios que trabajan en empresas del sector formal de la economía y que no tienen un pasado crediticio comprometido con deudas, tienen más facilidad de obtener los créditos. Sin embargo, un alto porcentaje de los receptores de subsidios pierden los mismos por no poder obtener acceso a crédito. A vía de ejemplo, en los años 2001, 2002 y lo que va corrido del año 2003, diez mil trescientos doce (10.312) beneficiarios de subsidios de las Cajas de Compensación Familiar perdieron su subsidio por distintas causas, siendo la mayoritaria, la de no poder acceder al crédito complementario (ver cuadro número 3).

La realidad es que la construcción de Vivienda de Interés Social, VIS, está condicionada al volumen de subsidios disponibles y al acceso al crédito. Los constructores de Vivienda de Interés Social, para iniciar sus obras, permanentemente analizan la disponibilidad de subsidios, y ante la ausencia de éstos, adoptan la decisión, económicamente recomendable, de no iniciar las obras, pues de hacerlo, se generaría la consecuencia de no poder vender, quedándose los inmuebles desocupados.

Ante esta disyuntiva, el Estado colombiano está en la obligación constitucional de buscar soluciones alternativas, que permitan, por lo menos, generar "vivienda digna" a los ciudadanos, así no sea a título de dominio. A nivel de pequeños municipios, los alcaldes y gobernadores han venido creando programas, con subsidios locales, que ayudan a las familias a acceder a viviendas más sencillas, en muchas ocasiones, progresivas. Es importante mencionar, que este tipo de programas son factibles en los pequeños municipios donde el valor de la tierra es más económico, lo que permite reducir el valor final del inmueble.

¿Qué hacer entonces para garantizar vivienda digna a los colombianos en las grandes ciudades?

Se deben redoblar esfuerzos para que la mayoría de los colombianos puedan acceder a una vivienda propia, pero al mismo tiempo se debe propiciar un modelo para que los colombianos puedan habitar dignamente viviendas arrendadas. Sin embargo, son pocos los ciudadanos que quieren hoy construir edificaciones para alquilar vivienda, pues la realidad es que, las normas que

gobiernan actualmente el contrato de arrendamiento resultan inequitativas entre el arrendador y el arrendatario. Un arrendatario que incumpla el contrato de arriendo difícilmente puede ser obligado a devolver el inmueble al arrendador en un plazo razonable. Este condicionamiento ha impedido que en Colombia, hoy se construya vivienda con el objeto de ser arrendada o por lo menos, en las cantidades que suponga una efectiva solución a la problemática que se ha venido planteando.

En este sentido, de poderse garantizar la devolución oportuna de las viviendas arrendadas a sus propietarios, en las cuales los arrendatarios hayan incumplido el contrato, podría romperse el ciclo de que en razón a que no hay subsidios y crédito individual, no hay vivienda, ciclo éste que ha impedido el efectivo cumplimiento de los mandatos superiores.

En Colombia existe tierra urbanizable y urbanizada disponible en las grandes ciudades, la cual podría ser utilizada para construir conjuntos residenciales para este y otros segmentos de la población. En general, los propietarios de estos predios, así como los constructores podrían acceder a créditos para construir soluciones de vivienda en estos predios, dejando de ser, el crédito y los subsidios, un impedimento para desarrollar este tipo de construcción.

Si el contrato de arriendo es equitativo y se garantiza que en caso de incumplimiento del arrendatario, el arrendador podría obtener su pronta restitución, no solo se garantizaría la construcción de este tipo de proyectos, sino que adicionalmente, habría la posibilidad de titularizar estos contratos, para ser colocados en el mercado a inversionistas, quienes tendrían la garantía de recibir un rendimiento apropiado.

En la pasada legislatura, el Gobierno Nacional impulsó una serie de beneficios tributarios buscando que esquemas como el leasing habitacional pudiera ser competitivo, especialmente, para aquellas personas que no tenían capacidad para acumular un ahorro que les sirviera de cuota inicial o para aquellas personas que habiendo adquirido su vivienda con crédito, la perdieron por haber dejado de pagar sus obligaciones crediticias. La clara realidad, es que este esquema difícilmente se hará efectivo, hasta tanto la normatividad que regula el contrato de arriendo no se modifique, pues de manera general no existen entidades financieras dispuestas a entregar un inmueble en leasing (arrendamiento financiero), si saben de la gran dificultad de lograr la restitución de la vivienda en caso del incumplimiento de los pagos del contrato.

Cuadro número 1

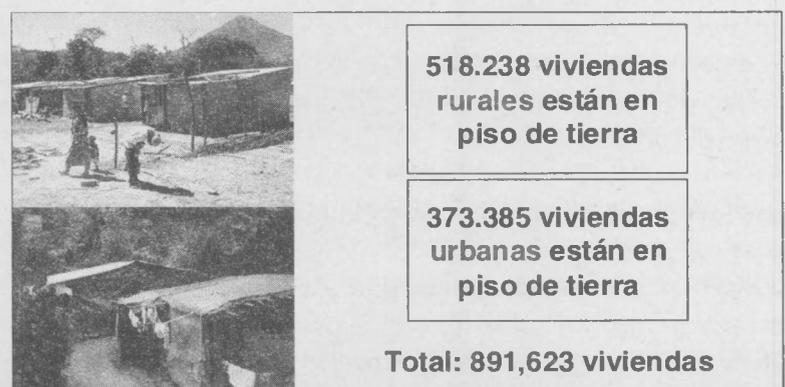
Hogares urbanos no propietarios de vivienda 2001

Rangos de SMLM	Número	%	Ingreso Medio Hogares*	Cuota de Arriendo media	Arriendo/Ingreso
0-1	616.476	19,1%	177.156	77.013	43,5%
1-2	1.061.251	32,9%	405.098	121.580	30,0%
2-3	586.209	18,2%	699.611	161.968	23,2%
3-4	305.104	9,4%	984.561	198.577	20,2%
Estrato VFS	2.569.040	79,6%	484.482	137.909	27,9%
4-5	191.784	5,9%	1.279.100	233.051	18,2%
5-8	268.376	8,3%	1.779.214	259.508	14,6%
Estrato Medio	460.160	14,3%	1.571.716	248.681	15,8%
8-10	62.803	1,9%	2.561.542	336.033	13,1%
Más de 10	136.748	4,2%	5.485.137	433.350	7,9%
Estrato Alto	199.551	6,2%	4.698.918	402.688	8,6%
Total	3.228.751	100,0%	943.005	170.201	18,0%

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

Cuadro número 2

Total viviendas en piso de tierra según SISBEN



Fuente: Base de Datos SISBEN de 905 municipios para el año 2000, procesada por el Programa Nacional de Desarrollo Humano del PNUDD/NF (7 millones de familias sisenizadas)

Cuadro número 3

Reintegros de Subsidios 2001 – 2003

Caja	2001		2002		2003		Total	
	No.	Valor	No.	Valor	No.	Valor	No.	Valor
Cafam	1.181	6.384.155.000	1.124	6.477.396.670	151	1.004.364.000	2.456	13.865.915.670
Colsubsidio	1.107	6.046.538.563	2.140	12.663.231.816	151	1.009.874.792	3.398	19.719.645.171
Compensar	819	4.543.510.000	1.356	7.272.167.774	163	964.548.000	2.338	12.780.225.774
Comfenalco BTA	454	1.914.249.000	522	1.920.838.000	160	324.453.000	1.136	4.159.540.000
Afidro	449	2.468.812.964	342	5.824.944.006	41	253.540.000	832	8.547.296.970
Aseguradores	44	261.139.000	96	561.865.000	12	84.311.000	152	907.315.000
Total	4.054	21.618.404.527	5.580	34.720.443.266	678	3.641.090.792	10.312	59.979.938.585

Frente al enorme desafío a saber, encontrar alternativas de vivienda digna para cerca de dos millones de familias, los ponentes encuentran de la mayor importancia la revitalización de las posibilidades de arrendamiento y por ello consideran indispensable una revisión jurídica a la contratación pertinente para que los constructores edifiquen más vivienda destinada al alquiler, no obstante creemos que no basta con la revisión del ordenamiento jurídico sino es indispensable además fortalecer las distintas formas de subsidio y subvención tanto para los usuarios de vivienda como para los constructores. Existen instrumentos, algunos de ellos referidos, como el subsidio de vivienda, el AFC, el leasing habitacional, no obstante los ponentes proponen agregar a esta lista figuras como el subsidio para alquiler de vivienda, para las familias de bajos recursos bajo los requisitos y condiciones que establezca el gobierno nacional. En este sentido se propone una adición en el artículo 41 relativo al fomento a la inversión. Este tipo de subvenciones han de favorecer especialmente a los desplazados por la violencia, a las madres cabeza de familia y a las personas de la tercera edad.

Por las razones anteriormente expuestas, es menester modificar las disposiciones legales que regulan lo relacionado con el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, así como también introducir algunas modificaciones de carácter procesal en procura de la efectividad y agilidad del proceso de restitución de inmueble arrendado, las cuales se explican en el siguiente acápite.

Análisis de las normas del proyecto

A continuación se analizan todas las disposiciones aprobadas en el texto de Cámara.

CAPITULO I

Disposiciones Generales. Se mantiene igual.

Artículo 1°. Objeto de la ley. (Corresponde al artículo 1° del texto de Cámara) Se mantienen los principios generales contenidos en el artículo primero de la Ley 56 de 1985. Se precisa la redacción y se incluye el principio de la función social de la propiedad.

Artículo 2°. (Corresponde al artículo 2° del texto de Cámara). Definición. El artículo 2° del Proyecto incluye la definición del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, para lo cual recoge sin ningún tipo de modificación la definición prevista en el artículo 2° de la Ley 56 de 1985. Ambas definiciones contienen una imprecisión, no trascendental pero que sí vale la pena enmendar en este Proyecto, consistente en que los términos “total o parcial”, parecen referirse al goce que se otorga en virtud del contrato y no al inmueble que se da en arriendo, siendo lo último lo verdaderamente técnico, puesto que el goce no puede ser divisible. Se modifica entonces, la expresión “... conceder el goce *total o parcial* de un inmueble destinado a vivienda...” por la de “... conceder el goce de un inmueble destinado a vivienda, *total o parcialmente*...” En este orden de ideas, la modificación consiste en una simple alteración de la redacción del artículo.

