



GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CAMARA

(Artículo 36, Ley 5a. de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA

ISSN 0123 - 9066

AÑO XII - Nº 274

Bogotá, D. C., jueves 12 de junio de 2003

EDICION DE 24 PAGINAS

DIRECTORES:

EMILIO RAMON OTERO DAJUD

SECRETARIO GENERAL DEL SENADO

www.secretariassenado.gov.co

ANGELINO LIZCANO RIVERA

SECRETARIO GENERAL DE LA CAMARA

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PUBLICO

SENADO DE LA REPUBLICA

PONENCIAS

PONENCIA PARA PRIMER DEBATE

DEL PROYECTO DE LEY NUMERO 112 DE 2002 SENADO

por medio de la cual se aprueba "El convenio 150 sobre la Administración del Trabajo: cometido, funciones y organización", adoptado por la 64 Reunión de la Conferencia General de la Organización Internacional del Trabajo, en Ginebra Suiza, el veintiséis (26) de junio de mil novecientos setenta y ocho (1978).

Objeto del proyecto

El Proyecto de ley 112 de 2002 tiene como finalidad someter a consideración del Congreso el Convenio 150 sobre la Administración del Trabajo: cometido, funciones y organización. Proyecto que tiene por objeto garantizar eficazmente la organización y funcionamiento de un sistema de administración del trabajo, donde las funciones y responsabilidades estén claramente definidas, adecuadamente coordinadas y abarquen: la preparación, administración, coordinación, control y revisión de la política laboral nacional; la preparación y la aplicación de la legislación laboral, la política de empleo, la mejora de las condiciones de trabajo y la prestación de servicios a las organizaciones de empleadores y de trabajadores.

Antecedentes

Para comprender mejor el sentido del proyecto de ley que le corresponde a la Comisión Segunda del Honorable Senado examinar, considero conveniente realizar una breve contextualización del convenio 150, en el marco de los convenios Internacionales del trabajo que lo fundamentan, así como de la legislación colombiana.

El 26 de junio de 1978 en la sexagésima cuarta reunión, la Conferencia General de la Organización Internacional del Trabajo, convocada por el Consejo de Administración de la Oficina Internacional del Trabajo, reunida en Ginebra, adoptó el convenio sobre la administración del trabajo: cometido, funciones y organización, en desarrollo y cumplimiento a los convenios y recomendaciones internacionales del trabajo previamente adoptados.

El convenio 150 se relaciona orgánicamente con los convenios y recomendaciones internacionales del trabajo, en especial con el Convenio sobre la inspección del trabajo, 1947; el convenio sobre la inspección

del trabajo (agricultura), 1969, y el Convenio sobre el servicio del empleo, 1948, donde se prevé que se lleven a cabo determinadas actividades en materia de administración del trabajo. De igual forma, el convenio materia de estudio hace relación con la política del empleo 1964, y el convenio sobre el desarrollo de los recursos humanos, 1975, los cuales reafirman la necesidad de contar con programas de administración del trabajo que estén encaminados a cumplir con los objetivos estipulados en estos convenios. En este mismo sentido se encuentran los convenios y recomendaciones internacionales del trabajo que reconocen la necesidad del pleno respeto de la autonomía de las organizaciones de empleadores y de trabajadores, que garantizan la libertad y los derechos sindicales y de negociación colectiva (particularmente el convenio sobre la libertad sindical y la protección del derecho de sindicación, 1948, y el Convenio Sobre el derecho de sindicación y de negociación colectiva, (1949), que prohíben toda intervención por parte de las autoridades públicas que tienda a limitar estos derechos o a entorpecer su ejercicio legal.

Es de resaltar, que el presente convenio, a la fecha, ha sido ratificado por 55 países, de los cuales 7 corresponde a los países de América latina y el Caribe, que en orden cronológico de ratificación podemos enumerar: Cuba (1980), México (1982), Venezuela (1983), Costa Rica (1984), Uruguay (1989), República Dominicana (1999) y El Salvador (2001).

El Estado Colombiano, siguiendo las disposiciones internacionales sobre el trabajo y la administración del trabajo en particular, en el marco de la legislación vigente y de la política laboral, por intermedio del Ministerio del Trabajo y Seguridad Social, hoy Ministerio de la Protección Social, conjuntamente con el Ministerio de Relaciones Exteriores, ha presentado el Proyecto de ley número 112 de 2002, para que se le dé el trámite correspondiente para su ratificación. En este sentido, Colombia ha ratificado hasta la fecha 53 convenios adoptados por la Organización Internacional del Trabajo, demostrando con ello su interés por establecer una política laboral, acorde a los lineamientos internacionales y a los derechos y pretensiones de los trabajadores.

La legislación Colombiana ha establecido lineamientos acordes a los previstos en el Convenio 150, al establecer los objetivos, estructura y

funcionamiento del Ministerio de la Protección Social. Primero en 1999 con fundamento en la Ley 489 de 1998, se dictaron normas relacionadas con la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional (principios y reglas que fundamentan la modificación de la estructura de los Ministerios, artículo 189 numerales 15 y 16 de la Constitución Política), reestructura el Ministerio de Trabajo y seguridad social, mediante Decreto 1128. Luego en el año 2002 la ley 790 de 2002, por la cual se expiden disposiciones para adelantar el programa de renovación de la Administración Pública y se otorgan unas facultades extraordinarias al Presidente de la República, fusiona el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social y el Ministerio de Salud, conformando el Ministerio de la Protección Social (artículo 5º). El gobierno, con fundamento en ésta última ley y la Ley 489 de 1998, mediante Decreto 205 de 2003 determina los objetivos, la estructura orgánica y las funciones del nuevo Ministerio de la Protección Social.

Conviene destacar que una de las características de la nueva estructura del nuevo Ministerio es la Unidad Especial de Inspección, vigilancia y control de Trabajo (artículos 5º, 29, 30, 31 y 32). Donde se establecen las funciones de dirigir, coordinar, desarrollar y evaluar las acciones de prevención, inspección, vigilancia y control en todo el territorio nacional, con el fin de garantizar el cumplimiento de las normas legales, reglamentarias y convencionales sobre el trabajo, el empleo y la seguridad social tanto en el sector público como en el privado. Además cuenta con el apoyo del nivel territorial para fortalecer, orientar y atender los asuntos relacionados con protección social, trabajo, empleo, protección y desarrollo de la familia y la sociedad, formación de talento humano y el sistema de Seguridad Social Integral y ejercer la prevención, inspección, vigilancia y control de acuerdo a las normas vigentes. De igual forma se establecen oficinas especiales de Trabajo regionales con una o más oficinas de inspección encaminadas a instrumentar, tecnificar y planificar la acción de vigilancia y control.

En relación con el principio de composición tripartita el Estado Colombiano ha establecido lo siguiente: la Ley 278 de 1996 reglamenta la composición y el funcionamiento de la Comisión Permanente de Concertación de Políticas Salariales y laborales creada por el artículo 56 de la Constitución Política Nacional. Por otra parte el 14 de agosto de 2000 el Gobierno firmó un Acuerdo Tripartito para impulsar procesos de concertación social a fin de encontrar soluciones consensuadas a los problemas sociolaborales, habiéndose establecido un proceso de concertación sobre políticas y programas de generación de empleo urbano y rural, dándose prioridad a planes de emergencia sobre seguridad social, la legislación laboral y desarrollo del artículo 53 de la Constitución nacional y las políticas salariales para la fijación del salario mínimo.

Sobre el texto del acuerdo

El convenio 150 consta de 18 artículos, los cuales están orientados a establecer un sistema de administración del trabajo, es decir, establece las actividades de la administración pública en materia de política nacional del trabajo.

El sistema de administración del trabajo comprende todos los órganos de la administración pública, sean estos departamentos de los ministerios u organismos no estatales regionales o locales, o cualquier otra forma de administración del trabajo, así como toda estructura institucional para la coordinación de las actividades de dichos órganos y, para la consulta y participación de los empleadores y de los trabajadores y de sus organizaciones.

El convenio le permite al Estado que lo ratifique delegar o confiar, conforme a la legislación o a la práctica nacional, determinadas actividades de la administración del trabajo a organizaciones no gubernamentales, particularmente a organizaciones de empleadores y de trabajadores, cuando fuere apropiado. En todo caso, la administración del trabajo se encuentra en cabeza del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social.

El principio de la composición tripartita, conocido por todos, determina que dentro del sistema de administración del trabajo, se debe garantizar la consulta, la cooperación y la negociación entre las autoridades públicas y las organizaciones más representativas de empleadores y de trabajadores, todo esto dentro de las propias condiciones nacionales, que permitan que los procedimientos que establezcan puedan aplicarse en los ámbitos nacional, regional y local, así como en los diferentes sectores de actividad económica, de conformidad con la legislación y la práctica nacionales.

Es responsabilidad de los organismos competentes dentro del sistema de administración del trabajo, preparar, administrar, coordinar, controlar y revisar la política laboral nacional o el derecho de participación en esas actividades. Por lo tanto se convierte en instrumento de la administración pública para la preparación y aplicación de las leyes y reglamentos que le den efecto. Deben también estos organismos estudiar y reexaminar periódicamente la situación de las personas empleadas, desempleadas o subempleadas para señalar los defectos y abusos en tales condiciones y presentar propuestas sobre los métodos para remediarlos.

El artículo 7º ha previsto la posible ampliación del sistema de administración del trabajo a aquellos trabajadores que no pueden considerarse, para efectos jurídicos, como personas en situación de empleo (Pequeños agricultores que no contratan mano de obra, aparceros y similares, miembros de cooperativas, personas que trabajan según pautas establecidas por la costumbre o las tradiciones comunitarias, como es el caso de las comunidades indígenas), si las condiciones nacionales lo exigen.

En conclusión, la ratificación del convenio, puede contribuir a formular la política nacional relativa a las cuestiones internacionales del trabajo, participar en la representación del Estado, en tales cuestiones y contribuir a preparar las medidas que en ese terreno hayan de tomarse a nivel nacional.

Proposición final

Por las razones expuestas, muy respetuosamente me permito recomendar la ratificación del convenio 150 y presentar a consideración de los honorables Senadores de la Comisión Segunda la siguiente

Proposición:

Dese primer debate Al Proyecto de ley número 112 de 2002. Senado, *por medio de la cual se aprueba el convenio 150 sobre la Administración del Trabajo: cometido, funciones y organización*, adoptado por la 64 Reunión de la Conferencia General de la Organización Internacional del Trabajo, en Ginebra Suiza, el veintiséis (26) de junio de mil novecientos setenta y ocho (1978).

Atentamente,

Taita. Efrén Félix Tarapué Cuaical,
Senador de la República

**PONENCIA PARA PRIMER DEBATE
AL PROYECTO DE LEY 172 DE 2003 SENADO**

por medio de la cual se dictan normas anticorrupción para la actividad de contratación pública.

