

DECRETO 2221 DE 1983

(agosto 3)

por el cual se dictan normas sobre control de arrendamientos de bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas.

Nota: Derogado parcialmente por el Decreto 3444 de 1985.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial de las que le confiere el artículo 32 de la Constitución Nacional y en desarrollo del artículo 3° de la Ley 7ª de 1943,

DECRETA:

Artículo 1º. A partir de la vigencia del presente Decreto; los porcentajes a que se refiere el artículo 1º del Decreto 3817 de 1982, para establecer el precio mensual de arrendamiento permitido, ser los siguientes:

- a) En contratos de arrendamiento, escritos o verbales, que se celebren respecto de inmuebles ubicados en áreas urbanas y destinados total o parcialmente a vivienda, hasta el 1.3% del avalúo catastral del inmueble arrendado.
- b) En contratos de arrendamiento, escritos o verbales, que se celebren respecto de inmuebles ubicados en áreas urbanas, destinados a fines distintos de vivienda y que no estén regulados por el Código de Comercio, hasta el 1.5% del avalúo catastral del inmueble arrendado.

Parágrafo. Los porcentajes previstos en este artículo se calcularán proporcionalmente sobre

el área arrendada, si el contrato de arrendamiento no se refiere a la totalidad del inmueble avaluado catastralmente.

Artículo 2º. El artículo 2º del Decreto 3817 de 1982 quedará así:

“Artículo 2º Lo dispuesto en el artículo anterior no se aplicará en los siguientes casos:

- a) En los contratos regulados por el Decreto 410 de 1971 (Código de Comercio).
- b) En los contratos en los cuales el arrendatario subarriende todo o parte del inmueble o cambie su destinación sin expresa autorización contractual o permiso del arrendador. En estos casos, el arrendador podrá, optar entre la iniciación del juicio de lanzamiento o el libre reajuste del precio mensual del arrendamiento.
- c) En los contratos relativos a inmuebles que sean de propiedad de las entidades de beneficencia pública legalmente establecidas.
- d) En los contratos relativos a inmuebles calificados por autoridad competente como patrimonio histórico o artístico, según las disposiciones de la Ley 163 de 1959 o las normas que la modifiquen.
- e) En los contratos que versen sobre inmuebles cuyo avalúo catastral sea superior a \$ 5.000.000.00.

Si se arrendare parte de un inmueble avaluado en más de \$ 5.000.000.00 pero el avalúo proporcional de la parte arrendada fuere inferior a esa cantidad, se aplicará lo dispuesto en el artículo primero del presente Decreto

f) En los contratos de arrendamiento que se celebren a partir de la vigencia de este Decreto, respecto de edificaciones que garanticen uno o más créditos individuales otorgados por el sistema de valor constante y cuya construcción se hubiere financiado o se financie por el mismo sistema.

Para que pueda tener efectos la excepción prevista en este literal, el crédito individual de valor constante deberá estar vigente al momento de celebrarse el contrato de arrendamiento.

Parágrafo 1º. En los casos de subarriendo previstos en el literal b) de este artículo, quedarán a salvo las acciones del subarrendatario contra quien le arrendó el inmueble.

Si el arrendador decidiere reajustar el precio mensual del arrendamiento, éste no podrá afectar el contrato de subarriendo.

Parágrafo 2º Derogado por el Decreto 3444 de 1985, artículo 5º. Los contratos de arrendamiento que celebren las entidades públicas estarán sujetos al presente Decreto en cuanto a la determinación del precio del arrendamiento. En los demás aspectos se regirán por lo dispuesto en las normas de contratación administrativa previstas por el Decreto 222 de 1983.

Artículo 3º. Para los efectos de la aplicación del artículo 1º del presente Decreto, podrá tenerse en cuenta el monto del avalúo catastral estimado por el propietario conforme a lo dispuesto por el artículo 13 de la Ley 14 de 1983.

Artículo 4º. Los contratos de arrendamiento celebrados antes de la vigencia del presente Decreto, en los cuales se hubiere pactado un precio que resultare inferior a los porcentajes establecidos en el artículo 1º, continuarán ejecutándose en los mismos términos pactados

hasta su vencimiento o el de su prórroga de allí en adelante la renta podrá reajustarse hasta el tope máxima establecido en dicho artículo.

Si vencido el término del contrato o su prórroga y al aplicarse la tarifa máxima indicada en el artículo 1º resultare que el precio del arrendamiento es inferior al que se venía causando, éste no sufrirá modificación alguna.