CAPITULO II

Formalidades del contrato de arrendamiento de vivienda urbana.

Se mantiene igual.

Artículo 3°. (Corresponde al artículo 3° del texto de Cámara). Formas del Contrato. Se mantiene igual. Se conserva el contenido del artículo 3° de la Ley 56 de 1985, en relación con los aspectos mínimos sobre los cuales las partes deben convenir y consentir al momento de la celebración del contrato

de arrendamiento de vivienda urbana, sea éste celebrado de manera verbal o escrito.

Artículo 4°. (Corresponde al artículo 4° del texto de Cámara). Clasificación. Se mantiene igual. Se conserva el contenido del artículo 5° de la Ley 56 de 1985, no obstante la inclusión de las modificaciones del orden de redacción incorporadas en Cámara. Se reitera la clasificación de los contratos de arrendamiento de vivienda urbana en las modalidades de individual, mancomunado, compartido y de pensión.

Artículo 5°. (Corresponde al artículo 5° del texto de Cámara). Término del contrato. Se mantiene igual. La importancia de la presente disposición radica en que, en virtud del literal f) del artículo 3° del Pliego de Modificaciones uno de los puntos sobre los cuales las partes deben ponerse de acuerdo es el término de duración del contrato, motivo por el cual, a falta de estipulación de las partes en este sentido, la norma suple su voluntad al entender que el término de duración del contrato es de un (1) año. No obstante lo anterior, cabe aclarar que la norma no se aplica en relación con los contratos de pensión a que se refiere el literal d) del artículo 4°, puesto que es requisito que éste sea por un término inferior a un (1) año.

Artículo 6°. (Corresponde al artículo 6° del texto de Cámara). Prórroga. El artículo 6° del proyecto pretende regular lo que se encuentra previsto en el artículo 8 de la Ley 56 de 1985, en relación con la prórroga del contrato. El artículo 6° del proyecto regula, de manera idéntica a la norma hoy vigente, la prórroga automática del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, es decir, que dicho 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...”. Las alteraciones del artículo consisten en la eliminación de las citas de los numerales y artículos que allí aparecen y que regulan situaciones diferentes para significar que en dichos eventos no opera la prórroga automática del contrato. Esta situación no tiene ninguna justificación, por cuanto sería reglar lo que es apenas obvio. Es evidente que la prórroga automática del contrato no se presenta cuando el mismo ha quedado inmerso en una causal de terminación, pues no puede prorrogarse automáticamente lo terminado. Por esta razón, en el Pliego de Modificaciones se eliminan las referencias a esos otros artículos, siendo entonces conveniente retomar la orientación y contenido del actual artículo 8° de la Ley 56 de 1985 en el artículo 6° de este pliego.

CAPITULO III

Obligaciones de las partes. Se mantiene igual.

Artículo 7°. Solidaridad. (Artículo nuevo). Se introduce una importantísima modificación al tema relacionado con las obligaciones de las partes dentro del contrato de arrendamiento de vivienda urbana. Desde hace mucho tiempo se ha venido discutiendo en el país sobre la existencia de la solidaridad en relación con la exigibilidad y el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicho contrato, lo cual genera innumerables consecuencias de tipo sustancial y procesal. Alguna parte de la doctrina y la jurisprudencia, habían admitido la existencia de solidaridad para las obligaciones de tipo económico derivadas del contrato (por ejemplo, el pago de los cánones de arrendamiento), pero habían desvirtuado la existencia de solidaridad para la obligación de restituir el inmueble, de tal suerte que el proceso de restitución de inmueble arrendado, bajo la tesis anteriormente expuesta había que dirigirlo contra todos los coarrendatarios y por parte de todos los coarrendadores, ya que se sostenía la existencia de un litisconsorcio necesario tanto en la parte activa como en la parte pasiva. La otra corriente, sostiene que tanto las obligaciones económicas como las de restitución del inmueble son obligaciones solidarias, de tal suerte que, pueden ser exigidas por todos o cualquiera de los arrendadores a todos o cualquiera de los arrendatarios, lo mismo que su cumplimiento puede venir de todos o cualquiera de los mencionados, siendo entonces factible tan solo demandar a uno de los arrendatarios, en procura de la restitución del inmueble.

La existencia de estas dos corrientes le ha generado dilaciones y nulidades a los procesos de restitución de inmueble arrendado con las funestas consecuencias que esto le causa, tanto a las partes procesales como a la Administración de Justicia.

Por esta razón, se considera importante que este proyecto de ley dé por terminada la no pacífica situación que jurídicamente se presenta. Dicho de otra manera, que sea el legislador quien dé por terminado el debate, y que lo haga a favor de la vertiente que sostiene la tesis de la solidaridad para todas las obligaciones derivadas del contrato, es decir, tanto para las económicas como para la de restituir el inmueble arrendado.

La existencia de solidaridad, implica que entre arrendadores y arrendatarios exista lo que la doctrina ha venido denominando como litisconsorcio cuasinecesario y que encuentra su sustento legal en el inciso tercero del artículo 52 del Código de Procedimiento Civil, siendo entonces factible que los arrendadores que no hayan demandado y los arrendatarios que no hayan sido demandados, concurren al proceso judicial en los términos y oportunidades previstas en la citada Ley procesal.

Artículo 8°. (Corresponde al artículo 7° del texto de Cámara). Obligaciones del arrendador. El artículo 7° del proyecto pretende regular la materia prevista en el artículo 11 de la Ley 56 de 1985, en relación con las obligaciones del arrendador. Frente a la norma actualmente vigente, el Proyecto eleva a rango legal la obligación de hacer entrega de copia del contrato a los arrendatarios y codeudores actualmente consagrada en el artículo 2° del Decreto 1816 de 1990, así como la sanción prevista para el incumplimiento de dicha obligación en el artículo 3° del Decreto 2923 de 1977. Sin embargo, a pesar de tratarse de una norma cuya aplicación ha sido pacífica durante toda su vigencia, se considera importante introducir en el artículo un plazo prudencial dentro del cual el arrendador deba cumplir con su obligación, esto es, a más tardar dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de celebración del contrato, so pena de incurrir en las sanciones a que hubiere lugar por parte de la autoridad competente. De otra parte se prescinde de la exigencia de autenticar el documento contractual.

Artículo 9°. (Corresponde al artículo 8° del texto de Cámara). Obligaciones del arrendatario. El numeral 1 del artículo 8° del Texto aprobado en Cámara, adolece de un problema de ubicación normativa, por cuanto, parte de lo allí establecido, debió haber sido regulado en el artículo 10 del Texto de Cámara (artículo 10 del presente Pliego de Modificaciones). Por esta razón, el numeral 1 se modifica para dejar en él lo estrictamente necesario, es decir, solamente la obligación del arrendatario consistente en “Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido”.

Como consecuencia de lo anterior, se traslada al artículo correspondiente (artículo 10 del Pliego de Modificaciones) lo que se encuentra fuera de contexto, sin que ello implique ninguna modificación de fondo, pues una vez trasladado, se conserva en su esencia.

Finalmente, se establece como obligación del arrendatario (numeral 3) “pagar en tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar”, lo que bajo una desprevenida lectura no causa mayor preocupación. Empero, tal y como está redactada la norma podrían generarse discusiones y malentendidos, pues podría entenderse que la regla general es la de que todos los servicios, cosas o usos conexos y adicionales corren por cuenta del arrendatario sin necesidad de haberse advertido en el contrato, lo que en realidad sería un despropósito ya que el arrendatario podría verse sorprendido por el hecho de tener que pagar servicios cosas o usos que desconocía al momento de la celebración del contrato, o simplemente no estaba interesado en tomarlos o de haberlos conocido se hubiera abstenido de tomar ese bien en arriendo.

Por la razón anterior, creemos que hay que aclarar la mencionada disposición, en el sentido de hacer especial alusión a que será obligación del arrendatario pagar en tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, siempre y cuando, el arrendatario tenga esa carga contractual. En consecuencia, el numeral tercero aparecerá en el Pliego de Modificaciones aclarado en la siguiente forma: “3) Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el contrato.”

Artículo 10. (Corresponde al artículo 10 del texto de Cámara). Procedimiento del pago por consignación extrajudicial del canon de arrendamiento. (Ante: Requisitos de validez y demostración del pago). En este artículo se pretende regular lo hoy establecido en el artículo 9° del

Decreto 1816 de 1990 sobre los requisitos de validez del pago efectuado bajo el supuesto de que el arrendador se niegue a recibir el importe del canon.

Como se advirtió anteriormente, es pertinente reglamentar en este artículo todo lo concerniente al pago por consignación prejudicial (lo que permite recoger en un mismo cuerpo normativo, las disposiciones hoy vigentes en virtud del Decreto 2813 de 1978 y Decreto 1816 de 1990, con las modificaciones de forma y fondo que ellas ameritan).

Como modificación de fondo, es importante advertir que los ponentes proponen mantener el plazo de cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo para el pago ante la negativa del arrendador en recibirlo a diferencia de lo aprobado en la Cámara de Representantes con la aprobación del artículo 8° del texto del proyecto que estableció un día.

Cabe anotar que para el período 1990/1992 rigió el inciso 1 del artículo 8° del Decreto 1816 de 1990, por medio del cual se disminuyó a un (1) día el término dentro del cual el arrendatario debía efectuar la consignación, es decir, este —el arrendatario— debía efectuar la consignación dentro del “día hábil siguiente al vencimiento de tal período”. Esta disposición fue declarada nula por el Consejo de Estado mediante providencia del 3 de abril de 1992, por exceder las facultades reglamentarias, quedando por tanto vigente lo dispuesto por el artículo 4° del Decreto 2813 de 1978, el cual consagra que el arrendatario debe consignar dentro de los cinco (5) días siguientes al plazo establecido en el contrato, norma que en la actualidad se encuentra vigente.