De acuerdo con el Departamento Nacional de Planeación, DNP, así como a investigadores económicos, el país pierde cerca de 3% del PIB como consecuencia del irracional conflicto armado que vive el país.

Pérdidas ocasionadas en la infraestructura nacional, como son la voladura de oleoductos, gaseoductos, puentes, torres eléctricas, destrucción de pueblos, etc.; así como los costos humanos, muchas veces incalculables, y que sólo se expresan en el sentir espiritual de las familias víctimas de la violencia son en sí la expresión de ese 3%.

Sobre el particular hay que señalar, que las pérdidas o costos ocasionados por terrorismo y acciones delincuenciales contra la sola infraestructura nacional durante el 2002, fue del orden de los \$1.5 billones ¹.

Si a lo anterior le agregamos, que se pierde otro tanto por concepto de corrupción, y como lo dice el Senador Carlos Moreno de Caro en la exposición de motivos del Proyecto de su autoría, que en el 2001, el costo de la corrupción ascendió a US\$2.240 millones, equivalentes al 80% del déficit fiscal, podemos concluir, que Colombia padece dos flagelos de alto nivel: violencia y corrupción.

Sobre lo anterior hay que tener presente, que “De acuerdo con los más recientes estudios sobre el particular, cerca de \$ 32 billones del presupuesto estatal, es decir, aproximadamente el 16,68% del PIB, son ejecutados mediante contratos públicos para el suministro de bienes, prestación de servicios o construcción de obras”.

“De tal manera que la debida reglamentación, la transparente adjudicación, la correcta ejecución, y el más estricto cumplimiento de la ética pública, constituyen condiciones estratégicas para garantizar el adecuado uso de tan cuantiosos recursos públicos”².

Ante semejantes males, es necesario que desde el Estado, la sociedad en su conjunto, pero especialmente desde la sociedad política, presentemos soluciones de fondo para encaminar nuestro país hacia el sendero que se merece, el cual no puede ser otro, que el desarrollo económico y social, sobre la base de un país de propietarios, que nos permita ser parte activa del continente americano en el siglo XXI. En este sentido, en calidad de senadores de la República estamos llamados a ser ejemplo de tolerancia en la búsqueda de la paz, y de luchadores contra la corrupción administrativa y política.

Al respecto hay que tener presente, que “Una de las consecuencias más serias de la corrupción es la pérdida de confianza en el Gobierno y el surgimiento de un apreciable grado de apatía y disociación en la ciudadanía. También erosiona la legitimidad del Estado, limita el proceso de desarrollo nacional y pervierte el ahorro público”³. Tal situación produce desgobernabilidad.

Antes que desgobernabilidad lo que debemos buscar y consolidar es la gobernabilidad, entendiendo por esta la relación de equidad y aceptación democrática de las autoridades legítimamente constituidas por parte de la sociedad civil. Pero más que aceptación de hecho, lo que se requiere es aprecio. En tal sentido, los buenos ejemplos de la sociedad deben venir desde quienes ejercen poder. Así lo hemos entendido siempre, y ese ha sido nuestro proceder. Por eso en su momento estuvimos prestos a trabajar en la Ley 80, la de Contratación Administrativa, y de igual forma, en calidad de ponentes de la hoy Ley 598 de 2000, la cual creó el SICE.

En tal sentido, consideramos al SICE como un sistema constituido para combatir la corrupción con base en una normatividad otorgada por el Congreso, y reforzada por la Contraloría General de la República (CGR), que se ha venido implementando con base en una infraestructura tecnológica de punta, pero que necesita de un tiempo prudencial para su verdadero funcionamiento.

En su artículo 2º, la Resolución 5313 de 2002 (febrero 28) resalta que “El SICE es un sistema de información, ordenación y control a cargo de la Contraloría General de la República, que integra todas las cifras del proceso de contratación estatal con el fin de confrontarlas en línea y en tiempo real con los precios de referencia que posee la central de información, garantizando una contratación sin detrimento de los recursos del Estado”.

En lo relativo a los principios del SICE se tiene como objetivos fundamentales el “Reducir real y significativamente los costos actuales de la contratación del Estado”, sobre la base de “Garantizar los principios constitucionales de Democracia Participativa, Publicidad, Transparencia, Eficiencia, Eficacia, Moralidad, Economía, celeridad y el Control Ciudadano”.

En tal sentido, a través del SICE la CGR ha venido implementando un sofisticado sistema de cómputo (hardware y software), que le permita llevar a cabo su tarea, para de esta manera cumplir con lo estipulado en la Ley 598 de 2000, la cual en su artículo 1º. Estipuló: Crease para la vigilancia de la gestión fiscal de la administración y de los particulares o entidades que manejan recursos públicos, el sistema de información para la vigilancia de la contratación estatal, SICE, el Catálogo Unico de Bienes y Servicios, CUBS, y el Registro Único de Precios de Referencia, RUPR, los cuales serán establecidos por el Contralor General de la República”.

Dicho sistema llama y conmina a los proveedores a registrarse, y a las entidades públicas en sus diferentes órdenes a consultar el RUPR y el CUBS. De igual manera, se estipula que “La publicidad de los contratos estatales ordenada por la ley, deberá contener los precios y los códigos de bienes y servicios, adquiridos de conformidad con el catálogo único de bienes y servicios, CUBS”.

Como podemos analizar, el SICE cuenta con todas las herramientas organizativas, jurídicas y tecnológicas para llevar a cabo todo un proceso que permita depurar la transparencia en la contratación estatal en todos sus niveles. Es por eso, que si bien valoramos la propuesta del Senador Carlos Moreno de Caro, en lo relacionado con su Proyecto de ley número 172 Senado, “por medio de la cual se dictan normas anticorrupción para la actividad de contratación pública”, encontramos que dicho proyecto en algunos de sus artículos presenta los mismos fines, objetivos y misión del SICE, así como en lo que respecta al Decreto 2170 de 2002 sobre “contratación pública y medidas anticorrupción”, tal como se presenta el siguiente cuadro comparativo.

¹ DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN. Plan Nacional de Desarrollo. Ponencia para Segundo Debate, Gaceta del Congreso 171, de 2003, página 149.

² CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA. Análisis y propuestas al proyecto de Ley No. 261 de 2003 – Cámara, Junio de 2003, Bogotá, D. C., página 2.

³ DNP. Op. Cit. , Página 211.

Proyecto del Senador Moreno de Caro	Reglamentación Del SICE
El artículo 1º. Objeto, se propone promover la transparencia.“Objeto. Esta ley tiene por objeto promover la transparencia de la gestión pública y garantizar el acceso a la información relacionada con los actos administrativos de la actividad contractual, de conformidad con el principio de publicidad de la administración pública, de la razonabilidad de precios de referencia y la óptima utilización de los medios tecnológicos, como herramientas eficaces contra la corrupción”.	Está consignado en el SICE, artículo 1o. Ley 598 de 2000, y artículo 2º, Resolución 5313 de 2002. Artículo 1º Ley 598. “Créase para la vigilancia de la gestión fiscal de la administración y de los particulares o entidades que manejan recursos públicos, el sistema de información para la vigilancia de la contratación estatal, SICE, el catálogo único de bienes y servicios, CUBS, y el registro único de precios de referencias, RUPR, los cuales serán establecidos por el Contralor General de la República”. Artículo 2º Resolución 5313. “Definición del sistema. El SICE es un sistema de información, ordenación y control a cargo de la CGR, que integra todas las cifras del proceso de contratación estatal, con el fin de contratación en línea y en tiempo real con los precios de referencia que posee la central de información, garantizando una contratación sin detrimento de los recursos del Estado”. Decreto 2170 de 2002 MEDIDAS PARA COMBATIR LA CORRUPCION Artículo 1º. Publicidad de proyectos de pliegos de condiciones y términos de referencia. Las entidades publicarán los proyectos de pliegos de condiciones o términos de referencia de los procesos de licitación o concurso público, con el propósito de suministrar al público en general la información que le permita formular observaciones al contenido de los documentos antes mencionados. Los proyectos de pliegos de condiciones o de términos de referencia, en los casos de licitación o concurso, se publicarán en la página web de la entidad cuando menos diez (10) días calendario de antelación a la fecha del acto que ordene la apertura del proceso de selección correspondiente. En el evento en que el proceso de selección sea de contratación directa, este término será de cinco (5) días calendario. (...) (...) En aquellos casos en que la entidad no cuente con la infraestructura tecnológica y de conectividad que asegure la inalterabilidad del documento para surtir la publicación en su página web, deberá publicar un aviso en el cual indique el lugar de la entidad donde puede ser consultado en forma gratuita el proyecto de pliego de condiciones o de términos de referencia. Dicho aviso deberá publicarse en un diario de amplia circulación nacional, departamental o municipal, según el caso, o comunicarse por algún mecanismo determinado en forma general por la autoridad administrativa de modo que permita a la ciudadanía conocer su contenido.
Artículo 2º. Ámbito de Aplicación. Nacional, Departamental y Municipal.“ Ámbito de aplicación. La presente ley rige para las entidades del orden nacional, departamental, distrital, municipal y cualquier otra entidad que administre bienes y servicios del Estado”.	Los artículos 8º. y 9º. de la Resolución 5313 de 2002 son muy claros en lo relacionado con el Ámbito de Aplicación, así como de la Organización de las entidades públicas que deben sujetarse al SICE. Artículo 8º Resolución 5313. “Ámbito de aplicación. La presente resolución se aplica a todos los proveedores de bienes y servicios de uso común, o de uso en contratos de obra, que estén en capacidad de ofrecerlos a la administración pública y a los particulares o entidades que manejen bienes y servicios”.Igualmente se aplicará a todas las entidades públicas o privadas que administren bienes y servicios o recursos públicos, salvo las exceptuadas o las excluidas de cobertura inmediata, en los términos señalados en el artículo 59 de esta resolución.” Artículo 9º. Organización de las entidades públicas. Para efectos de la presente resolución, las entidades contratantes se han agrupado en los siguientes niveles, con el fin de señalar su obligación de ingresar al SICE en forma progresiva, de acuerdo con lo dispuesto en la presente resolución: a) El primer nivel corresponde a las entidades públicas y/o unidades ejecutoras que actualmente se encuentran en línea con el Sistema Integral de Información Financiera, ZIF: Ministerios, Departamentos

