

DECRETO 3817 DE 1982

(diciembre 30)

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

Nota: Modificado por el Decreto 2221 de 1983.

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 1° A partir de la vigencia del presente Decreto, el precio mensual de arrendamiento en contratos que se celebren sobre inmuebles ubicados en áreas urbanas no podrá ser superior a los siguientes porcentajes, calculados sobre el avalúo catastral del correspondiente bien arrendado, según certificación de autoridad competente:

- a) Para inmuebles cuyo avalúo catastral sea igual o inferior a \$ 700.000: 0.6% del avalúo.
- b) Para inmuebles cuyo avalúo catastral oscile entre \$ 700.000 y \$ 1.400.000: 0.8% del avalúo.
- c) Para inmuebles cuyo avalúo catastral oscile entre \$ 1.400.001 y \$ 2.800.000: 1 del avalúo.
- d) Para inmuebles cuyo avalúo catastral oscile entre S 2.800.001 y \$ 4.300.000: 1.3% del

avalúo

e) Para inmuebles que se destinen para oficinas, consultorios, locales de trabajo de profesionales y similares, y parqueaderos cuyo avalúo catastral sea inferior a \$ 3.000.000: 1.5% del avalúo.

Parágrafo. Los porcentajes previstos en el presente artículo se calcularán proporcionalmente sobre el área arrendada, si el arrendamiento no se refiere a la totalidad del bien avaluado catastralmente.

Artículo 2° Modificado por el Decreto 2221 de 1983, 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 sujeto 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.

Texto inicial del artículo 2º.: “Lo dispuesto en el artículo anterior no se aplicará a los

siguientes contratos:

a) Los regulados por el Decreto 410 de 1971 (Código de Comercio).

b) Los contratos en cuya ejecución el arrendatario subarriende todo o parte del bien, o cambie su destinación, sin expresa autorización contractual, respecto de los cuales el arrendador podrá optar entre la iniciación del correspondiente juicio de lanzamiento o el libre reajuste del precio mensual de arrendamiento.

c) Los contratos que versen sobre inmuebles cuyo avalúo catastral sea superior a \$ 4.300.000, si se destinan a vivienda, o a \$ 3.000.000, si se destinan a oficina o consultorio, locales de trabajo de profesionales y similares, y parqueaderos, en los cuales el precio del arrendamiento podrá pactarse libremente por los contratantes.”.

Artículo 3° Para tener derecho al cobro del precio de arrendamiento en los términos previstos por el artículo 1°, el arrendador deberá encontrarse en paz y a salvo con la correspondiente Tesorería Municipal o Distrital por concepto del pago de impuestos predial o complementarios.

Parágrafo. Tanto el certificado sobre avalúo catastral como el certificado de paz y salvo formarán parte integrante del contrato de arrendamiento.

Artículo 4° Los contratos celebrados antes de la vigencia del presente Decreto en los cuales se hubiere estipulado un precio mensual que resultare superior o inferior a los porcentajes previstos en el artículo 1°, continuarán ejecutándose en los mismos términos pactados hasta su vencimiento o el de su última prórroga. De allí en adelante, se sujetarán a lo dispuesto en el presente Decreto.

Si vencido el término del contrato o su prórroga, al aplicar las tarifas indicadas en el artículo primero, resultare que los precios del arrendamiento son inferiores a los que se venían causando, continuarán rigiendo los precios anteriores a la vigencia de este Decreto.

Parágrafo. Modificado por el Decreto 2221 de 1983, artículo 3º. 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.

Texto inicial del parágrafo: “Si al vencer el término del contrato o el de su última prórroga, el arrendatario no se aviniere a pagar el precio de arrendamiento en las cuantías previstas por el presente Decreto, el contrato se dará por terminado de pleno derecho.”.

Artículo 5º Por vencimiento del término del contrato, ningún arrendador podrá exigir al arrendatario la entrega del inmueble, si el arrendatario hubiere cubierto los precios del arrendamiento en su oportunidad, sin perjuicio de lo previsto en el parágrafo del artículo anterior.

Artículo 6º Modificado por el Decreto 2221 de 1983, artículo 5º. 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 parágrafo del artículo cuarto.

Texto inicial del artículo 6º.: “En los casos en que 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 para reconstruirlo o repararlo con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin su desocupación, así como en el evento previsto por el parágrafo del artículo 4°, el propietario podrá solicitar la restitución del inmueble con arreglo a las normas del presente Decreto sin necesidad de licencia o trámite administrativo previo.”.

Artículo 7° Modificado por el Decreto 2221 de 1983, artículo 6°. 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 parágrafo 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 4°, 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.

Texto inicial del artículo 7º.: “Cuando el arrendador, 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.

En todo caso, no podrá admitirse la demanda sin que el arrendador otorgue caución a favor del demandado y a órdenes el juzgado competente, hasta concurrencia de doce mensualidades de arrendamiento.

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

Artículo 8º Para los efectos del pago por consignación que efectúen los arrendatarios, con arreglo a las disposiciones vigentes, autorizase al Banco Central Hipotecario para que en sus oficinas y sucursales se reciban válidamente dichos pagos, con los efectos legales consiguientes, sin perjuicio de las funciones que en el mismo sentido cumple el Banco Popular.

Artículo 9º El presente Decreto rige a partir del primero (1º) de enero de mil novecientos ochenta y tres (1983) y deroga las disposiciones que le sean contrarias. Continúan vigentes todas las normas contenidas en los decretos sobre control de arrendamientos en cuanto no contraríen manifiesta o tácitamente lo dispuesto en este decreto.

Comuníquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, a 30 de diciembre de 1982.

BELISARIO BETANCUR

El Ministro de Gobierno, Rodrigo Escobar Navia. El Ministro de Hacienda y Crédito Público, Edgar Gutiérrez Castro. El Ministro de Justicia, Bernardo Gaitán Mahecha. El Ministro de Desarrollo Económico, Roberto Gerlein Echeverría.