El resto de la norma incorporada en el Pliego de Modificaciones no merece comentarios adicionales, pues, como ya se anotó, es una simple recopilación legal, (mejor estructurada y redactada) de lo que hoy existe en diversos Decretos, normas que en consecuencia se derogan, en lo correspondiente.

Sin embargo, vale la pena hacer referencia a la novedad consistente en la utilización del servicio postal autorizado por el Ministerio de Comunicaciones (servicio de correo y mensajería especializada) para la remisión de la comunicación por medio de la cual se le da aviso al arrendador de la consignación junto con el duplicado del título correspondiente. Esta innovación está acorde con las últimas tendencias legislativas, por ejemplo, la reciente Ley 794 de 2003, “por medio de la cual se modifica el Código de Procedimiento, se regula el proceso ejecutivo y se dictan otras disposiciones”, la cual permite la utilización del servicio postal para el trámite de las notificaciones judiciales.

Tradicionalmente, la remisión de la comunicación y del duplicado del título al arrendador se debía hacer por correo certificado, servicio éste que está monopolizado por Adpostal. La expresión “correo”, tradicionalmente utilizada, circunscribe las remisiones al “servicio de correo”, que no es más que una de las dos modalidades a través de las cuales se dispensa el servicio postal autorizado por el Ministerio de Comunicaciones.

De otra parte, se establece la obligación para dichas empresas, de sellar y cotejar los documentos remitidos, con el fin de poder probar que el contenido del sobre es el que corresponde. El incumplimiento de esta obligación por parte de las empresas de servicio postal autorizado, las hará acreedoras a las sanciones a que hubiere lugar, que en la actualidad son las previstas en el Decreto 229 de 1995.

Artículo 11. (Corresponde al artículo 13 del texto de Cámara). Comprobación de pago. Se mantiene igual. Se conserva el texto del artículo 14 de la Ley 56 de 1985. Dadas las importantísimas implicaciones de orden procesal que implica la posibilidad de demostrar la cancelación oportuna de los cánones de arrendamiento, se considera que el texto del presente artículo debe conservarse en su integridad.

Artículo 12. (Corresponde al artículo 11 del texto de Cámara). Lugar para recibir Notificaciones. (Antes obligación de los codeudores). La idea general del Texto aprobada en Cámara se mantiene, pero se introducen varios cambios que aparecen en el artículo 12 del Pliego de Modificaciones. Se modifica el título del artículo, dándole el nombre exacto a lo que dicha situación se refiere. Se hace expresa mención de que lo allí reglado se aplica tanto a las notificaciones judiciales como extrajudiciales. Se extiende la obligación de reportar direcciones también para los arrendadores, arrendatarios y fiadores y no solo para los codeudores como lo contemplaba la norma del texto aprobado en Cámara que aquí se modifica.

El artículo constituye una verdadera innovación por cuanto en virtud de una disposición legal se le dan plenas consecuencias a la dirección contractual,

para efectos de notificaciones judiciales y extrajudiciales. En virtud de esta modificación la dirección para notificar será única y exclusivamente la suministrada por las partes en el contrato de arrendamiento o en cualquier otro documento, remitido con posterioridad a la suscripción del contrato.

En consecuencia, para efectos judiciales por ejemplo, la notificación no deberá surtirse en el lugar de habitación o trabajo de las personas demandadas como lo regulan los artículos 315 y subsiguientes del Código de Procedimiento Civil, sino en la dirección contractualmente anunciada, como ya se explicó. Sin embargo, atendiendo el hecho de que es posible la ausencia de dirección reportada, dicha notificación deberá surtirse en este caso, única y exclusivamente, en la dirección del inmueble objeto del contrato, tratándose de arrendatarios, codeudores y fiadores y, en el lugar en que se recibe el pago del canon tratándose del arrendador.

De otra parte, se hace expresa mención de que el incumplimiento de esta disposición no puede ser alegado como ineficacia o nulidad sustancial o procesal de las notificaciones judiciales o extrajudiciales allí reguladas.

Finalmente, se establece que los arrendadores deberán informar el cambio de dirección a todos los arrendatarios, codeudores o fiadores, mientras que los arrendatarios, codeudores y fiadores solo están obligados a reportar el cambio a los arrendadores.

Artículo 13. (Corresponde al artículo 12 del texto de Cámara). Obligación general. Se mantiene igual. El texto aprobado en Cámara recoge lo actualmente previsto en el artículo 13 de la Ley 56 de 1985. Se trata pues de una incorporación al contrato de arrendamiento, de las normas legales y de los reglamentos allí referidos, lo cual implica que el arrendatario estará sujeto no sólo a lo que en el negocio jurídico se indique, sino también, al conjunto de derechos y obligaciones comprendidos dentro de dichos cuerpos normativos, entre ellos, los Códigos de Policía.

Artículo 14. (Corresponde al artículo 14 del texto de Cámara). Exigibilidad. Se mantiene igual. Se conserva el texto del artículo 23 de la Ley 56 de 1985, no obstante la adición del párrafo del artículo, que incluye la obligación para las empresas de servicios públicos de certificar, de manera ágil y expedita, el nombre de la persona que realizó el pago de los servicios públicos, esto con el fin de que cuando el arrendador efectúe el pago, siendo obligación del arrendatario, pueda demostrarle a este y al juez, que merece el reintegro de los mismos.

Artículo 15. (Antes artículo 9º Texto Cámara). Reglas sobre los servicios públicos domiciliarios y otros. (Antes Reglas sobre los servicios públicos domiciliarios). Se modifica el Texto aprobado en Cámara para consagrar en el presente Pliego de Modificaciones, una reglamentación más moderna y equitativa.

En este orden de ideas, se incluye en el artículo 15 del Pliego de Modificaciones, una norma que persigue fundamentalmente evitar, de un lado, que el arrendatario evada el pago de las facturas de los servicios públicos domiciliarios y, del otro, corregir la situación que se presenta en la actualidad, consistente en quedar los arrendadores como deudores de facturas de servicios públicos que no han consumido, y, por consiguiente, quedando sus inmuebles afectos al pago de las mismas.

En este orden de ideas, la norma consagra la posibilidad que tiene el arrendador de exigirle al arrendatario la prestación de garantías o depósitos que garanticen el pago de las obligaciones derivadas de la prestación de los servicios públicos domiciliarios, además de eliminar la solidaridad existente entre el arrendador y el arrendatario para el efecto. Así las cosas, la norma consagra, de una parte, la obligación para el arrendatario de constituir las garantías y depósitos respectivos y, de la otra, la obligación para el arrendador de denunciar la existencia del contrato de arrendamiento, así como la carga de remitirle a las empresas prestadoras del servicio las garantías y depósitos constituidos por el arrendatario a favor de dichas empresas de servicios públicos. Una vez verificado el cumplimiento de ambas obligaciones, el arrendador no será responsable y su inmueble dejará de estar afecto al pago de los servicios públicos, a partir del vencimiento del período de facturación correspondiente a aquél en el que se efectúa la denuncia del contrato y se remitan las garantías o depósitos.

Concordante con lo anterior, la ley faculta al arrendador de abstenerse de darle cumplimiento a las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento,

por ejemplo, la entrega material del inmueble, hasta tanto el arrendatario no cumpla con su deber de entregar los depósitos o garantías que, virtud de lo pactado, se comprometió a constituir y, en todo caso, si transcurrieren quince (15) días hábiles desde la fecha de celebración del contrato sin que el arrendatario cumpla con la mencionada obligación, el arrendador podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento de pleno derecho.

Igualmente, consagra el artículo 15 del Pliego de Modificaciones, la posibilidad de que el arrendador solicite, bien durante la ejecución del contrato o bien a su terminación, la reconexión del servicio, la cual será desde luego, bajo su absoluta responsabilidad, estando a partir de ese momento, afectado el bien en relación con las futuras facturaciones.

En virtud de las reglas anteriores, el artículo prevé la forma de sortear el evento en el cual, el arrendador solicita la reconexión del servicio, pero este, encontrándose bajo responsabilidad del arrendatario por virtud de la denuncia del arrendamiento, ha sido suspendido por el incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de prestación de servicios públicos, ordenando para este caso, la obligación para la empresa prestadora de reconectar el servicio, sin perjuicio de las acciones judiciales que pudiere ejercer contra el arrendatario incumplido y, sin ser posible para la empresa prestadora del servicio oponerse a la reconexión del mismo, so pretexto de existir facturas no canceladas durante la vigencia de la denuncia del contrato.

Nótese como, la norma concebida en el Pliego de Modificaciones, introduce importantísimas modificaciones dirigidas fundamentalmente a la protección del propietario ante el incumplimiento del arrendatario en el pago de las facturas de los servicios públicos domiciliarios, eliminando las injusticias a las que actualmente se ven sometidos, no en todos los casos por fortuna, por las prácticas malintencionadas de los arrendatarios, quienes en ocasiones no solo no pagan la renta sino también, dejan cuantiosas cuentas de servicios públicos.

Por último, se elimina del artículo 9º del Texto de Cámara (artículo 15 del Pliego de Modificaciones), los incisos segundo y tercero, en los cuales se establecía la obligación para las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, de "...contratar una póliza colectiva que ampare el riesgo de no pago de los servicios públicos domiciliarios en los periodos indicados en el inciso anterior..." y, adicionalmente, que "El costo de la prima de este seguro será trasladado por la empresa de servicios públicos, mediante la inclusión en la correspondiente factura de servicios públicos...". A nuestro juicio, estas reglas deben ser eliminadas por cuanto resultan inoportunas, amen de excesivas, toda vez que a lo largo de todo el proyecto de ley se incluyen disposiciones tendientes a la protección del arrendador frente al incumplimiento del pago de las facturas de los servicios públicos, además de las normas pertinentes en la Ley 142 de 1994 en relación con las empresas prestadoras del servicio. De otro lado, una disposición de esta índole es de difícil implementación en la práctica aseguradora, puesto que, tanto las empresas aseguradoras como reaseguradoras pueden mostrarse reticentes al momento de asumir el riesgo de pago de las facturas, pues, so pretexto de la existencia de la póliza, se podría fomentar la cultura del no pago de los servicios públicos, siendo peor el remedio que la enfermedad.