Proyecto del Senador Moreno de Caro	Reglamentación Del SICE
	Administrativos, Superintendencias sin personería jurídica, Unidades Administrativas especiales sin personería jurídica, Órganos de la rama legislativa (Senado y Cámara), órganos de la Rama Judicial (Consejo Superior de la Judicatura, Corte Suprema de Justicia, Corte Constitucional, Consejo de Estado, Tribunales y Juzgados), Fiscalía General de la Nación, órganos de Control (Contraloría, Procuraduría, Auditoría); b) El segundo nivel incluye los establecimientos públicos del orden nacional, las superintendencias con personería jurídica y las unidades administrativas con personería jurídica; c) El tercer nivel incorpora las empresas industriales y comerciales del estado del orden nacional, las Sociedades de Economía Mixta del orden nacional y, las Empresas sociales del Estado del orden nacional; d) El cuarto nivel está conformado por los entes autónomos constitucionales, las empresas de servicios públicos estatales y las entidades que administren bienes y recursos públicos; e) El quinto nivel comprende las entidades departamentales, distritales y municipales de todos los órdenes; f) El sexto nivel incluye las demás entidades administrativas y unidades ejecutoras no indicadas en el presente artículo.
Artículo 3°. De la Información. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 20 y 23 de la Constitución política, se reconoce a todas las personas físicas y jurídicas, el derecho de recibir información veraz e imparcial, y solicitar por escrito peticiones respetuosas y obtener pronta respuesta”.Parágrafo 1o. Para permitir el conocimiento libre de la ciudadanía, realizar las observaciones y ejercer la veeduría correspondiente; los proyectos y textos definitivos de pliegos de condiciones o términos de referencia de los proyectos de licitación o concurso público, deben ser publicados en la página web de cada entidad o por intermedio de aviso público, sin importar su cuantía o el lleno de formalidades o tipo de contratación. Las observaciones serán recibidas por cada entidad a través de la página web, correo electrónico o radicación de correo, dentro del plazo anteriormente establecido. Parágrafo 2°. La información publicada debe ser veraz, responsable, ecuánime y oportuna, de tal manera que permita formular observaciones. Los proyectos se publicarán con por lo menos diez (10) días hábiles de antelación a la fecha del acto que ordene la apertura del proceso. Los textos definitivos se publicarán en la fecha de apertura del proceso.	El artículo 6°. de la Ley 598 de 2000 es claro en lo relacionado con la publicación de los contratos.Artículo 6° Ley 598. “La publicación de los contratos estatales ordenada por la ley, deberá contener los precios unitarios y los códigos de bienes y servicios, adquiridos de conformidad con el catálogo único de bienes y servicios, CUBS”.Nota: Como lo dice el mismo artículo propuesto por el Senador de Caro, la CP de nuestro país consagra el derecho de petición, razón por la cual el artículo en mención repite lo señalado por nuestra Carta Magna DECRETO 2170 SOBRE CONTRATACION PUBLICA Y MEDIDAS ANTICORRUPCION Aparte de lo señalado en el artículo 1 del citado decreto, en el artículo 21, “de la información contractual por medios electrónicos”, se señala lo siguiente: “Siempre que las entidades estatales dispongan de una página web con adecuada capacidad, deberán publicar la siguiente información, en relación con los procesos de contratación y de acuerdo con los plazos de permanencia que en cada caso se disponga: 1. Los proyectos de pliegos de condiciones o términos de referencia en los procesos de licitación (...) 2. Las observaciones y sugerencias a los proyectos (...) 3. El acto de apertura al proceso de selección (...) 4. Los pliegos de condiciones o términos de referencia definitivos de su expedición (...) 5. El acta de la audiencia de aclaración de los pliegos de condiciones o términos de referencia (...) 6. El informe de evaluación (...) 7. El acta de la audiencia de adjudicación (...) 8.La información sobre los contratos firmados (...) Artículo 9° (Decreto 2170 de 2002) DE LAS VEEDURIAS CIUDADANAS.Las veedurías ciudadanas, establecidas de conformidad con la ley, podrán desarrollar su actividad durante la etapa precontractual, contractual y postcontractual de los procesos de contratación, haciendo recomendaciones escritas y oportunas ante las entidades que administren y ejecutan el contrato y ante los organismos de control del Estado, para buscar la eficiencia institucional y la probidad en la actuación de los funcionarios públicos. Así mismo, podrán intervenir en todas las audiencias que se realicen durante el proceso.

Proyecto del Senador Moreno de Caro	Reglamentación Del SICE
Artículos 4º. (Utilización del SICE), y 5º (margen distorsión de precios)“ Las entidades seguirán utilizando sus sistemas informáticos de contratación, cuando definan que estos sean eficientes y prácticos, pero deben ser actualizados, de tal manera que sean compatibles con el sistema de Información de Contratación Estatal SICE, establecidos por la ley 598 de 2000.Tendrán como base para el cálculo de los costos asignados a cada acto contractual, el Registro Único de Precios de referencia RUPR y el Catálogo Unico de Bienes y servicios CUBS.Parágrafo: La veeduría ciudadana y el control y vigilancia de la CGR se basará en los contenidos del RUPR y el CUBS.	Los artículos propuestos por el Senador Moreno de Caro reafirman lo establecido en el SICE
Artículo 5º. Se establece un margen único de distorsión de precios, que es el intervalo en que puede variar el precio de un bien y servicio, respecto del de referencia del mismo. Los límites superior e inferior de este intervalo se calculan mediante la proyección de los umbrales superior e inferior del precio indicativo a cifras que dependen:a) Del tiempo de pago del bien o servicio a través de una función del DTF, tomando como base 90 días; b) de la demanda del bien o servicio a través del número de unidades de compra, yc) del sitio de entrega del bien o servicio a través del costo de fletes y seguros. La línea base para calcular el margen está dada por venta a detal, pago a 90 días y entrega en el lugar del registro del precio. Parágrafo: Cualquier violación del presente artículo debe ser debidamente justificada ante los organismos de control y vigilancia.	Artículo 5º Ley 598 de 2000. MARGEN DE DISTORSION DE PRECIOS. Es el intervalo en el que puede variar un precio de oferta de determinado bien o servicio, respecto al precio de referencia del mismo. Los límites superior e inferior de este intervalo se calculan mediante la proyección de los umbrales superior e inferior del precio indicativo a cifras que dependen: a) del tiempo de pago del bien o servicio a través de una función del DTF, tomando como base 90 días. b) de la demanda del bien o servicio a través del número de unidades de compra y c) del sitio de entrega del bien o servicio a través del costo de fletes y seguros. La línea base para calcular el margen está dada por venta a detal, pago a 90 días y entrega en el lugar del registro del precio. La propuesta del Senador Moreno de Caro es igual al citado artículo de la Ley del SICE, sólo cambia el parágrafo.

Pese a lo anterior, y teniendo en cuenta que el proyecto de ley del Senador Carlos Moreno de Caro reafirma en varios casos lo estipulado y propuesto en el SICE, Ley 598 de 2000; así como en la normatividad del Gobierno Central, especialmente en el Decreto 2170 de 2002, sobre “Contratación pública y medidas anticorrupción”, pero que en materia de normatividad sobre la corrupción al país le hace falta mucho, sobre todo, acciones concretas y verdaderas que nos permitan dejar de ocupar los primeros puestos entre países más corruptos, de acuerdo a estimativos y análisis que anualmente realiza Transparencia Internacional.

Es por esto, que buscando consolidar medidas anticorrupción proponemos a los miembros de la Comisión Cuarta del Senado darle Primer Debate al proyecto de Ley 172 de 2003, recogiendo por supuesto, elementos esenciales de la propuesta del Senador Carlos Moreno de Caro, con las modificaciones del caso a bien presentamos.

Efraín Cepeda Sarabia,
Senador de la República.

Bogotá, D. C., 11 de junio de 2003.

PROYECTO DE LEY 172 DE 2003
*por medio de la cual se dictan normas anticorrupción
para la actividad de contratación pública.*

El Congreso de Colombia

DECRETA:

Artículo 1º. *Objeto.* Esta ley tiene por objeto promover la transparencia de la gestión contractual pública y de concursos públicos, para garantizar el acceso a la información relacionada con los actos administrativos de la actividad contractual y de concursos de méritos, de conformidad con el principio de publicidad de la administración pública, la razonabilidad de precios y la óptima utilización de los medios tecnológicos, como herramienta eficaz contra la corrupción administrativa.

Artículo 2º. *Ambito de aplicación.* La presente ley rige para las entidades del orden nacional, departamental, distrital, municipal, y cualquier otra entidad que administre bienes o servicios del Estado.

Artículo 3º. *Utilización de sistemas informáticos.* Las entidades públicas del orden nacional, departamental, distrital y municipal deberán utilizar sistemas informáticos de última generación (página web) para dar a conocer las etapas precontractual, contractual y postcontractual de los procesos de contratación en cualquiera de sus formas, independientemente de la implementación del Sistema de Información de Contratación Estatal SICE, establecido por la Ley 598 de 2000; de igual forma dicho sistema deberá implementarse para los concursos de méritos que convoque a fin de proveer vacantes.

Cuando un municipio no cuente con sistema informático o medio parecido para dar a conocer al público o interesados sus procesos de contratación o de concurso de mérito, dicho ente territorial deberá hacerlos conocer a través de la página web que para tales fines establezca el Departamento al cual pertenece.

Parágrafo 1º. Todos los Departamentos del país deberán contar con una página web en la cual darán a conocer las etapas precontractual, contractual y postcontractual de los procesos de contratación en cualquiera de sus formas de todos aquellos municipios que forman parte del ente territorial, así como de los concursos de méritos para proveer vacantes.

Parágrafo 2º. Para permitir el conocimiento libre de la ciudadanía, y así poder ejercer la veeduría correspondiente, los proyectos y textos definitivos de pliegos de condiciones o términos de referencia de los procesos de licitación o concurso de mérito para proveer vacantes, deben ser publicados en la página web de cada entidad o por medio de aviso público, sin importar su cuantía o el lleno de formalidades o tipo de contratación.

Las observaciones que sobre el caso haga la ciudadanía o las veedurías ciudadanas, se podrán realizar a través de la página web, correo electrónico o radicación de correo, dentro del plazo establecido.

Parágrafo 3º. La información publicada debe ser veraz, responsable, ecuaníme y oportuna, de tal manera que permita formular observaciones. Los proyectos se publicarán por lo menos diez (10) días hábiles de antelación a la fecha del acto que ordene la apertura del proceso. Los textos definitivos se publicarán en la fecha de apertura del proceso.

Artículo 4^a. *Costos de la contratación*. Los costos asignados a cada acto contractual se deberán basar en lo establecido en el Registro Único de Precios de Referencia (RUPR), así como en el Catalogo Único de Bienes y Servicios (CUBS); de igual manera, en la información que para el caso reporten las veedurías ciudadanas y la Cámara de Comercio respectiva.

Parágrafo. La veeduría ciudadana y el control y vigilancia de la Contraloría General de la República se basarán en los contenidos del Registro Unico de Precios de Referencia (RUPR), así como en el Catalogo Unico de Bienes y Servicios (CUBS).