El párrafo del artículo 4º del Decreto 3817 de 1982 quedará así:

“Párrafo. Si al vencer el término del contrato, o el de su prórroga, el arrendatario no se aviniere a pagar el precio del arrendamiento de conformidad con el presente Decreto, el arrendador podrá dar por terminado el contrato”

Artículo 5º. El artículo 6º del Decreto 3817 de 1982 quedará así:

“Cuando el propietario haya de ocupar el inmueble arrendado por un término mínimo de un (1) año, para su propia habitación o negocio, o haya de demolerlo para efectuar una nueva construcción, o lo requiera para reconstruirlo o repararlo con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin su desocupación, podrá solicitar la restitución del inmueble sin necesidad de licencia ni trámite administrativo previo igual derecho tendrá el arrendador en el evento previsto por el párrafo del artículo cuarto”.

Artículo 6º. El artículo 7º del Decreto 3817 de 1982 quedará así:

“Artículo 7º. Cuando el propietario o el arrendador, en su caso, en ejercicio del derecho consagrado en el artículo anterior, instaure demanda contra el arrendatario para obtener la restitución del inmueble por cualquiera de las causas allí previstas, deberá seguirse, en lo pertinente, el trámite contemplado por el artículo 434 del Código de Procedimiento Civil.

Para entablar la demanda será indispensable requerimiento escrito previo, dirigido al arrendatario por correo certificado con una antelación no inferior a treinta (30) días hábiles éste requerimiento es irrenunciable.

Salvo el evento contemplado en el párrafo del artículo cuarto del presente Decreto, no podrá admitirse la demanda mientras el propietario no otorgue caución como lo establece el artículo 678 del Código de Procedimiento Civil, a favor del demandado y a órdenes del juzgado competente, equivalente a doce (12) mensualidades de arrendamiento.

El propietario tendrá un plazo de treinta (30) días hábiles, contados a partir de la entrega del inmueble, para ocuparlo o para iniciar las obras tendientes a la demolición reparación o reconstrucción del mismo, según lo que hubiere afirmado en la demanda.

Parágrafo. El trámite de esta clase de procesos se adelantará ante los jueces competentes para conocer del juicio de lanzamiento según las normas vigentes.

Si la acción fuere ejercida por razón del evento previsto en el párrafo del artículo 4º, el valor de los cánones que el demandado debe consignar según lo señalado en el inciso 2º del numeral 5º del artículo 434 del Código de Procedimiento Civil, será aquel a cuyo pago no se avino el arrendatario”.

Artículo 7º. La caución a que se refiere el artículo 7º del Decreto 3817 de 1982 se hará efectiva, por orden del juez competente, a solicitud del interesado, cuando se establezca que transcurrió el plazo allí previsto sin que el inmueble hubiera sido ocupado o sin que se hubieran iniciado las obras pertinentes, según el caso.

Para estos efectos se seguirá el trámite indicado en el inciso cuarto del artículo 508 del

Código de Procedimiento Civil.

Parágrafo. La solicitud a que se refiere este artículo únicamente podrá presentarse dentro del año siguiente a la fecha de desocupación del inmueble. Vencido dicho término sin que se hubiere presentado, la caución se cancelará a petición de quien la haya prestado o de sus causahabientes.

Artículo 8º. La Superintendencia de Industria y Comercio en Bogotá, y en las ciudades donde funcionen oficinas seccionales y los Alcaldes Municipales en el resto del territorio nacional, tendrán a su cargo la vigilancia y el control necesarios para garantizar la aplicación de lo dispuesto en las normas sobre control de arrendamientos.

Al efecto, podrán verificar, de oficio o a solicitud de cualquiera persona, el cabal cumplimiento de las disposiciones vigentes en la materia e imponer multas sucesivas hasta por el doble del precio mensual del arrendamiento a quienes incurran en violaciones de las mismas, sin perjuicio del control y vigilancia que la Superintendencia ejerce sobre las Agencias y Oficinas de Finca Raíz.

Artículo 9º. Los arrendatarios que hubieren pagado un precio o venta superior al permitido en las normas sobre control de arrendamientos, tendrán derecho a la devolución de los excedentes pagados. Si la devolución no se hiciere voluntariamente, podrá exigirse mediante orden expedida por los Alcaldes Municipales y Alcaldes Menores del Distrito Especial de Bogotá de conformidad con lo establecido en los artículos 16, 17 y 18 del Decreto 063 de 1977 y 5º del Decreto 2813 de 1978.

Artículo 10. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su promulgación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial el Decreto 160 de 1983 y el artículo 23 del Decreto 1325 del mismo año.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. E., a 3 de agosto de 1983.

BELISARIO BETANCUR

El Ministro de Gobierno, Rodrigo Escobar Navia. — El Ministro de Hacienda y Crédito Público (E), Florangela Gómez de Arango. — El Ministro de Justicia, Bernardo Gaitán Mahecha. — El Ministro de Desarrollo Económico, Roberto Gerlein Echeverría.