CAPITULO IV

Prohibición de garantías y depósitos. Se mantiene igual.

Artículo 16. (Corresponde al artículo 15 del texto de Cámara). Prohibición de depósitos y cauciones reales. Se mantiene igual. El Texto aprobado en Cámara recoge los lineamientos del artículo 4 de la Ley 56 de 1985 en cuanto a la prohibición de exigir depósitos o cauciones a los arrendatarios, no constituyendo esto ninguna novedad.

Artículo 16 Texto Cámara. (Sin título). Se elimina el artículo, por cuanto su contenido se incorporó al artículo 15, desde el trámite en Cámara.

CAPITULO V

Subarriendo y cesión del Contrato. Se mantiene igual.

Artículo 17. (Corresponde al artículo 17 del texto de Cámara). Subarriendo y cesión. Se introducen algunas modificaciones al Texto aprobado en Cámara, que pretendía recoger lo previsto en el artículo 25 de la Ley 56 de 1985.

Tanto el artículo de la citada ley como el aprobado en Cámara contienen algunas graves inconsistencias e inexactitudes jurídicas, las cuales se pretenden subsanar.

Los textos bajo examen le dan el mismo tratamiento sustancial y procesal a dos situaciones abiertamente diferentes: el subarriendo y la cesión del contrato de arrendamiento, autorizados por el arrendador.

En virtud del subarriendo autorizado, el arrendatario inicial suscribe un contrato de arrendamiento con el subarrendatario, contrato este que no vincula sustancialmente al arrendador inicial, es decir, existen dos relaciones contractuales independientes, diferentes y entre distintas personas. El primero, entre el arrendador y el arrendatario y el segundo, entre el arrendatario y el subarrendatario. De esta situación se derivan dos relaciones jurídico-sustanciales diferentes y, por ende, dos posibles acciones de restitución diferentes, siendo una de ellas la que tiene el arrendador contra el arrendatario y otra, la del arrendatario contra el subarrendatario. Nótese como, el arrendador carece de acción de restitución contra el subarrendatario, siéndole sólo posible ejercer acciones contra el arrendatario, lo cual es absolutamente lógico. Sin embargo, y ya en el ámbito estrictamente procesal, la sentencia de restitución de inmueble que se dicte en el proceso entre arrendador y arrendatario extiende sus efectos al subarrendatario, quien no puede presentar válida oposición a la sentencia de restitución o su diligencia de entrega como mecanismo forzado de su cumplimiento. Así las cosas, no puede bajo ninguna consideración establecerse una solidaridad entre arrendatario y subarrendatario para el cumplimiento de las obligaciones de restitución y las económicas frente al arrendador, como lo pretende expresamente el Texto aprobado en Cámara, por cuanto mal podría dotarse al arrendador de una acción electiva en contra de alguien respecto del cual no tiene una relación jurídica. En este orden de ideas, es absolutamente indispensable abortar en este Pliego de Modificaciones, la pretendida solidaridad, regulada tanto en el artículo 17 como en el 36 del Texto aprobado en Cámara.

Lo anterior entonces, nos lleva, de una parte, a no incluir en el Pliego de Modificaciones el artículo 36 del Texto de Cámara y, de la otra, a modificar los términos del artículo 17 del Texto de Cámara, para efectos de consagrar, no la solidaridad, pero sí la posibilidad de que el subarrendatario intervenga en el proceso de restitución como interviniente litisconsorcial (litisconsorcio cuasinecesario), de acuerdo con los lineamiento del inciso tercero del artículo 52 del Código de Procedimiento Civil.

De otra parte y en virtud de la cesión autorizada (que por su naturaleza requiere una regulación diferente al subarriendo), el contrato de arrendamiento sufre una modificación en cuanto a las partes del mismo. El arrendatario queda reemplazado, sustituido o desplazado por el cesionario, en virtud del acto de cesión celebrado entre el arrendatario (cedente) y el cesionario (nuevo arrendatario), previa notificación al arrendador. Nótese como, a diferencia del subarriendo, en la cesión, únicamente existe una relación jurídica, es decir, esta se conserva, solo que ya no es entre el arrendador y el inicial arrendatario (cedente) sino entre el arrendador y el nuevo arrendatario (cesionario).

Por esta razón, no podemos hablar ni de solidaridad ni de intervención litisconsorcial como lo prevé el inexacto artículo 25 de la Ley 56 de 1985 y el igualmente errático artículo 36 del Texto de Cámara.

En este orden de ideas, se indica que el arrendador solo podrá dirigir la demanda contra el cesionario (como parte demandada), obviamente siempre y cuando la cesión haya sido autorizada por él y se encuentra debidamente notificada.

En caso de que la cesión se haya realizado sin autorización expresa del arrendador o si ésta no se hubiere notificado, el arrendador solo podrá dirigir la demanda contra el inicial arrendatario (cedente), pues dicha cesión no le es oponible por cuanto no existió la sustitución de la parte contractual. En este evento, se establece claramente en la norma del Pliego de Modificaciones que el cesionario no será oído ni como parte ni como interviniente litisconsorcial, e incluso, por disposición del actual artículo 424 del Código de Procedimiento Civil le está vedado actuar como coadyuvante.

CAPITULO VI

Renta de Arrendamiento

Artículo 18. (Corresponde al artículo 18 del texto de Cámara). Renta de arrendamiento. (Antes sin título) Se agrega el título respectivo.

Este artículo pretende recoger el contenido del artículo 9º de la Ley 56 de 1985. La norma anterior (artículo 9º de la Ley 56 de 1985) establecía que para efectos del establecimiento de la renta esta no puede superar el uno por ciento

(1%) del avalúo comercial, y este a su vez puede ser superior al doble del avalúo catastral. En el primer debate de Cámara se mantuvo esta disposición. En el segundo debate en la Cámara se amplía el límite máximo del canon de arrendamiento hasta el uno punto dos por ciento (1.2%) del valor del avalúo comercial, lo cual sin duda le permitirá al arrendador cobrar algo más de renta, y por ende, podrá incidir en el fomento del sector inmobiliario, con la participación de mayores capitales en procura de la concreción de proyectos sobre inmuebles que a la postre puedan ser arrendados para vivienda urbana con alguna atractiva utilidad.

El incremento referido sin duda ha de fomentar la reactivación del sector de construcción para vivienda urbana destinada al arriendo. No obstante como se trata de incentivar una reactivación en momentos de crisis, en muchos casos extremos bajo las actuales circunstancias, los ponentes proponen que el aumento del límite máximo de la base de la renta de arrendamiento se aplique solo respecto de los inmuebles que para vivienda urbana se construyan a partir del segundo semestre del 2003.

Artículo 19. (Corresponde al artículo 19 de texto de Cámara). Fijación del canon de arrendamiento. Se reemplaza la expresión “cualquier moneda legal” por la frase “cualquier moneda o divisa extranjera”, corrigiendo de esta manera la imprecisión conceptual que acarrea el término reemplazado y, de esta manera, ajustando el nuevo texto a lo dispuesto por el artículo 874 del Código de Comercio y a las disposiciones que lo complementan.

Artículo 20. (Corresponde al artículo 20 del texto de Cámara). Reajuste del canon de arrendamiento. Se hacen tres modificaciones. En virtud de la primera se aclara la disposición para indicar que el reajuste se efectuará con base en la tasa de inflación causada “en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon”, es decir, se recogen prácticamente las mismas palabras previstas en el actual artículo 10 de la Ley 56 de 1985. En virtud de la segunda, se elimina el inciso segundo del texto aprobado en la Plenaria de la Cámara, por innecesario, toda vez que regulaba de manera especial lo que quedaba cobijado por la regla general prevista en el inciso primero. En virtud de la tercera, se crea la obligación para el arrendador de informar el incremento del canon y la fecha en que este se hará efectivo.

El texto aprobado en Cámara, modifica la actual regla sobre el reajuste máximo del canon, en el sentido de que la disposición hoy vigente lo limita al noventa por ciento (90%) del Índice de Precios al Consumidor (IPC), y no al ciento por ciento (100%) como en el Proyecto se plantea. La modificación que se pretende consagrar, se constituye en una norma justa para el arrendador, pues le permite sostener el valor real del canon, por lo menos dentro de los niveles de indexación, lo que igualmente contribuirá al fomento y recuperación del sector inmobiliario. Los ponentes proponen acoger la modificación introducida en la Cámara pero respecto de los inmuebles que se construyan hacia el futuro a partir de julio de 2003, con lo cual se protege la situación de los actuales arrendatarios al mismo tiempo que se incentiva la referida reactivación del sector inmobiliario en momentos en que la inflación es de un solo dígito.

CAPITULO VII

Terminación del Contrato de Arrendamiento. Se mantiene igual.

Artículo 21. (Corresponde al artículo 21 del texto de Cámara). Terminación por mutuo acuerdo. Se mantiene igual. Equivale al artículo 15 de la Ley 56 de 1985, que simplemente dispone que las partes de consuno pueden dar por terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana.

Artículo 22. (Antes artículo 22 Texto Cámara). Terminación por parte del arrendador. Se modifica el Texto aprobado en Cámara. En efecto, el Texto aprobado en Cámara pretende modificar la situación actualmente vigente en virtud de la cual le está prohibido al arrendador, durante el término inicial dar por terminado el contrato de arrendamiento de manera unilateral e intempestiva. Consideramos inconveniente que en este aspecto se modifique la actual situación, en el sentido de que debe permanecer la protección allí consagrada al arrendatario en virtud de la cual el arrendador, está obligado a respetar, por lo menos, el término inicial pactado en el contrato, no siéndole posible, ni siquiera, impetrar la restitución mediante el pago de una indemnización durante dicho término, pero sí, durante sus prórrogas. Dicho de otra manera, este pliego modifica lo aprobado en la H. Cámara de

Representantes, pero no modifica lo actualmente regulado en el artículo 16 de la Ley 56 de 1985.