Artículo 5^o. *Distorsión de precios*. Sobre cualquier distorsión en el llamado margen único de precios establecido en el artículo 5^o de la Ley 598 de 2000, deberá ser justificada ante los organismos de control.

Artículo 6^o. *Vigencia de la ley*. Esta Ley rige a partir de su publicación y deroga todas aquellas que le sean contrarias.

* * *

PONENCIA PARA PRIMER DEBATE

AL PROYECTO DE LEY NUMERO 219 DE 2003 SENADO

por el cual se modifican parcialmente los artículos 77

del Decreto-ley 1790 de 2000 y 35 del Decreto-ley 1791 de 2000.

Señor Presidente:

Dando cumplimiento a la honrosa designación que hiciera la Mesa Directiva, rindo ponencia para primer debate al Proyecto de ley número 219 de 2003 Senado, *por el cual se modifican parcialmente los artículos 77 del Decreto-ley 1790 de 2000 y 35 del Decreto -ley 1791 de 2000.*

Los Decretos-ley 1790 y 1791 de 2000 fueron expedidos por el Presidente de la República con base en las facultades extraordinarias conferidas por la Ley 578 de 2000 y modificó el Decreto-ley 1211 de 1990, que regulaba las normas de carrera del personal de oficiales y suboficiales de las Fuerzas Armadas. El Decreto consagra varias disposiciones preliminares; regula la jerarquía, clasificación y escalafón de las Fuerzas Armadas; la administración de personal; la suspensión, retiro, separación y reincorporación de oficiales y suboficiales; las reservas de oficiales y suboficiales y consagra varias disposiciones finales.

Del título III, relativo a la administración de personal, hacen parte dos capítulos; en el primero se regula el ingreso, ascenso y formación de los oficiales y suboficiales, y en el segundo se consagran normas para los oficiales del cuerpo de justicia penal militar. De este capítulo, hacen parte las disposiciones demandadas. Lo pertinente al artículo 77 y 35, establecen los requisitos para el desempeño del Cargo de Juez de Primera Instancia.

Por excepción a lo dispuesto por el Constituyente en la jurisdicción como regla general, se consagra la justicia penal militar, de acuerdo con el artículo 221 de la Carta, modificado por el Acto Legislativo número 2 de 1995 “De los delitos cometidos por la fuerza pública en servicio activo, y en relación con el mismo servicio, conocerán las Cortes Marciales o Tribunales Militares, con arreglo a las prescripciones del Código Penal Militar. Tales Cortes o Tribunales estarán integrados por miembros de la fuerza pública en servicio activo o en retiro”.

En Sentencia C-457/02 de la Corte Constitucional, se declara la inexequibilidad de la expresión “En este caso no se requiere ser abogado titulado” contenida en el literal a) del artículo 77 del Decreto 1790 de 2000, referida a Juez de primera instancia de inspección general. (Fuerzas Militares).

De la misma manera, en Sentencia C-756/02 de la Corte Constitucional, se declara inexequible la expresión “En este caso no se requiere ser abogado titulado” contenida en el numeral 1^o del artículo 35 del Decreto-ley 1791 de 2000, referida a Juez de primera Instancia de Inspección General (Policía Nacional).

Naciendo la Justicia Penal Militar de un régimen penal especial de la configuración de una jurisdicción específica donde convergen tres elementos a saber: la subordinación de los miembros de la Fuerza Pública, la estrecha relación existente entre esas reglas particulares de comportamiento y el uso de la fuerza y la especial índole de las conductas que les son imputables, se hace también ostensible la exigencia de títulos de idoneidad para asegurar que este ejercicio obedezca a razones superiores del interés público o social, fincadas en la necesidad de asegurar que el desarrollo de las actividades profesionales o de las funciones afectas al empleo, se cumplan por personas que posean unos acendrados valores éticos, idóneas intelectualmente y suficientemente capacitadas y calificadas con base en una formación académica, pues de este modo, se protegen los derechos de la comunidad, contra los posibles riesgos que puede implicar el desarrollo de sus actividades por los profesionales de las diferentes ramas, y se atiende a la eficiencia, eficacia y moralidad del servicio público.

De acuerdo con ello, entonces, la exigencia de títulos de idoneidad para el ejercicio de las profesiones es legítima cuando se orienta a la protección de bienes constitucionales, pues permite la protección de los derechos de las personas relacionadas con el ejercicio y evitar riesgos sociales.

Así, frente a la Constitución Nacional resulta exigible que quien tiene a cargo la valoración de los presupuestos de la responsabilidad penal con miras a la imputación de una conducta punible y a la eventual imposición de la pena, cuente con las herramientas jurídicas necesarias para realizar tal valoración sin vulnerar los derechos de los sujetos procesales ni generar riesgos sociales. Esta situación es tan clara, que el mismo Constituyente, en el artículo 26 Superior, ha exigido formación profesional de abogado al defensor que interviene en el proceso penal, pues la alta tarea de promover los intereses del sindicado no puede estar en manos de quien profesionalmente no está capacitado para ello.

A juicio del Gobierno Nacional, se considera urgente dar solución al problema que se ha generado en torno de los jueces de inspección como consecuencia de la declaratoria de inexequibilidad parcial del artículo 77-a del Decreto-ley 1790 de 2000 y el artículo 35-1 del Decreto-ley 1791 de 2000, pues en la actualidad esta instancia se encuentra inoperante.

Por tal razón, me permito presentar a consideración de los honorables Senadores, la siguiente:

Proposición

Dese Primer debate al Proyecto de ley número 219 de 2003 Senado, *por el cual se modifican parcialmente los artículos 77 del Decreto-ley 1790 de 2000 y 35 del Decreto-ley 1791 de 2000.*

TEXTO DEL ARTICULADO PROYECTO DE LEY

por el cual se modifican parcialmente los artículos 77

del Decreto-ley 1790 de 2000 y 35 del Decreto -ley 1791 de 2000.

Artículo 1^o. Modifícanse el texto del encabezado del artículo 77, y el literal a) del artículo 77 del Decreto-ley 1790 de 2000, los cuales quedarán de la siguiente manera :

Artículo 77. Juez de primera instancia. Para ser Juez de primera instancia se requiere ser colombiano de nacimiento, ciudadano en ejercicio, abogado titulado, con especialización en derecho penal, ciencias penales o criminológicas, o criminalísticas, o en derecho constitucional, o en derecho probatorio, o en derecho procesal, gozar de reconocido prestigio profesional y personal, ser oficial en servicio activo o en uso de buen retiro de las Fuerzas Militares, con el grado que en cada caso se indica:

a) JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA DE INSPECCION GENERAL. Ostentar grado no inferior al de Teniente Coronel en servicio activo o en

uso de buen retiro y además cumplir por lo menos uno de los siguientes requisitos especiales:

1. Haber sido Fiscal Penal Militar o Auditor de Guerra de Inspección General o sus equivalentes en la Armada Nacional y fuerza Aérea, por tiempo no inferior a dos (2) años.

2. Haber sido Juez de Primera Instancia o Fiscal Penal Militar o Auditor de Guerra de División o sus equivalentes en la Armada Nacional y Fuerza Aérea, por tiempo no inferior a tres (3) años.

3. Haber sido Juez de Primera Instancia o Fiscal Penal Militar o Auditor de Guerra de Brigada, o sus equivalentes en la Armada Nacional y Fuerza Aérea, por tiempo no inferior a cuatro (4) años.

Parágrafo. Los Oficiales Generales o de Insignia en servicio activo o en uso de buen retiro podrán ocupar el cargo sin acreditar los requisitos especiales de que trata el presente literal.

Artículo 2°. Modifícanse el texto del encabezado del artículo 35, y el numeral 1 del artículo 35 del Decreto-ley 1791 de 2000, los cuales quedarán de la siguiente manera:

Artículo 35. Juez de Primera Instancia. Para ser Juez de primera instancia se requiere ser colombiano de nacimiento, ciudadano en ejercicio, abogado titulado, con especialización en derecho penal, ciencias penales o criminológicas o criminalísticas, o en derecho constitucional, o en derecho probatorio, o en derecho procesal, gozar de reconocido prestigio profesional y personal, ser oficial en servicio activo o en uso de buen retiro de la Policía Nacional, con el grado que en cada caso se indica:

1. Juez de Primera instancia de Inspección General. Ostentar grado no inferior al de Teniente Coronel en servicio activo o en uso de buen retiro y además cumplir por lo menos uno de los siguientes requisitos especiales:

a) Haber sido Fiscal Penal Militar o Auditor de Guerra de Dirección General o Inspección General, por tiempo no inferior a dos (2) años;

b) Haber sido Juez de Primera Instancia o Fiscal Penal Militar o Auditor de Guerra de Policía Metropolitana, por tiempo no inferior a tres (3) años.

c) Haber sido Juez de Primera Instancia o Fiscal Penal Militar o Auditor de Guerra de Departamento, por tiempo no inferior a cuatro (4) años.

Parágrafo: Los oficiales Generales en servicio activo o en uso de buen retiro podrán ocupar el cargo sin acreditar los requisitos especiales de que trata el presente literal.

Cordialmente,

Jesús Angel Carrizosa Franco,
Senador Ponente.

* * *

PONENCIA PARA PRIMER DEBATE
AL PROYECTO DE LEY NUMERO 231 DE 2003 SENADO
por la cual se modifica parcialmente el artículo 79
de la Ley 5ª de 1992.

Bogotá, D.C., junio del 2003.

Doctor

Germán Vargas Lleras.

Presidente Comisión Primera Constitucional

Honorable Senado de la República.

Respetado doctor Vargas LLeras:

En cumplimiento a su mandato comedidamente rindo ponencia para primer debate al Proyecto de ley número 231 de 2003 Senado, *por la cual se modifica parcialmente el artículo 79 de la Ley 5ª de 1992.*

Análisis del proyecto:

El presente proyecto plantea dos modificaciones al artículo 79 de la Ley 5ª de 1992, las cuales consisten en la inclusión de dos numerales nuevos, los cuales quedarán en primero y segundo lugar respectivamente.

El primero solicita la incorporación en el orden del día: del Himno Nacional y el segundo la incorporación de la Oración Patria del Congresista, la cual anexa el autor, el parágrafo plantea que el resto de los numerales quedarán como actualmente están y el artículo 2º plantea la vigencia de la ley para la expedición de la misma.

Importancia del proyecto:

Es reiterativa la importancia de la exaltación de los símbolos patrios. Actualmente la ley impuso la obligación que los medios radiales, emitan el Himno Nacional en el siguiente horario: 6 a.m. y a las 6 p.m.

En los colegios y universidades, las izadas de bandera tienen como primer punto la exaltación de nuestro Himno, y posteriormente la de la respectiva institución.

El deporte es un caso bien claro de orgullo y amor a un símbolo patrio, ya que siempre se toca el himno del ganador, como sucede en el automovilismo, el ciclismo, el patinaje y en los partidos de Fútbol, entre otros. Vemos que antes del encuentro, también son entonadas las notas marciales del Himno, lo mismo cuando hay circunstancias difíciles de tragedias o de orden público.

Como observamos, buena parte de nuestros usos y costumbres de la colombianidad, están relacionados con la exaltación del himno nacional y esta es precisamente la razón de ser de este proyecto que pretende, que con la mano en el corazón y antes de la actividad legislativa, escuchemos con honor y dignidad sus notas, y recordemos que tenemos que trabajar por el bien común y el interés general.

Pliego de modificaciones:

Es necesario, por cuestiones de técnica legislativa, ordenar el articulado, y por ello, reorganizarse el artículo de acuerdo con los cambios propuestos.

Considero además que con el Himno Nacional es suficiente y justificable, y en relación con la Oración Patria del Congresista, se necesita recorrer más caminos, tales como una mayor participación de la ciudadanía en sus aportes de contenidos teóricos, filosóficos, musicales, y otros elementos que le den pertenencia y arraigo. Por ello proponemos que este numeral no quede incluido.

Proposición

Por los anteriores motivos considero de importancia moral, darle trámite al presente proyecto, por lo tanto propongo: Dese primer debate al Proyecto de ley número 231 del 2003, *por la cual se modifica parcialmente el artículo 79 de la Ley 5ª de 1992*, con las modificaciones respectivas.

Cordialmente:

Jesús Enrique Piñacué Achicué.
Senador de la República.

PLIEGO DE MODIFICACIONES
LEY NUMERO 231 DE 2003

por la cual se modifica parcialmente el artículo 79 de la Ley 5ª de 1992.

Artículo 1º. El artículo 79 de la Ley 5ª de 1992 quedará así:

Artículo 79. *Asuntos a considerarse.* En cada sesión de las Cámaras y sus comisiones permanentes sólo podrán tratarse los temas incluidos en el Orden del Día, en el siguiente orden:

1. Himno Nacional.

2. Llamada a lista.

3. Consideración y aprobación del acta anterior.

4. Votación de los proyectos de ley o de acto legislativo o mociones de censura a los Ministros, según el caso, cuando así se hubiere dispuesto por la Corporación mediante proposición.

5. Objeciones del Presidente de la República, o quien haga sus veces, a los proyectos aprobados por el Congreso, e informes de las Comisiones respectivas.

6. Corrección de vicios subsanables, en actos del Congreso, remitidos por la Corte Constitucional, cuando fuere el caso.

7. Lectura de ponencias y consideración a proyectos en el respectivo debate, dando prelación a aquellos que tienen mensaje de trámite de urgencia y preferencia, como los de iniciativa popular, y a los aprobatorios de un tratado sobre derechos humanos o sobre leyes estatutarias, y luego a los proyectos provenientes de la otra Cámara.

Los de origen en la respectiva Cámara, se tramitarán en riguroso orden cronológico de presentación de las ponencias, salvo que su autor oponente acepte otro orden.

8. Citaciones, diferentes a debates, o audiencias previamente convocadas.

9. Lectura de los asuntos o negocios substanciados por la Presidencia y la Mesa Directiva, si los hubiere.

10. Lectura de los informes que no hagan referencia a los proyectos de ley o de reforma constitucional.

11. Los que propongan sus miembros.

Parágrafo. En el evento de celebrarse sesiones para escuchar informes o mensajes, o adelantarse debates sobre asuntos específicos, de interés nacional, no rigen las reglas indicadas para el orden del día. Si se trata de un debate a un Ministro, encabezará el orden del día de la sesión.

Artículo 2°. La presente ley rige a partir de la fecha de su expedición. Cordialmente:

Jesús Enrique Piñacué Achicué.
Senador de la República.

* * *

**PONENCIA PARA PRIMER DEBATE
AL PROYECTO DE LEY NUMERO 276 DE 2002 SENADO
117 DE 2001 CAMARA**

por medio de la cual se declara Monumento Nacional y Patrimonio Cultural el Templo Parroquia de la Santísima Trinidad de los Muzos, del municipio de Muzo, departamento de Boyacá,
Bogotá, D. C., 10 de junio de 2003

Doctor

ENRIQUE GOMEZ HURTADO

Presidente Comisión Segunda

Honorable Senado de la República

Señor Presidente:

De conformidad con el honroso encargo conferido por la Presidencia para actuar como ponente del Proyecto de ley número 276 de 2002 Senado, 117 de 2001 Cámara, *por medio de la cual se declara Monumento Nacional y Patrimonio Cultural el Templo Parroquia de la Santísima Trinidad de los Muzos, del municipio de Muzo, departamento de Boyacá,* me permito presentar informe de ponencia en los siguientes términos:

EXPOSICION DE MOTIVOS

El tiempo ha dejado un registro histórico para el municipio de Muzo, departamento de Boyacá, donde la conquista y colonia de esta población radicó principalmente en la resistencia aborigen para impedir el ingreso de los españoles a este territorio.

La historia, en repetidas ocasiones ha señalado que la existencia de minas de esmeralda en esta región, fueron la motivación especial para los españoles en su afán de colonización.

Es por eso que en este proceso se llevó a cabo la evangelización por la comunidad de los dominicos, franciscanos y agustinos, construyendo estos, para cada congregación su convento y centro religioso; erigiéndose así la base histórica del templo parroquia de la Santísima Trinidad de los Muzos.

La población de Muzo, fue fundada el 20 de febrero de 1559 bajo el nombre de la Villa de la Santísima Trinidad de los Muzos y que se

atribuye al capitán Luis Lancheros por intermedio del señor Francisco Murcillo. Una de las características que impresionó a los conquistadores fue su belicosidad y canibalismo, pero el afán de riqueza pudo más por las esmeraldas que son catalogadas las más finas y coloridas del mundo entero.

La solemnización de la fundación, estuvo precedida con la celebración de La Santa Misa, por la estrecha relación entre la Corona Española y la Iglesia; esta última ha mantenido su presencia en Muzo como lo atestiguan sus historiadores y los documentos que reposan en los libros parroquiales, dando cuenta de la vida cotidiana de la gente desde su colonia hasta la república, como lo anota la antropóloga Adriana Muñoz Hoyos .

Por la falta de cuidado, los libros parroquiales han sufrido un deterioro con el paso del tiempo; pero algunos de ellos aunque datan del año de 1772 se encuentran conservados, siendo testigos mudos de la existencia de la Parroquia con una amplia jurisdicción y con un templo que para ese tiempo ya existía y presentaba pruebas de muros de mayor antigüedad, lo que permite inferir que el actual templo se encuentra construido sobre las bases del más antiguo. Sin embargo, al paso del tiempo le sobrevive la torre con su inconfundible estilo colonial.

Un acta parroquial del tiempo de la colonia española (1780) habla de la existencia del templo con su torre, así como, en el inventario que realizó el Presbítero Wilton Sánchez el 1° de agosto de 1831 donde se menciona las “Campanas de Repicar”. Siendo estas, el testimonio más diciente por las inscripciones que aparecen grabadas, como por ejemplo:

Primera Campana: Se lee: “Siendo mayordomo de esta casa el tesorero Joan Marmolexo me hicieron año 1611 * Bárbara * salve sponsa Christi”.

Segunda Campana: Se lee “1.703 Ora pro nobis sancta Dei Genitrix”.

Tercera Campana: Se lee: “1.752 Devoción de Don Francisco Zisneros”:

Cuarta Campana: Muestra figuras que conforman cruces. No posee inscripciones visibles utilizando letras o números.

Las fallas arquitectónicas hicieron que el templo de Muzo fuera demolido; pero debido al valor patrimonial y cultural la torre de este templo, se ha querido conservar para la historia de la humanidad. Sin embargo el deterioro de que ha sido objeto por el paso del tiempo, hacen necesario que se adopten de manera pronta los programas de remodelación para poder preservarla.

Justificación jurisprudencial

El artículo 72 de la Constitución Política que consagra “El patrimonio cultural de la nación está bajo la protección del Estado”.

El numeral 11 del artículo 150 de la Constitución Política señala que corresponde al Congreso, mediante la expedición de una ley, “Establecer las rentas nacionales y los gastos de la administración”. En armonía con el segundo inciso del artículo 345; indica que no se podrá hacer erogación con cargo al tesoro, mientras no se encuentre incluido en el presupuesto de gastos, y el artículo 346 señala que no podrá hacerse ningún gasto público que no haya sido decretado por el Congreso, por las Asambleas Departamentales, o por los Consejos Distritales o Municipales...

Estas disposiciones consagran lo que se ha llamado el principio de la legalidad del gasto público, donde el gasto debe ser decretado mediante ley e incluido dentro del Presupuesto General de la Nación, y la Ley anual de Presupuesto.

La sentencia C-685/96, que sobre el principio de legalidad del gasto, manifiesta que constituye uno de los fundamentos más importantes de las democracias constitucionales, y que le corresponde al Congreso, decretar y autorizar dichos gastos del Estado, pues ello se considera el mecanismo de control necesario al Ejecutivo.

Es importante hacer claridad que en virtud del principio de legalidad del gasto, el Congreso tiene facultades para decretar gastos públicos,

como en el presente Proyecto de ley número 276 de 2002 Senado y 117 de 2001 Cámara.

Las leyes que decretan gasto público de funcionamiento o de inversión, no se encuentran constitucionalmente atadas a la iniciativa gubernamental y, por lo tanto, no resulta legítimo restringir la facultad del Congreso y de sus miembros, de proponer proyectos sobre la materia referida, con la obvia salvedad de que la iniciativa de inclusión en el proyecto de presupuesto corresponde exclusiva y discrecionalmente al Gobierno.

Por lo anterior, las leyes que decretan gasto público de funcionamiento o de inversión, no tienen exclusividad constitucional para la iniciativa gubernamental y, por lo tanto, no resulta claro restringir la facultad del Congreso y de sus miembros para proponer proyectos sobre autorizaciones de gasto público.

La Corte en sentencia C-343/95 sobre una iniciativa legislativa similar al presente proyecto como el caso del templo de San Roque en la Ciudad de Barranquilla manifestó lo siguiente: “... La iniciativa parlamentaria para presentar proyectos de ley que decreten gasto público, no conlleva la modificación o adición del Presupuesto General de la Nación. Simplemente esas leyes servirán de título para que posteriormente, a iniciativa del Gobierno, se incluyan en la Ley Anual de Presupuesto las partidas necesarias para atender esos gastos. Algunos miembros del Congreso de la República si podían presentar el proyecto de ley bajo examen y, por ende, podían también ordenar la asignación de partidas para la reparación y manutención del Templo de San Roque en la ciudad de Barranquilla. Naturalmente, en virtud de lo expuesto, tanto la Constitución como la ley exigen que la ejecución del gasto decretado en ese proyecto dependa de su inclusión en el Presupuesto General de la Nación, para lo cual necesariamente habrá de contarse con la iniciativa o con la autorización expresa del Gobierno Nacional, en particular la del Señor Ministro de Hacienda y Crédito Público. Esta corte declarará la exequibilidad formal del proyecto de ley, en cuanto no era necesaria la iniciativa o el aval gubernamental para el trámite legislativo del mismo”.