Adicionalmente, se introduce un nuevo numeral octavo (8°), en virtud del cual se le permite al arrendador, dar por terminado el contrato en la fecha prevista para su terminación (vencimiento del término inicial o sus prórrogas), previo aviso al arrendatario, remitido con no menos de tres (3) meses de antelación a la fecha de vencimiento, manifestando su intención de no prorrogar automáticamente el contrato. Esta norma corrige la desigualdad que hoy se presenta entre las partes contratantes, toda vez que, el arrendatario, haciendo lo propio, puede dar por terminado el contrato en la fecha prevista para su vencimiento inicial o el de sus prórrogas, con previo y oportuno aviso. En este orden de ideas, se eliminan las causales especiales de restitución del inmueble arrendado (artículo 18 de la Ley 56 de 1985), en virtud de las cuales, el arrendador para dar por terminado el contrato el día de su vencimiento, tenía que alegar expresas causales, alejadas de su simple voluntad de darlo por terminado. Dicho de otra manera, en virtud de la Ley que hoy gobierna la materia, tienen que confluir dos condiciones para que el arrendador pueda optar por la terminación del contrato el día del vencimiento (sin indemnizar): La primera, que avise con la antelación prevista en la Ley y la segunda, que se dé alguna de las causales especiales de restitución (además de cumplir con una gran cantidad de cargas probatorias y de procedimiento), tales como: la ocupación para su propia habitación por más de un (1) año; la demolición para efectuar una nueva construcción; la desocupación con el fin de ejecutar obras de reparación; y, para entregarlo en cumplimiento de un contrato de compraventa, todo lo cual genera la prestación de caución, la aportación de contratos, entre otros.

En último lugar, se introduce otra modificación de fondo consistente en eliminar el término de treinta (30) días previsto en el Texto de Cámara, el cual se considera exiguo para la comunicación de la decisión de dar por terminado el contrato el día del vencimiento del término inicial o de su prórroga, aumentándolo a tres (3) meses con el ánimo de que el arrendatario pueda solucionar con el debido tiempo lo pertinente para su cambio de vivienda, y así, no generar ningún inconveniente.

Artículo 23. (Corresponde al artículo 23 del texto de Cámara). Requisitos para la terminación unilateral por parte del arrendador mediante preaviso con indemnización. (Antes sin título). Esta disposición se mantiene igual al Texto aprobado en Cámara, que no es más que la incorporación en la Ley de lo actualmente regulado en el artículo 11 del Decreto 1816 de 1990, excepto en la inclusión de la remisión a través del servicio postal autorizado, modificación ampliamente comentada y unas cuantas de redacción y concordancia.

Artículo 24. (Corresponde al artículo 24 del texto de Cámara). Terminación por parte del arrendatario. El texto se mantiene igual al aprobado en Cámara, excepto unas pequeñas modificaciones de forma y, una de fondo consistente en eliminar el término de treinta (30) días de antelación previsto en dicho texto, el cual se considera exiguo para la comunicación de la decisión de dar por terminado el contrato el día del vencimiento del término inicial o de su prórroga, modificación esta que concuerda con la efectuada en el artículo 22 del Pliego de Modificaciones.

Vale la pena anotar que la entrega provisional regulada en el párrafo de este artículo 24 es la incorporación como ley de lo regulado en el artículo 23 del Decreto 1919 de 1986.

Artículo 25. (Corresponde al artículo 25 de texto de Cámara). Requisitos para la terminación unilateral por parte del arrendatario mediante preaviso con indemnización (Antes sin título). Esta disposición se mantiene igual al Texto aprobado en Cámara, que no es más que la incorporación en la ley de lo actualmente regulado en el artículo 12 del Decreto 1816 de 1990, excepto en la inclusión de la remisión a través del servicio postal autorizado, modificación ampliamente comentada y unas cuantas de redacción y concordancia.

Artículo 26. (Corresponde al artículo 26 del texto de Cámara). Derecho de retención. (Antes Derechos de Retención). Se mantiene igual, pero se cambia el título "derechos de retención" por "derecho de retención", lo cual es sin duda mucho más técnico. El Texto aprobado en Cámara recoge la norma

prevista en el artículo 19 de la Ley 56 de 1985 y por ende dispone que "En todos los casos en los cuales el arrendador deba indemnizar al arrendatario, este 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. (Corresponde al artículo 27 del texto de Cámara). Descuento por reparaciones indispensables no locativas. (Antes sin título). Se mantiene el Texto aprobado en Cámara, pero se adiciona con un inciso final, con el propósito de regular la situación en la cual, no obstante haber hecho el arrendatario los descuentos periódicos del treinta por ciento (30%) en la forma prevista por el inciso primero de la norma, los mismos resultaren insuficientes para cubrir la totalidad de los dineros invertidos en las reparaciones indispensables no locativas, caso en el cual podrá el arrendatario ejercer el derecho de retención hasta tanto el arrendador no cancele la totalidad del saldo insoluto.

CAPITULO VIII

Personas dedicadas a ejercer la actividad de arrendamiento de bienes raíces.

Se mantiene igual.

Artículo 28. (Corresponde al artículo 28 del texto de Cámara). Matrícula de arrendadores. Se cambian las expresiones «inspección y vigilancia» que aparecen en el inciso segundo por las de "inspección, vigilancia y control", lo que es más exacto. En el inciso cuarto se modifica la expresión "subarrendatarios" por la de "subarrendador" que es en verdad, la correcta.

El propósito de la disposición consiste en exigir licencia a 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 el texto aprobado en Cámara esta exigencia se predica para las ciudades de más de cien mil (100.000) habitantes. Los ponentes acogiendo el pensamiento del Ministerio del Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial estiman importante ampliar esta prescripción a la mayoría de los municipios colombianos en cuyo caso se propone que la medida se aplique en municipios de más de quince mil (15.000) habitantes.

En consecuencia las persona a las cuales el artículo citado se refiere deberán matricularse ante la autoridad administrativa competente. También se aplicará la exigencia a las personas naturales o jurídicas que en su calidad de propietarios o subarrendador celebren más de cinco (5) contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles, en las modalidades descritas en el artículo cuarto de la presente Ley. Finalmente se establece la presunción respecto de la cual, 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. (Corresponde al artículo 29 del texto de Cámara). Requisitos para obtener la matrícula. Se mantiene igual. Consideramos adecuado, dejar a la autoridad competente la reglamentación pertinente en cuanto a los requisitos necesarios para obtener la matrícula de que trata este artículo. Así las cosas, se exigirán como requisitos: presentar el documento que acredite existencia y representación legal, cuando se trate de personas jurídicas y el registro mercantil, entrándose de personas naturales; presentar el modelo o modelos de los contratos de arrendamientos, y los de administración que utilizarán en desarrollo de su actividad; y, los demás que determine la autoridad competente.

Artículo 30. (Corresponde al artículo 30 del texto de Cámara). Término para solicitar la matrícula. Se mantiene igual, salvo la lógica adecuación en la remisión a otros artículos, cuya numeración fue alterada en virtud del presente Pliego de Modificaciones.

Artículo 31. (Corresponde al artículo 31 del texto de Cámara). Condición para anunciarse como arrendador. Se mantiene igual, salvo la lógica adecuación en la remisión a otros artículos, cuya numeración fue alterada en virtud del presente Pliego de Modificaciones. Esta disposición establece que quien tenga matrícula deberá indicar su número cuando se anuncie al público.

CAPITULO IX

Inspección, control y vigilancia en materia de arrendamientos.

Se mantiene igual.

Artículo 32. (Corresponde al artículo 32 del texto de Cámara). **Inspección, control y vigilancia de arrendamientos.** Se mantiene igual. Este artículo pretende recoger lo establecido actualmente en el artículo 26 de la Ley 56 de 1985 que le atribuía funciones de inspección, vigilancia y control a la Superintendencia de Industria Y Comercio y a las autoridades departamentales y municipales que ella delegara. En su lugar, se le atribuyen estas funciones a 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.

Artículo 33. (Corresponde al artículo 33 del texto de Cámara). **Funciones.** Se hacen tres modificaciones. La primera, consiste en regresar al texto introductorio del artículo aprobado en Comisión Primera de Cámara, por cuestiones de simple técnica legislativa, es decir, se elimina la expresión “ejercerán las funciones de inspección, vigilancia y control de las normas exigidas en la presente ley en cuanto a...”. La segunda, incluye una adición en el numeral 1 del literal b), para hacer claridad acerca del hecho de que las funciones de inspección, vigilancia y control no sólo se ejercen sobre las personas naturales o jurídicas que requieren matrícula en virtud de la presente Ley, sino sobre cualquier persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador. La tercera, consiste en la eliminación del literal c) por redundante, y la función regulada en él, se traslada al literal b) que es en realidad donde corresponde.

Igualmente, se hacen las lógicas adecuaciones en cuanto a la remisión a otros artículos, cuya numeración fue alterada en virtud del presente Pliego de Modificaciones.

CAPITULO X

Sanciones. Se mantiene igual.

Artículo 34. (Corresponde al artículo 34 del texto de Cámara). **Sanciones.** Se elimina la expresión “a sus vigilados”, todo con el fin de hacerla concordante con la modificación realizada en el artículo anterior. De esta manera, se amplía el sujeto sobre el cual pueden recaer las sanciones de la autoridad competente, pues siendo el contrato de arrendamiento de vivienda urbana un asunto vigilado por el Estado y regulado bajo normas de orden público y obligatorio cumplimiento, no se encuentra conveniente el Texto aprobado en Cámara por medio del cual, la facultad sancionatoria se limitaba sólo a los vigilados por las autoridades competentes.

Artículo 35. Texto Cámara. Sanción por violación a la prohibición de exigir depósitos y cauciones reales. Se elimina el artículo, por cuanto contiene una regla específica para la sanción por la exigencia de depósitos y cauciones reales con violación a las normas establecidas en esta Ley, lo cual no requiere regla especial, pues esa conducta queda tipificada en la violación de las normas generales. Limitar la sanción en este caso, no tiene ninguna justificación, pues su tope debe coincidir con las demás infracciones.

CAPITULO XI

Aspectos procesales. Se mantiene igual.

El Capítulo XI del presente Proyecto merece comentario especial, ya que en el Pliego de Modificaciones se le da un giro completo al Texto aprobado en Cámara, aprovechando la oportunidad para introducir verdaderas y valiosas reformas, por medio de las cuales, sin modificar la estructura actual del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, se dota al juez de importantes herramientas jurídico-procesales que, de una parte, agilizan el trámite del proceso de restitución y, de la otra, tutelan de manera amplia los derechos de los propietarios-arrendadores, quienes venían sufriendo perjuicios injustos por la morosidad judicial que aqueja dicho trámite que lo constituyen en uno de los más complejos, muchas veces las maniobras dilatorias y torticeras de los arrendatarios y de sus abogados amparadas, por deficiencias normativas o por la ausencia de normas.

Tal y como se mencionó, se optó por dejar incólume la estructura del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, para introducir reformas puntuales a ciertos aspectos que, en nuestro concepto, deben ser sujetos de progreso de acuerdo con las modernas tendencias del derecho procesal. Las reformas son las siguientes: a) la posibilidad de practicar medidas cautelares

sobre todos los bienes del arrendatario con el fin de garantizar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o que se llegaren a adeudar, de cualquier otra prestación económica derivada del contrato, del reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar y de las costas procesales (artículo 35 del Pliego de Modificaciones); b) la novedosa inclusión de la restitución provisional del inmueble, previo cumplimiento de los supuestos consagrados en la ley (artículo 36 del Pliego de Modificaciones); c) la eliminación de la consulta para las sentencias proferidas en procesos de restitución de inmueble arrendado, no solo cuando se trate de bienes destinados a vivienda urbana (artículo 37 del Pliego de Modificaciones); d) la eliminación de la segunda instancia cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora (artículo 38 del Pliego de Modificaciones), y e) la modificación del numeral 7 del artículo 20 del Código de Procedimiento Civil con el fin de zanjar la discusión existente en cuanto a la fijación de la cuantía como factor de competencia.

En virtud de lo anterior, se eliminan las siguientes disposiciones del presente Capítulo:

Artículo 36. Texto Cámara. Intervención procesal del subarrendatario o del cesionario. Se elimina, por cuanto lo aquí regulado fue trasladado al artículo 17 del Pliego de Modificaciones.

Artículo 37. Texto Cámara. El artículo 424 del Código de Procedimiento Civil quedará así: Se elimina, pero algunas de las modificaciones que se plantean en el Texto de Cámara fueron adoptadas bajo normas autónomas (nuevas).

Artículo 38. Texto Cámara. Sin título. Se elimina. El Texto aprobado en Cámara, establecía la eliminación de los requerimientos para ser constituido en mora, lo cual es adoptado en el último artículo del Pliego de Modificaciones, pero bajo la derogatoria expresa del artículo 2035 del Código Civil.

Artículo 39. Texto Cámara. Sin título. Se elimina la disposición, pero se recoge su contenido, de manera similar, en el artículo 36 del Pliego de Modificaciones.

Por consiguiente, el articulado del Capítulo XI quedará de la siguiente manera:

Artículo 35. (Artículo nuevo). Medidas cautelares en procesos de restitución de tenencia. Este artículo le brinda la posibilidad al demandante de solicitar la práctica de medidas cautelares que sean suficientes para cubrir la totalidad de las condenas que de carácter económico se llegasen a realizar en la sentencia, con lo cual se evitaría la posible insolvencia del demandado.

Existe en la actualidad una limitación en cuanto a la práctica de medidas cautelares en los procesos de restitución de inmueble arrendado, toda vez que éstas se encuentran circunscritas a la autorizada en el artículo 2000 del Código Civil (mal llamado derecho de retención), la cual, en la mayoría de los casos, resulta insuficiente para garantizar el hipotético cumplimiento del fallo, en cuanto a la satisfacción de las obligaciones pecuniarias derivadas del referido fallo, del contrato de arrendamiento y de las costas procesales. En virtud de la reforma introducida, el arrendador puede, en el escenario judicial del trámite abreviado, intervenir bienes de propiedad del arrendatario suficientes para garantizar el pago de las obligaciones dinerarias mencionadas.

Artículo 36. (Artículo nuevo). Restitución provisional. Esta norma permite al arrendador, bajo los supuestos legales allí reglados, solicitar la restitución provisional del inmueble arrendado. Esta disposición, no obstante conservar la idea original consagrada en el literal B) del párrafo primero del artículo 36 del Texto aprobado en Cámara, como también en el artículo 39 *ibidem*, contiene modificaciones de cardinal importancia que a la postre pueden tornar el proceso judicial más expedito y protector del derecho sustancial del arrendador.

Dichas modificaciones consisten, en primer lugar, en permitir que la inspección judicial con fundamento en la cual se tome la decisión de restituir provisionalmente el bien pueda ser solicitada, bien antes de la notificación del auto admisorio de la demanda a la parte demandada, o bien durante cualquier estado del proceso, lo cual elimina la limitación odiosa contenida en el Texto original de Cámara.

En segundo término, se amplían los motivos con fundamento en los cuales puede el arrendador solicitar la entrega provisional del inmueble, pues en el Texto aprobado en Cámara solamente era posible cuando “...existieren razones fundadas para temer que el inmueble pueda sufrir un deterioro

significativo...”, lo cual, a nuestro juicio resulta insuficiente. Por lo anterior, se introduce en el Pliego de Modificaciones tres causales adicionales a la anterior: que el inmueble se encuentre en grave deterioro, desocupado o, que se encuentre abandonado, con las cuales se evitan injusticias tales como, no obstante estar abandonado un inmueble, al demandante le toca esperar que se surtan todas las etapas procesales para quitarle la tenencia a su arrendatario, lo que a todas luces implica un despropósito. En el Proyecto se faculta al juez para ordenar la restitución provisional y la consecuente entrega del inmueble a un secuestre (auxiliar de la justicia), mientras se ordena su entrega definitiva al demandante.

La tercera modificación consiste en invertir la obligación de prestar caución, en el sentido de radicar dicha obligación en cabeza del demandante (no del demandado como lo proponía el Texto original), siempre y cuando el demandado así lo solicite en la oportunidad para contestar la demanda o dentro de los cinco (5) días siguientes a la práctica de la diligencia de inspección judicial y, adicionalmente, que el juez así lo considere pertinente. Obsérvese como, por medio de esta norma se le está otorgando al juez un amplio poder discrecional para determinar si es procedente la petición del demandado consistente en que se le exija al demandante la prestación de caución, de prestar caución o no. Dicho de otra manera, debe el juez ser juicioso al momento en que llegue a su despacho una solicitud en este sentido, puesto que la procedencia de la caución no es automática, sino por el contrario, debe examinar la petición del demandado junto con lo observado durante la diligencia de inspección judicial y las demás circunstancias de tiempo, modo y lugar que se encuentren acreditadas dentro del proceso.

En último lugar, aunque resulta apenas obvio, consideramos conveniente aclarar que durante la vigencia de la restitución provisional se suspenden los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento, todo con el propósito de evitar futuras e improductivas discusiones doctrinales y jurisprudenciales. Quiere decir lo anterior, en buena letra, que el demandado durante la restitución provisional no estará obligado a pagar la renta, los servicios, cosas o usos conexos o adicionales a su cargo y por ende está relevado de acreditar dichos pagos para ser oído en el proceso y, además, dichas sumas no podrán ser objeto de condena en el proceso de restitución. De la misma manera, la obligación de restituir el inmueble, ya no estará a cargo del demandado arrendatario sino del secuestre.

Artículo 37. (Artículo nuevo) Pago de servicios, cosas o usos conexos y adicionales. Se hicieron tres modificaciones al Texto aprobado en Cámara, adicionales a la creación de un artículo independiente. Por virtud de la primera, se introdujo la obligación a cargo del arrendatario de presentar los documentos que acrediten el pago de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales para ser oído en el proceso, cualquiera que sea la causal de restitución. En virtud de la segunda, se cambia el término “...pago de los servicios públicos y expensas comunes...” por el de “servicios, cosas o usos conexos y adicionales”, por ser éste el verdaderamente técnico según lo dispuesto por el literal a) del artículo 2 del presente Proyecto de Ley. Por último, la tercera modificación se dirige a hacer claridad frente al término dentro del cual el arrendatario debe cumplir la carga procesal que se menciona, toda vez que se consideró que en la forma en que se encontraba redactado el Texto del Proyecto aprobado en Cámara podría dar lugar a confusiones, estableciéndose como momento oportuno para tal fin, treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha en que el pago debía efectuarse oportunamente.

Artículo 38. (Artículo nuevo) Consulta. Se elimina la posibilidad de tramitar el grado jurisdiccional de consulta en los procesos de restitución de tenencia, lo cual es la tendencia actual en materia de procedimiento civil. Similar decisión se adoptó en la reforma adoptada al Código de Procedimiento Civil mediante la Ley 794 de 2003 para los procesos ejecutivos y para los procesos de pertenencia, siendo entonces igualmente lógico consagrar aquí la eliminación de la consulta para los procesos de restitución.

Artículo 39. (Artículo nuevo) Unica instancia. Se establece por virtud de la ley una modificación al principio constitucional de la doble instancia regulada en el artículo 31 de la carta Política, principio este que según su tenor literal, admite las excepciones de ley. Se considera que es absolutamente inconveniente e innecesario que en los procesos de restitución de tenencia,

cuando se alegue única y exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, deban surtirse dos instancias con el desgaste que ello acarrea para la administración de justicia y la dilación que igualmente causa. Sin lugar a dudas esta será una reforma que le imprimirá celeridad a las restituciones en nuestro país.