En cuanto al tema en mención la Corte Constitucional en sentencia C-947/99, ha reiterado de manera concreta sobre la iniciativa del Congreso en materia del gasto público.

Por eso, en cuanto al tema de la atribución de declarar monumento nacional a un bien, por parte del Congreso, la Corte en sentencia C-343/95 afirmó lo siguiente:

“... es cierto que el legislador delegó ante el Consejo de Monumentos Nacionales ciertas atribuciones, ello no obsta para que, en virtud de la cláusula general de competencia, pueda el Congreso darle directamente el carácter de monumento nacional a una obra pública como el Templo de San Roque. El hecho de que no se hubiese contado con la participación del Consejo de Monumentos Nacionales para la toma de la decisión consignada en el proyecto de ley que se revisa, es, pues, un argumento de conveniencia pero no de constitucionalidad...”.

Las anteriores consideraciones son aplicables para el caso de la Ley General de Cultura (Ley 397/97), por cuanto en virtud de la cláusula general de competencia que trae la carta, el Congreso en cabeza de las Comisiones Segundas y Plenarias de cada Cámara tiene la facultad para aprobar el proyecto de ley que declara Monumento Nacional y Patrimonio Cultural el Templo “Parroquia de La Santísima Trinidad”, no sólo teniendo en cuenta que ya existen antecedentes legislativos y abundante jurisprudencia y en ningún momento una simple ley puede restringir tal potestad que en todo tiempo tiene el Congreso.

De lo anterior se colige que el contenido de este proyecto de ley por medio del cual se declara Monumento Nacional y Patrimonio Cultural el Templo” Parroquia de La Santísima TRINIDAD de Los Muzos” tiene suficiente asidero constitucional, además de lo previsto en los artículos 8° y 72 de la Constitución Nacional, a través del cual el Estado

se compromete a proteger las riquezas y el patrimonio cultural de la Nación.

PLIEGO DE MODIFICACIONES

Proposición supresiva:

Suprímase la totalidad del articulado del Proyecto de ley número 276 de 2002 Senado, 117 de 2001 Cámara, *por medio de la cual se declara Monumento Nacional y Patrimonio Cultural el Templo Parroquia de la Santísima Trinidad de los Muzos, del municipio de Muzo departamento de Boyaca.*

TEXTO DEL ARTICULADO

por medio del cual se declara Monumento Nacional y Patrimonio Cultural el Templo Parroquia de la Santísima Trinidad de los Muzos,
municipio de Muzo, departamento de Boyacá.

El Congreso de Colombia

DECRETA:

Artículo 1°. Declárese Monumento Nacional y Patrimonio Cultural el Templo Parroquia de la Santísima Trinidad de los Muzos, municipio de Muzo, departamento de Boyacá.

Artículo 2°. El Gobierno Nacional, a través del Ministerio de Cultura y previo concepto del Consejo de Monumentos Nacionales, será el responsable de la declaratoria en los términos que para ello debiere cumplirse dispuestos en la Ley 397 de 1997.

Artículo 3°. De acuerdo a lo dispuesto por los artículos 341, 345 y 346 de la Constitución Nacional, autorizase al Gobierno Nacional para que con fundamento en el Plan Nacional de Desarrollo y en la Ley Anual de Presupuesto se dispongan las apropiaciones presupuestales necesarias para atenderla.

Parágrafo. Los recursos que por virtud de la declaratoria de Monumento Nacional y Patrimonio Cultural al Templo Parroquia de la Santísima Trinidad de los Muzos se causaren, serán invertidos y administrados de acuerdo a las disposiciones legales vigentes.

Proposición

Dese primer debate al Proyecto de ley número 276 de 2002 Senado, 117 de 2001 Cámara, *por medio de la cual se declara Monumento Nacional y Patrimonio Cultural el Templo Parroquia de la Santísima Trinidad de los Muzos, del municipio de Muzo, departamento de Boyacá.*

Cordialmente,

Jesús Angel Carrizosa Franco,
Senador Ponente.

* * *

PONENCIA PARA SEGUNDO DEBATE AL PROYECTO DE LEY NUMERO 223 DE 2003 SENADO 109 DE 2002 CAMARA

por la cual la Nación se vincula a la celebración de los sesenta (60) años del Instituto Caro y Cuervo, rinde tributo de admiración a su fundador y ordena en su homenaje la construcción de algunas obras.

Señores Senadores:

El Instituto Caro y Cuervo es la entidad de estudios lingüísticos de Colombia y una de las más afamadas de Iberoamérica, que procurando la conservación de las tradiciones, ha estudiado las lenguas autóctonas por igual que el castellano. El Instituto centra sus prioridades en la investigación en los campos de la lingüística, la filología, la literatura, las humanidades y la historia de la cultura colombiana.

Su labor ha sido de invaluable importancia y por ello ha merecido el reconocimiento otorgado en varios premios de orden internacional que aplauden su labor y su dedicación para el desarrollo cultural, no solo de Colombia, sino de todos los países hispano parlantes.

Ante esto, se hace prioritaria la necesidad de apoyar organismos que dediquen sus actividades al desarrollo cultural de la nación. Es importante seguir los pasos de hombres visionarios como el doctor Alfonso López Pumarejo, quien tuvo la certeza de constituir un centro de estudios que más adelante se convertiría en modelo de investigación y conservación del idioma español y de distintas actividades que procuran el engrandecimiento humano. Por ello rindo ponencia favorable y solicito a la honorable Comisión Cuarta comedidamente, dese segundo debate al proyecto de ley cuyo articulado dice así:

El Congreso de Colombia

DECRETA:

Artículo 1°. La nación se asocia a la celebración de los sesenta (60) años del Instituto Caro y Cuervo, establecimiento público del orden nacional, centro de investigación y de docencia, digno representante de la sensibilidad cultural colombiana e hispanoamericana, considerado universalmente por su vocación, finalidades y trabajo, representados en sus destacadas publicaciones, sin par en América y entre los más notables del mundo en su especialización. Así mismo, rinde especial tributo de admiración a su fundador, el Doctor Alfonso López Pumarejo, a su primer director, el Padre Félix Restrepo. SJ., y a sus sucesores quienes han conservado la acertada filosofía del Instituto adecuándola a los avances tecnológicos.

Artículo 2°. De conformidad con el régimen legal vigente artículos 334, 339 y 341 de la Constitución Nacional autorízase al Gobierno Nacional para incorporar dentro del presupuesto General de la Nación correspondiente a próximas vigencias, las apropiaciones destinadas a la construcción de obras, en las sedes del Instituto Caro y Cuervo.

a) Construcción de una edificación de dos plantas, en la sede de Yerbabuena, con destino a la biblioteca virtual de la Institución, del mismo estilo arquitectónico de las edificaciones allí levantadas;

b) Construcción de las instalaciones para el seminario Andrés Bello, Unidad Docente del Instituto, en el barrio la Candelaria de Bogotá;

c) Construcción de un panteón nacional, en la sede de Yerbabuena, donde reposarán los restos de Don Rufino José Cuervo, de Don Angel Cuervo, de Ezequiel Uricochea y los de otros egregios intelectuales y escritores colombianos;

d) Construcción de una nueva carretera de acceso a la sede de Yerbabuena, la cual debe quedar totalmente pavimentada;

e) En el edificio de la sede de Yerbabuena se colocará una placa conmemorativa de los 60 años del Instituto Caro y Cuervo.

Artículo 3°. Ordenar la emisión de una estampilla conmemorativa de los 60 años del Instituto Caro y Cuervo y de los 45 años del Seminario Andrés Bello, La Unidad docente del Instituto, fundado por acuerdo entre la Organización de los Estados Americanos (OEA), el Gobierno Colombiano y el Instituto Caro y Cuervo.

Artículo 4°. El Gobierno Nacional incorporará en la Ley General del Presupuesto de las vigencias que determine, las apropiaciones específicas según su disponibilidad financiera, factibilidad de ejecución de las obras y previo el cumplimiento de las normas respectivas vigentes.

Artículo 5°. Esta ley rige a partir de su promulgación.

De los señores senadores muy respetuosamente,

Carlos Moreno de Caro.
Senador Ponente.

* * *

**INFORME DE PONENCIA PARA SEGUNDO DEBATE
PROYECTO DE LEY NUMERO 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.

Honorable Senador

LUIS ALFREDO RAMOS BOTERO

Presidente

Senado de la República

E. S. D.

Referencia: Informe de ponencia para segundo 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 la Comisión Primera Constitucional Permanente del Honorable Senado de la República, los sucritos Senadores *Andrés González Díaz* y *Mauricio Pimiento Barrera*, nos permitimos rendir el Informe de Ponencia para Segundo 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 el Gobierno Nacional, en este caso, del entonces Ministro de Desarrollo Económico, doctor *Eduardo Pizano de Narváez*.

A su vez, el actual gobierno, a través de la Ministra de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, doctora *Cecilia Rodríguez González-Rubio*, 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 introduce importantes y sustanciales modificaciones a las normas 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 del 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 1° 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 H. 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 conservaron en el Pliego de Modificaciones presentado por los suscritos Ponentes, el cual recogió íntegramente el Proyecto, llegó éste aprobado sin modificaciones en el debate llevado a cabo el pasado 28 de mayo de 2003 en la Comisión Primera Constitucional Permanente del honorable Senado de la República.

Justificación

La Constitución Política de 1991 estableció en su artículo 51, el derecho que tienen todos 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 acumulado 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 # 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 # 2).

Ante este desolador panorama, para el presente cuatrienio el Plan Nacional 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 pesos), 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 cancelar 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 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. Por 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 alternas 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 VIS	2.569.040	79,6%	494.492	137.909	27,9%
4-5	191.784	5,9%	1.279.100	233.051	18,2%
5-8	268.376	8,3%	1.779.214	259.508	14,6%
Estrato Medio	460.160	14,3%	1.571.716	248.681	15,8%
8-10	62.803	1,9%	2.561.542	336.033	13,1%
Más de 10	136.748	4,2%	5.485.137	433.350	7,9%
Estrato Alto	199.551	6,2%	4.596.918	402.689	8,8%
Total	3.228.751	100,0%	943.005	170.201	18,0%

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

Cuadro número 2
Total viviendas en piso de tierra según SISBEN



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

En el Informe de Ponencia presentado para el Primer Debate en la Comisión Primera Constitucional Permanente del H. Senado de la República, se hizo un amplio y exhaustivo análisis de cada una de las disposiciones que integraron el Texto, el cual resulta innecesario repetir en esta Ponencia, sin perjuicio de la consulta que sobre él pueda efectuarse.