Artículo 40. (Corresponde al artículo 40 del texto de Cámara). El numeral 7 del artículo 20 del Código de Procedimiento Civil, quedará así: Se mantiene igual. El Texto aprobado en Cámara pretende reformar el numeral 7 del artículo 20 del Código de Procedimiento Civil, que consagra la forma de establecer el factor objetivo (cuantía) para determinar la competencia en los procesos de restitución. Con esta modificación, se despeja de tajo la discusión existente en relación con la forma de determinar la cuantía del proceso. Bajo la norma actual objeto de la modificación, la cuantía en los procesos de tenencia se fija “...por el valor de la renta durante el término inicialmente señalado en el contrato, y si fuere a término indefinido, por el valor de la renta en un año. (...)”, centrándose el debate en torno a la palabra “inicialmente”. Es decir, para un sector de la doctrina, la expresión precitada hace referencia no sólo al término de duración del contrato, sino que también al canon de arrendamiento. En otras palabras, para unos la competencia se determina por el valor de la renta “inicial” multiplicada por el “término inicial” y para otros (la mayoría), por el valor de la renta (actual) multiplicada por el “término inicial”.

Lo anterior no constituye una simple discusión sin efectos secundarios importantes, pues la aplicación de una u otra tesis, puede generar la radicación de competencia en juez diferente, generando una posible nulidad derivada del factor funcional (el de las instancias) la cual no es saneable.

Por último, la otra modificación introducida por el artículo que se comenta, se refiere al evento en que la renta deba pagarse con los frutos naturales del bien arrendado, caso en el cual la cuantía se determinará por el valor de aquellos en el último año y no como hoy se dice “en un año”, lo cual genera discusiones inútiles.

CAPITULO XII

Procedimiento Especial. Se elimina íntegramente este Capítulo.

Artículo 41. Texto Cámara. De la restitución especial del inmueble. Se elimina el presente artículo. Como se explicó *in extenso* al momento de comentar la reforma introducida en el numeral 8 del artículo 22 del presente Pliego de Modificaciones, se pretende curar de alguna manera la desigualdad que se venía presentando, consistente en la enorme dificultad que tenía el arrendador de obtener la restitución del inmueble arrendado al vencimiento del término del contrato o al de sus prórrogas.

CAPITULO XII

Disposiciones Finales. (Corresponde al CAPITULO XIII del texto de Cámara)

Se mantiene.

Artículo 41. (Corresponde al artículo 44 del texto de Cámara). Fomento a la inversión. (Antes sin título). Se mantiene el Texto aprobado en Cámara, en virtud del cual y con el ánimo de lograr los objetivos de la justificación a que se refiere el presente Informe de Ponencia, se permite que el Estado pueda “... 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 42. (Corresponde al artículo 42 del texto de Cámara). Régimen aplicable a los contratos en ejecución. (Antes Régimen Transitorio). Se mantiene el texto aprobado en Cámara, aunque con algunas modificaciones. La primera modifica el título del artículo con el fin de hacer una identificación más precisa de lo que se pretende regular. La segunda, mantiene el principio de que las disposiciones consagradas en esta ley no se aplican a los contratos de arrendamiento que se encuentren en ejecución y que por ende ellos se rigen por la ley vigente al momento de su celebración, con la salvedad de que dichas normas son las de carácter sustancial y no las de carácter procesal, pues estas son de obligatorio cumplimiento tanto para los contratos suscritos con anterioridad como para los contratos suscritos con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley.

Finalmente, se elimina el inciso segundo del Texto aprobado en Cámara, que obligaba a las partes, una vez acaecido el vencimiento del término inicial o el de sus prórrogas, a acogerse a las nuevas disposiciones, por considerarse que dicha norma atenta contra el veterano principio de que los contratos se rigen por la ley sustancial vigente al momento de su celebración, arriba mencionada.

Artículo 43. Texto Cámara. (Sin título). Se elimina por cuanto la materia allí regulada se encuentra contenida en diferentes artículos de este Pliego de Modificaciones en relación con el pago de los servicios públicos domiciliarios.

Artículo 43. (Corresponde al artículo 45 del texto de Cámara). Tránsito de legislación, vigencia y derogatoria. (Antes Vigencia y derogatoria). Se hace mención expresa sobre el hecho de que tanto las normas sustanciales establecidas en esta ley se aplican a los contratos que se suscriban con posterioridad a su entrada en vigencia. Se indica también que las disposiciones procesales son de aplicación inmediata y que para efectos del tránsito de legislación, deberá atenderse a lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 153 de 1887 y en el artículo 699 del Código de Procedimiento Civil.

Igualmente, y sin perjuicio de las obvias derogatorias tácitas, se deroga la Ley 56 de 1985, el artículo 2035 del Código Civil, el artículo 3 del Decreto 2923 de 1977, el artículo 4 del Decreto 2813 de 1978, el artículo 23 del Decreto 1919 de 1986, los artículos 2, 5 y 8 a 12 del Decreto 1816 de 1990, cuyo sustento se encuentra a lo largo del presente Informe de Ponencia.

RESUMEN DE LAS MODIFICACIONES DE MAYOR IMPORTANCIA

Los honorables Senadores Ponentes consideramos que, sin menoscabo de la importancia de las demás disposiciones que en el presente proyecto de ley se establecen, las normas que más contribuyen al logro de los objetivos contenidos en la Justificación del presente Informe de Ponencia son las siguientes:

1. La solidaridad entre arrendadores y arrendatarios establecida en el artículo 7° del Pliego de Modificaciones, en virtud de la cual las obligaciones pueden exigirse o cumplirse por todos o cualquiera de los arrendadores a todos o cualquiera de los arrendatarios y viceversa, tanto en lo relacionado con la restitución como con las obligaciones económicas.

2. Los plenos efectos extrajudiciales y judiciales otorgados a la dirección contractual para notificaciones, establecida en el artículo 12 del Pliego de Modificaciones.

3. La eliminación de la solidaridad en el pago de los servicios públicos domiciliarios contenida en el artículo 15 del Pliego de Modificaciones.

4. El aumento del límite máximo de fijación del canon de arrendamiento. Para las viviendas que se construyan a partir de julio de 2003, el canon mensual no podrá exceder el uno punto dos por ciento (1.2%) del valor comercial, que a su vez no podrá exceder del doble del avalúo catastral, de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 del Pliego de Modificaciones.

5. El aumento del margen de incremento del canon de arrendamiento, respecto a los inmuebles que se construyan a partir de julio de 2003. Se permite que este se aumente, como máximo, en un porcentaje igual al de la inflación certificada del año calendario inmediatamente anterior, de acuerdo con lo establecido en el artículo 20 del Pliego de Modificaciones.

6. Se autoriza al arrendador a dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento en cualquier momento de su ejecución (término inicial o prórroga), dando previo aviso al arrendatario con tres (3) meses de anticipación y el pago de una indemnización correspondiente a tres (3) meses de renta, de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 del Pliego de Modificaciones, derecho que hoy día tiene el arrendatario pero que para el arrendador está limitado a sus prórrogas. Esta norma apunta a la igualdad contractual.

7. Se autoriza al arrendador a dar por terminado unilateralmente el contrato, previo aviso al arrendatario con tres (3) meses de anticipación a la fecha prevista para el vencimiento del término inicial del contrato o el de sus prórrogas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 del Pliego de Modificaciones, derecho que hoy día tiene el arrendatario pero no el arrendador. Esta norma apunta a la igualdad contractual.

8. Se permiten las medidas cautelares de embargo y secuestro a cualquier bien del arrendatario, con el fin de garantizar el cumplimiento de las eventuales

condenas económicas que se llegasen a imponer en la sentencia, de acuerdo con lo previsto en el artículo 35 del Pliego de Modificaciones.

9. Se permite la restitución provisional del inmueble durante el curso del proceso de restitución, en los casos de existencia de grave deterioro, temor de grave deterioro, abandono o desocupación del inmueble, de acuerdo con lo establecido en el artículo 36 del Pliego de Modificaciones.

10. La eliminación del grado jurisdiccional de consulta para todos los procesos de restitución, de acuerdo con lo establecido en el artículo 38 del Pliego de Modificaciones.

11. La eliminación de la segunda instancia en los procesos de restitución de inmueble arrendado, cuando la causal sea exclusivamente la mora, de acuerdo con lo establecido en el artículo 39 del Pliego de Modificaciones.

12. Se elimina la obligación de hacer los requerimientos para constituir en mora, en virtud de la derogatoria expresa del artículo 2035 del Código Civil realizada en el artículo 43 del Pliego de Modificaciones.

Proposición

Como Senadores Ponentes, proponemos a la Comisión Primera Constitucional Permanente, **darle primer debate al Proyecto de ley número 165 de 2002 Senado, 140 de 2001 Cámara, por la cual se expide el Régimen de Arrendamiento de Vivienda Urbana y se dictan otras disposiciones** con el pliego de modificaciones (anexo) que lo contiene integralmente.

De los honorables Senadores,

Andrés González Díaz y Mauricio Pimiento Barrera,
honorables Senadores de la República.

PLIEGO DE MODIFICACIONES AL PROYECTO DE LEY 165 DE 2002 SENADO 140 DE 2001 CAMARA

por la cual se expide el Régimen de Arrendamiento de Vivienda Urbana y se dictan otras disposiciones.

El Congreso de la República de Colombia

DECRETA:

CAPITULO I

Disposiciones Generales

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

Artículo 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 de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.

a) Servicios, cosas o usos conexos. Se entienden como servicios, cosas o usos conexos, los servicios públicos domiciliarios y todos los demás inherentes al goce del inmueble y a la satisfacción de las necesidades propias de la habitación en el mismo;

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

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

CAPITULO II

Formalidades del contrato de arrendamiento de vivienda urbana

Artículo 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:

- Nombre e identificación de los contratantes;
- Identificación del inmueble objeto del contrato;
- 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 (1) año. En este caso, el contrato podrá darse por terminado antes del vencimiento del plazo por cualquiera de las partes previo aviso de diez (10) días, sin indemnización alguna.

Parágrafo 1°. Entiéndese como parte de un inmueble, cualquier porción del mismo que no sea independiente y que por si 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.* El contrato de arrendamiento de vivienda urbana se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta autorizados en esta ley.

CAPITULO III

Obligaciones de las partes

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

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

Artículo 8°. *Obligaciones del arrendador.* Son obligaciones del arrendador, las siguientes:

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

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

3. Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales. Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato.

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

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

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

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

Artículo 9°. *Obligaciones del arrendatario.* Son obligaciones del arrendatario:

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

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

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

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

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

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

Artículo 10. Procedimiento de pago por consignación extrajudicial del canon de arrendamiento. Cuando el arrendador se rehúe a recibir el pago en las condiciones y en el lugar acordados, se aplicarán las siguientes reglas:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 14. *Exigibilidad.* Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil. En cuanto a las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la 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.

Artículo 15. *Reglas sobre los servicios públicos domiciliarios y otros.* Cuando un inmueble sea entregado en arriendo, a través de contrato verbal o escrito, y el pago de los servicios públicos corresponda al arrendatario, se podrá proceder de la siguiente manera:

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

La garantía o depósito, en ningún caso, podrá exceder el valor de los servicios públicos correspondientes al cargo fijo, al cargo por aportes de conexión y al cargo por unidad de consumo, correspondiente a un (1) período de facturación.

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

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

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

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

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

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

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

6. Cuando las empresas de servicios públicos domiciliarios instalen un nuevo servicio a un inmueble, el valor del mismo será responsabilidad exclusiva de quien solicite el servicio. Para garantizar su pago, la empresa de servicios públicos podrá exigir directamente las garantías previstas en este artículo, a menos que el solicitante sea el mismo propietario o poseedor del inmueble, evento en el cual el inmueble quedará afecto al pago. En este caso, la empresa de servicios públicos determinará la cuantía y la forma de dichas garantías o depósitos de conformidad con la reglamentación expedida en los términos del parágrafo 1° de este artículo.

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

Parágrafo 2°. La Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios velará por el cumplimiento de lo anterior.

CAPITULO IV

Prohibición de garantías y depósitos

Artículo 16. *Prohibición de depósitos y cauciones reales.* En los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrán exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario.

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

CAPITULO V

Subarriendo y cesión del Contrato

Artículo 17. *Subarriendo y cesión.* El arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar, a menos que medie autorización expresa del arrendador.

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

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

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

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

CAPITULO VI

Renta de Arrendamiento

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

Tratándose de inmuebles construidos a partir de julio de 2003 el precio podrá fijarse hasta 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 o divisa extranjera, pagándose en moneda legal colombiana a la tasa de cambio representativa del mercado en la fecha en que fue contraída la obligación, salvo que las partes hayan convenido una fecha o tasa de referencia diferente.

Artículo 20. *Reajuste del canon de arrendamiento.* Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al noventa por ciento (90%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente Ley.

El reajuste de los cánones de arrendamiento de los inmuebles que se construyan a partir de julio de 2003 podrá efectuarse hasta en una proporción que no sea superior a la tasa de inflación causada siempre que no se exceda el límite previsto en el artículo 18.

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

CAPITULO VII

Terminación del Contrato de Arrendamiento.

Artículo 21. *Terminación por mutuo acuerdo.* Las partes, en cualquier tiempo, y de común acuerdo podrán dar por terminado el contrato de vivienda urbana.

Artículo 22. *Terminación por parte del arrendador.* Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

2. La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario.

3. El subarriendo total o parcial del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador.

4. La incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva.

5. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario.

6. La violación por el arrendatario a las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a ese régimen.

7. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.

Cumplidas estas condiciones el arrendatario estará obligado a restituir el inmueble.

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

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

Artículo 23. *Requisitos para la terminación unilateral por parte del arrendador mediante preaviso con indemnización.* Para que el arrendador pueda dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento en el evento previsto en el numeral 7 del artículo anterior, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

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

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

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

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

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

Parágrafo 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, la autorización para la devolución de la suma consignada.

Artículo 24. *Terminación por parte del arrendatario.* Son causales para que el arrendatario pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada del arrendador o porque incurra en mora en pagos que

estuvieren a su cargo. En estos casos el arrendatario podrá optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le corresponda hacer como arrendatario.

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

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

4. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.

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

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

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

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

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

Si el arrendador no acudiere a recibir el inmueble el día de la diligencia, el funcionario competente para tal efecto hará entrega del inmueble a un 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. *Requisitos para la terminación unilateral por parte del arrendatario mediante preaviso con indemnización.* Para que el arrendatario pueda dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento en el evento previsto en el numeral 4 del artículo anterior, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En el evento en que los descuentos periódicos efectuados de conformidad con lo previsto en este artículo, no cubran el costo total de las reparaciones indispensables no locativas, por causa de la terminación del contrato, el arrendatario podría ejercer el derecho de retención en los términos del artículo anterior, hasta tanto el saldo insoluto no sea satisfecho íntegramente por el arrendador.

CAPITULO VIII

Personas dedicadas a ejercer la actividad de arrendamiento de bienes raíces.

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

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

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

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

Artículo 29. *Requisitos para obtener la matrícula.* Para obtener la matrícula de arrendador, el interesado deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Presentar documento que acredite existencia y representación legal, cuando se trate de personas jurídicas. En el caso de personas naturales, el registro mercantil;

b) Presentar el modelo o modelos de los contratos de arrendamientos, y los de administración que utilizarán en desarrollo de su actividad;

c) Las demás que determine la autoridad competente.

Artículo 30. *Término para solicitar la matrícula.* Las personas a que se refiere el artículo 28 que no se encuentren registradas ante la autoridad competente, deberán hacerlo a más tardar dentro de los tres (3) meses

siguientes contados a partir de la fecha de vigencia de la presente ley. Quienes ya se encuentren inscritos, deberán igualmente actualizar los datos señalados en el artículo anterior, dentro del mismo término.

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

Artículo 31. *Condición para anunciarse como arrendador.* Para anunciarse al público como arrendador, las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente Ley deberán indicar el número de su matrícula vigente. Esta obligación será exigible a partir del vencimiento de los términos señalados en el artículo anterior, según corresponda.

CAPITULO IX

Inspección, control y vigilancia en materia de arrendamientos

Artículo 32. *Inspección, control y vigilancia de arrendamiento.* La inspección, control y vigilancia, estarán a cargo de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., la Gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y las alcaldías municipales de los municipios del país.

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

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

a) Contrato de arrendamiento:

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

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

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

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

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

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

b) Función de control, inspección y vigilancia:

1. Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas a que se refiere el artículo 27 de la presente Ley o a cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador.

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

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

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

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

CAPITULO X

Sanciones

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

1. Cuando cualquier persona a las que se refiere el artículo 28 no cumpla con la obligación de obtener la matrícula 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.

CAPITULO XI

Aspectos procesales

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

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

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

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

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

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

Si la parte demandada en la oportunidad para contestar la demanda, o dentro de los cinco (5) días siguientes a la práctica de la diligencia, según fuere

el caso, solicita al juez que le fije caución a la parte demandante para garantizar los daños y perjuicios que con la restitución provisional pueda ocasionarle, el juez si lo considera conveniente, ordenará la prestación de caución en la cuantía y oportunidad que para tales efectos señale, so pena del levantamiento de la medida.

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

Artículo 37. *Pago de servicios, cosas o usos conexos y adicionales.* Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado deberá presentar la prueba de que se encuentra al día en el pago de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, siempre que, en virtud del contrato haya asumido la obligación de pagarlos. En este caso, para poder ser oído, deberá presentar los documentos correspondientes que acrediten su pago, dentro del término de treinta (30) días calendario contado a partir de la fecha en que éste debía efectuarse oportunamente.

Artículo 38. *Consulta.* En ningún caso las sentencias proferidas en procesos de restitución de inmueble arrendado serán consultadas.

Artículo 39. *Única instancia.* Cuando la causal de restitución sea exclusivamente mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia.

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

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

CAPITULO XII

Disposiciones Finales

Artículo 41. *Fomento a la inversión.* 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.

El Estado podrá, tanto en su nivel nacional como territorial establecer subsidios a familias de escasos recursos para el alquiler de vivienda, cuando

carezcan de ella. Tendrán derecho preferencial los desplazados por la violencia, las madres cabeza de familia y las personas de la tercera edad. El gobierno establecerá los requisitos, condiciones y procedimientos para la asignación y uso de estos subsidios.

Artículo 42. *Régimen aplicable a los contratos en ejecución.* Los contratos que se encuentren en ejecución con anterioridad a la vigencia de la presente ley, se registrarán por las disposiciones sustanciales vigentes al momento de su celebración.

Artículo 43. *Tránsito de legislación, vigencia y derogatoria.* La presente ley en cuanto a sus disposiciones sustanciales se aplica a los contratos que se suscriban con posterioridad a su entrada en vigencia, y las disposiciones procesales serán de aplicación inmediata para los procesos de restitución sin importar la fecha en que se celebró el contrato. Para efectos del tránsito de legislación, deberá estarse a lo establecido en el artículo 40 de la Ley 153 de 1887 y en el artículo 699 del Código de Procedimiento Civil.

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

De los honorables Senadores,

Andrés González Díaz y Mauricio Pimiento Barrera.
honorables Senadores de la República.

CONTENIDO

**SENADO DE LA REPÚBLICA
PONENCIAS**

GACETA No. 226 - Martes 27 de mayo de 2003

	Pág.
Informe de Ponencia para primer debate y Pliego de modificaciones al Proyecto de ley número 165 de 2002 Senado, 140 de 2001 Cámara, por la cual se expide el Régimen de Arrendamiento de Vivienda Urbana y se dictan otras disposiciones.	1