En este orden de ideas, a continuación se destacarán los aspectos más relevantes del texto sometido a consideración de la Plenaria del H. Senado de la República y la explicación del Pliego de Modificaciones.

Principales disposiciones del Proyecto

1. Solidaridad entre arrendadores y arrendatarios.

El artículo 7° del Texto Aprobado en Primer Debate por la Comisión Primera del Senado (titulado “Solidaridad”), consagra una modificación sustancial 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, concurran al proceso judicial en los términos y oportunidades previstas en la citada Ley procesal.

2. Plenos efectos sustanciales y procesales a la dirección contractual.

El artículo 12 del Texto Aprobado en Primer Debate por la Comisión Primera del Senado (titulado “Lugar para recibir Notificaciones”), 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 disposición, 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 surtir 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 surtir 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 sólo están obligados a reportar el cambio a los arrendadores.

3. Eliminación de la solidaridad en el pago de los servicios públicos domiciliarios.

El artículo 15 del Texto Aprobado en Primer Debate por la Comisión Primera del Senado (titulado “Reglas sobre los servicios públicos domiciliarios y otros”) introduce una reglamentación más moderna y equitativa sobre el particular.

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

En este orden de ideas, la norma establece 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, se consagra 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 éste, 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 cómo, la norma aquí explicada 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.

4. Aumento del límite máximo para establecer el canon de arrendamiento.

El artículo 18 del Texto Aprobado en Primer Debate por la Comisión Primera del Senado (titulado “**Renta de arrendamiento.**”) genera una situación más equitativa para el arrendador, en virtud de la cual se recoge el contenido del artículo 9 de la Ley 56 de 1985. La norma anterior (artículo 9 de la Ley 56 de 1985) establecía que para efectos del establecimiento de la renta ésta no puede superar el uno por ciento (1%) del avalúo comercial, y este a su vez puede ser superior al doble del avalúo catastral.

Así las cosas, en el primer debate de Cámara se mantuvo esta disposición. Sin embargo, en el segundo debate en la Cámara se amplió el límite máximo del canon de arrendamiento hasta el uno punto dos por ciento (1.2%) del valor del avalúo comercial, ampliación que también fue aprobada en Primer Debate ante la Comisión Primera del Senado, solo respecto de los inmuebles que para vivienda urbana se construyan a partir del segundo semestre del 2003, 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 para el desarrollo de proyectos de construcción de inmuebles que a la postre puedan ser arrendados para vivienda urbana con alguna atractiva utilidad.

Para los demás inmuebles se aprobó un límite máximo del uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble, teniendo en cuenta que se trata de incentivar una reactivación en momentos de crisis, en muchos casos extremos bajo las actuales circunstancias.

5. Aumento del margen de incremento del canon de arrendamiento.

El artículo 20 del Texto Aprobado en Primer Debate por la Comisión Primera del Senado (titulado “**Reajuste del canon de arrendamiento**”), permite que la renta de arrendamiento se aumente, como máximo, en un porcentaje igual al de la inflación certificada del año calendario inmediatamente anterior, siempre y cuando se trate de inmuebles que se construyan a partir de julio de 2003. Para los inmuebles construidos con anterioridad a dicha fecha, el reajuste será del noventa por ciento (90%) de la inflación certificada del año calendario inmediatamente anterior, tal y como está normado actualmente.

El aumento del margen de incremento del canon de arrendamiento al ciento por ciento (100%) del Índice de Precios al Consumidor (I.P.C), para los inmuebles construidos a partir de julio de 2003, 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.

La posibilidad de que el arrendador incremente la renta en dicho margen, no se aplica ni para los contratos de arrendamiento en ejecución, pues el Proyecto elimina la posibilidad de aplicar las normas sustanciales en él consagradas a dichos contratos y, adicionalmente, por cuanto como ya se indicó, sólo se aplica a los contratos de arrendamiento sobre viviendas construidas a partir de julio de 2003.

6. Terminación unilateral e intempestiva del contrato de arrendamiento por parte del arrendador, con indemnización.

En el proyecto aprobado por la Cámara de Representantes en sus dos (2) debates se incluyó la terminación unilateral e intempestiva por parte del arrendador dentro del término inicial y se mantiene la posibilidad de hacerlo durante las prórrogas, con previo aviso al arrendatario de por lo menos tres (3) meses de anticipación y el pago de una indemnización correspondiente a tres (3) meses de renta.

El numeral 7 del artículo 22 del Texto Aprobado en Primer Debate por la Comisión Primera del Senado (titulado “**Terminación por parte del arrendador**”), faculta al arrendador para dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento en cualquier momento durante la ejecución de una prórroga (nunca durante el término inicial), dando previo aviso al arrendatario con tres (3) meses de anticipación y el pago de una indemnización correspondiente a tres (3) meses de renta.

Esta situación es importante dentro del Proyecto, pero vale la pena aclarar que no representa ninguna modificación a los derechos sustanciales que hoy día tienen los arrendadores de inmuebles urbanos destinados a vivienda, pues bajo las actuales disposiciones de la Ley 56 de 1985, el arrendador puede actuar de igual forma. Es decir, durante la prórroga de un contrato, el arrendador (unilateralmente) puede dar por terminado en cualquier momento (intempestivamente) el contrato de arrendamiento dando aviso con tres (3) meses de antelación e indemnizando con una suma equivalente a tres (3) meses de renta.

7. Terminación unilateral e intempestiva del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario, con indemnización.

El numeral 4 del artículo 24 del Texto Aprobado en Primer Debate por la Comisión Primera del Senado (titulado “**Terminación por parte del arrendatario**”), faculta al arrendatario para dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento en cualquier momento durante la ejecución del término inicial o durante la ejecución de una prórroga, dando previo aviso al arrendador con tres (3) meses de anticipación y el pago de una indemnización correspondiente a tres (3) meses de renta.

Esta situación es importante dentro del Proyecto, pero vale la pena aclarar que no representa ninguna modificación a los derechos sustanciales que hoy día tienen los arrendatarios de inmuebles urbanos destinados a vivienda, pues bajo las actuales disposiciones de la Ley 56 de 1985, el arrendatario puede actuar de igual forma.

Obsérvese pues, que esta norma representa una protección adicional a los arrendatarios y un tratamiento preferente para ellos, pues como se analizó en el punto anterior, esta facultad está restringida para el arrendador, pues éste solo puede darlo por terminado intempestivamente durante sus prórrogas, mientras que el arrendatario puede hacerlo durante el término inicial o durante sus prórrogas. Dicho de otra manera, el arrendador tiene siempre que respetar como mínimo el término inicial del contrato, pues ni siquiera pagando una indemnización puede solicitar legalmente la restitución de su inmueble, mientras que el arrendatario sí puede hacerlo.

8. Terminación unilateral del contrato de arrendamiento por parte del arrendador, sin indemnización.

El numeral 8 del artículo 22 del Texto Aprobado en Primer Debate por la Comisión Primera del Senado (titulado “**Terminación por parte del**

arrendador”), faculta al arrendador para dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento en la fecha prevista para el vencimiento del término inicial o para el vencimiento de sus prórrogas, siempre y cuando, dé aviso al arrendatario con una antelación no inferior a tres (3) meses a dicho vencimiento, derecho que hoy día tiene el arrendatario pero no el arrendador.

Esta norma apunta a la igualdad contractual, toda vez que corrige la desigualdad que hoy se presenta entre las partes contratantes, pues 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. No se trata de una terminación intempestiva, sino simplemente, de la terminación del contrato en la fecha prevista para ello, dándole fuerza vinculante al pacto de las partes. Basta entonces que el arrendador manifieste su voluntad de no prorrogar el contrato, claro está, con la debida antelación, pues de no darse dicha manifestación de voluntad o darse tardíamente, el contrato se prorrogará automáticamente por ministerio de la ley.

En este orden de ideas, se eliminan las hoy vigentes 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.

Ahora bien, con el fin de brindarle al arrendatario seguridad y estabilidad en lo que se relaciona con su lugar de habitación y el de su familia, se introduce en el Pliego de Modificaciones un cambio en el numeral 8) del artículo 22 consistente en la necesidad de respetar como mínimo cuatro (4) años de ejecución del contrato de arrendamiento, es decir, que el arrendador sólo puede exigirle al arrendatario la restitución del inmueble al vencimiento del término inicial del contrato o el de sus prórrogas, cuando en la fecha en la cual el arrendatario debe restituir el bien como consecuencia del pedido realizado por el arrendador, con tres (3) meses de antelación, se cumplan o se hayan cumplido como mínimo cuatro (4) años de ejecución del contrato de arrendamiento. Nótese cómo, con la introducción de esta limitación temporal a la facultad de solicitar la devolución del inmueble arrendado atempera de una parte, la eliminación de las causales especiales de restitución y, de la otra, le brinda la certeza al arrendatario de que mientras cumpla sus obligaciones contractuales, sólo puede ser obligado a restituir el inmueble cuando como mínimo se vayan a cumplir o se hayan cumplido cuatro (4) años de ejecución del contrato, claro está, sin perjuicio de alegar la causal de terminación intempestiva del contrato durante la ejecución de las prórrogas, pero en este caso, obviamente el arrendador deberá indemnizar al arrendatario en la forma y términos previstos en el numeral 7 del artículo 22 del Texto Aprobado en Primer Debate en Senado.

Vale la pena aclarar, que esta norma como todas las disposiciones sustanciales previstas en este Proyecto, no se aplican a contratos en ejecución y por ende, la eliminación de las causales especiales de restitución se predica de los contratos que se celebren con posterioridad a la entrada en vigencia de esta Ley, lo que le da seguridad jurídica a los contratos en curso. En consecuencia, para los contratos suscritos con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley, la restitución del inmueble se regirá por las normas establecidas en la Ley 56 de 1985.

9. Terminación unilateral del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario, sin indemnización.

El numeral 5 del artículo 24 del Texto Aprobado en Primer Debate por la Comisión Primera del Senado (titulado “**Terminación por parte del arrendatario**”), faculta al arrendatario para dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento en los mismos términos explicados anteriormente, es decir, dando aviso al arrendador con tres (3) meses de anticipación a la fecha del vencimiento del término inicial o de sus prórrogas.

Esto no constituye ninguna novedad en relación con lo que actualmente rige en Colombia, sin embargo, vale la pena mencionarlo, por cuanto este mismo derecho que hoy tienen los arrendatarios se le está brindando a los arrendadores, tal y como se explicó en el numeral anterior. Es decir, lo explicado en el numeral anterior y lo aquí explicado, no genera menoscabo de los derechos de los arrendatarios sino simplemente equipara los derechos de éstos y de los arrendadores, consistentes en dar por terminado el contrato manifestando su simple voluntad para el día del vencimiento del contrato, obviamente, con la debida anticipación.

10. Aspectos Procesales para todos los procesos de restitución de inmueble arrendado.

Aunque algunos de los problemas procesales que hoy afectan a los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento fueron solucionados en virtud de la reforma introducida al Código de Procedimiento Civil por la reciente expedición de la Ley 794 del 8 de enero de 2003, es necesario hacer algunas complementaciones de tipo procedimental con el fin de hacer los ajustes que faltan, a saber:

- Medidas cautelares: El artículo 35 del Texto Aprobado en Primer Debate ante la Comisión Primera del Senado (titulado “**Medidas cautelares en procesos de restitución de tenencia**”), 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 – embargo y secuestro de las cosas con que el arrendatario haya amueblado, guarnecido o provisto el inmueble arrendado), 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.

- Restitución provisional. El artículo 36 del Texto Aprobado en Primer Debate ante la Comisión Primera del Senado (titulado “Restitución provisional”), permite al arrendador, bajo los supuestos legales allí reglados, solicitar la restitución provisional del inmueble arrendado cuando el inmueble se encuentre en grave deterioro o pudiere llegar a sufrirlo, desocupado o abandonado, con lo cual 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 secuestro (auxiliar de la justicia), mientras se ordena su entrega definitiva al demandante.

En consecuencia, se permite previa inspección judicial, solicitar, bien antes de la notificación del auto admisorio de la demanda a la parte demandada, o bien durante cualquier estado del proceso, la restitución provisional del inmueble con el lleno de las exigencias legales consagradas en la norma que se comenta.

Finalmente, la norma invierte la obligación de prestar caución, en el sentido de radicar dicha obligación en cabeza del demandante, 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 cómo, 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.

- Pago de servicios, cosas o usos conexos y adicionales. El artículo 37 del Texto Aprobado en Primer Debate ante la Comisión Primera del Senado (titulado “Pago de servicios, cosas o usos conexos y adicionales”), introduce 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 dentro del término de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha en que éste debía efectuarse oportunamente.

- Eliminación de la consulta. El artículo 38 del Texto Aprobado en Primer Debate ante la Comisión Primera del Senado (titulado “**Consulta**”), 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 todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento.

- Única instancia. El artículo 39 del Texto Aprobado en Primer Debate ante la Comisión Primera del Senado (titulado “**Única Instancia**”), establece una modificación al principio constitucional de la doble instancia regulada en el artículo 31 de la Carta Política, principio éste 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.

- Determinación de la cuantía como factor para establecer el juez competente. El artículo 40 del Texto Aprobado en Primer Debate ante la Comisión Primera del Senado (titulado “**El numeral 7 del artículo 20 del Código de Procedimiento Civil quedará así**”), 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.

Pliego de Modificaciones

Adjunto se presenta un Pliego de Modificaciones en virtud del cual se efectúan algunos cambios a los artículos 14, 15, 22 y 33 del Texto Aprobado en Primer Debate en la Comisión Primera del H. Senado de la República.

– Modificación al artículo 14. Con esta modificación se facilita la constitución del título ejecutivo de manera que se requiera solamente la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación del arrendador de que fueron pagadas por él.

– Modificación al artículo 15. Mediante esta modificación se incorpora un plazo para la entrada en vigencia de la reglamentación que en virtud del parágrafo primero del citado artículo debe expedir el Gobierno Nacional, con el fin de que las empresas de servicios públicos domiciliarios puedan adoptar las decisiones administrativas a que hubiere lugar. En consecuencia, el Gobierno Nacional al expedir el reglamento correspondiente determinará dentro del plazo señalado (un año), el momento en que dicha reglamentación será de obligatorio cumplimiento por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos. Se amplía la cobertura que debe ser satisfecha con la garantía o el depósito constituido a favor de las empresas de servicios públicos, en el sentido de que debe garantizarse el pago de dos (2) periodos consecutivos de facturación. Los demás ajustes de la norma son de simple redacción para hacerla más clara.

– Modificación al artículo 22. Se realizan dos (2) modificaciones en relación con este artículo. Por medio de la primera se adiciona al numeral 3) del citado artículo, la causal de terminación del contrato de arrendamiento, para incluir la cesión del contrato o del goce del inmueble sin expresa autorización del arrendador, lo que de una parte, integra el texto con el contenido del artículo 17 y, de otra, simplemente recoge lo hoy vigente en el numeral 3 del artículo 16 de la Ley 56 de 1985 y, por medio de la segunda, se introduce en el numeral 8) una limitante temporal para ejercer la potestad de terminar el contrato de arrendamiento sin indemnización al vencimiento del contrato o de sus prórrogas, consistente en respetar el contrato como mínimo cuatro (4) años, tal y como en detalle se explica en este documento al efectuar los comentarios al numeral 8 del artículo 22.

– Modificación al artículo 33. Mediante esta modificación se subsana el error mecanográfico del numeral 1) del literal b) del citado artículo 33, consistente en que equivocadamente se hace remisión al artículo 27, siendo lo correcto la citación del artículo 28.

Proposición

Como Senadores Ponentes, proponemos a la Plenaria del honorable Senado de la República, darle segundo 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 contiene modificaciones a los artículos 14, 15, 22 y 33 del Texto Aprobado en Primer Debate en la Comisión Primera del honorable Senado de la República.

De los honorables Senadores,

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

Se autoriza la publicación del anterior informe.

El Presidente,

Germán Vargas Lleras.

El Secretario,

Guillermo León Giraldo Gil.

PLIEGO DE MODIFICACIONES PARA SEGUNDO DEBATE AL PROYECTO DE LEY NUMERO 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:

Los artículos 1° al 13 igual a los aprobados por la Comisión.

El artículo 14 quedará así:

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

El artículo 15 quedará así:

“**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, el arrendador podrá proceder de la siguiente manera, con la finalidad de que el inmueble entregado a título de arrendamiento no quede afecto al pago de los servicios públicos domiciliarios:

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

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

El cargo fijo por unidad de consumo se establecerá por el promedio de los tres (3) últimos 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 periodo 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 periodo de facturación, la responsabilidad sobre el pago de los servicios públicos recaerá única y exclusivamente en el arrendatario. En caso de no pago, la empresa de servicios públicos domiciliarios podrá hacer exigibles las garantías o depósitos constituidos, y si éstas no fueren suficientes, podrá ejercer las acciones a que hubiere lugar contra el arrendatario.

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

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

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

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

Los artículos 16 al 21 igual al texto aprobado por la Comisión. El artículo 22 quedara así:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, **si a dicha fecha el contrato de arrendamiento cumple**

como mínimo cuatro (4) años de ejecución, evento en el cual deberá dar 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.”

Los artículos 23 al 32 igual al texto aprobado por la Comisión.

El artículo 33 igual al texto aprobado por la comisión excepto el numeral 1 del literal b que quedará así:

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

Los artículos 34 al 43 igual al texto aprobado por la comisión.

De los honorables Senadores,

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

TEXTO DEL PROYECTO DE LEY NUMERO 165 DE 2002 SENADO, 140 DE 2001 CAMARA

Aprobado por la Comisión Primera del honorable Senado de la República, por la cual se expide el Régimen de Arrendamiento de Vivienda Urbana y se dictan otras disposiciones.

El Congreso de Colombia

DECRETA:

CAPITULO I

Disposiciones Generales

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

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

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

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

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

CAPITULO II

Formalidades del contrato de arrendamiento de vivienda urbana

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

a) Nombre e identificación de los contratantes;

b) Identificación del inmueble objeto del contrato;

c) Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble;

d) Precio y forma de pago;

e) Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales;

f) Término de duración del contrato;

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

Artículo 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 rehúse a recibir el pago en las condiciones y en el lugar acordados, se aplicarán las siguientes reglas:

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

Cuando en 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 éstos sólo están obligados a reportar el cambio a los arrendadores.

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

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

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 períodos de facturación, aumentado en un cincuenta por ciento (50%).

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

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

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

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

5. En cualquier momento de ejecución del contrato de arrendamiento o a la terminación del mismo, el arrendador, propietario 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, éste 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 éstas que se comunicarán por escrito al arrendatario.

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

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

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

CAPITULO VI

Renta de Arrendamiento

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

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 aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.

El 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, inmediatamente tenga conocimiento de la misma.

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

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

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

Parágrafo 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 todo 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 ésta se condena en costas, el término se contará desde la ejecutoria del auto que las apruebe; y se 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 contados a partir de la fecha en que este 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 regirán 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.

En los anteriores términos fue aprobado 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” según consta en el Acta número 33 de la Comisión Primera del Senado, con fechas 28 de mayo del 2003.

Ponentes: *Andrés González Díaz, Mauricio Pimiento Barrera*, honorables Senadores de la República.

Autorizado: *Germán Vargas Lleras*, Presidente Comisión Primera, honorable Senado de la República; *Guillermo León Giraldo Gil*, Secretario Comisión Primera, honorable Senado de la República.

CONTENIDO

GACETA NUMERO 274 - Jueves 12 de junio de 2003
PONENCIAS

	Pág.
Ponencia para primer debate del proyecto de ley número 112 de 2002 Senado, por medio de la cual se aprueba “El convenio 150 sobre la Administración del Trabajo: cometido, funciones y organización”, adoptado por la 64 Reunión de la Conferencia General de la Organización Internacional del Trabajo, en Ginebra Suiza, el veintiséis (26) de junio de mil novecientos setenta y ocho (1978).	1
Ponencia para primer debate al Proyecto de ley 172 de 2003 Senado, por medio de la cual se dictan normas anticorrupción para la actividad de contratación pública.	3
Ponencia para primer debate y texto del articulado al Proyecto de ley número 219 de 2003 Senado, por el cual se modifican parcialmente los artículos 77 del Decreto-ley 1790 de 2000 y 35 del Decreto-ley 1791 de 2000.	7
Ponencia para primer debate y pliego de modificaciones al Proyecto de ley número 231 de 2003 Senado, por la cual se modifica parcialmente el artículo 79 de la Ley 5ª de 1992.	8
Ponencia para primer debate y pliego de modificaciones al Proyecto de ley número 276 de 2002 Senado 117 de 2001 Cámara, por medio de la cual se declara Monumento Nacional y Patrimonio Cultural el Templo Parroquia de la Santísima Trinidad de los Muzos, del municipio de Muzo, departamento de Boyacá	9
Ponencia de ponencia para segundo debate al Proyecto de ley número 223 de 2003 Senado 109 de 2002 Cámara, por la cual la Nación se vincula a la celebración de los sesenta (60) años del Instituto Caro y Cuervo, rinde tributo de admiración a su fundador y ordena en su homenaje la construcción de algunas obras.	10
Informe de ponencia para segundo 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.	11