DECRETO 1919 DE 1986
(junio 17)

Por el cual se determina el sistema de estimación del limite máximo del valor comercial de los inmuebles a que se refiere el parágrafo del articulo 9º de la ley 56 de 1985 y se establece el régimen de procedimiento administrativo, de sanciones y de recursos aplicables en desarrollo de la misma.

Nota 1: Derogado parcialmente por la Ley 820 de 2003.

Nota 2: Funciones suspendidas por el Decreto 2153 de 1992, artículo 53.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de las facultades extraordinarias conferidas por la Ley 56 de 1985 y consultada la Comisión Asesora que ella estableció,

DECRETA:

Artículo 1º Para los efectos de la estimación del límite máximo del valor comercial de los inmuebles que sean objeto de contrato de arrendamiento de vivienda compartida, pensión, o no incorporados a catastro, se tendrá en cuenta la clasificación que por categorías de precios se establece en el presente Decreto.

Artículo 2º Las categorías de precios de que trata el artículo anterior son las siguientes:
Categoría A: Vivienda con condiciones de independencia y servicios esenciales.
Categoría B: Vivienda con servicios esenciales y áreas compartidas.
Categoría C: Vivienda por piezas o pensiones.
Dentro de cada una de estas categorías, se tendrán en cuenta igualmente como factores determinantes de la estimación del límite máximo del valor comercial del inmueble:

Ubicación según estrato social, materiales de construcción y acabados, y época de construcción. (Nota: Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia No. 24 del 10 de marzo de 1987. Exp. 1518.).

Artículo 3º Las autoridades catastrales fijarán anualmente el valor estadístico de metro cuadrado para las diferentes categorías previstas en el presente Decreto teniendo en cuenta lo establecido en el inciso segundo del artículo precedente.

Artículo 4º El límite máximo del valor comercial de los inmuebles que sean objeto de contrato de arrendamiento de vivienda compartida, pensión, o no incorporados a catastro, será establecido de común acuerdo entre las partes contratantes teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 1º, 2º y 3º del presente Decreto.

Artículo 5º En los contratos de arrendamiento de vivienda urbana, cuando el arrendatario considere que el valor comercial sobre el cual se determinó el canon de arrendamiento supera los precios del mercado, podrá solicitar por escrito dentro de los seis (6) meses siguientes a la celebración del contrato o a la fecha en que se haga exigible el incremento la regulación del mismo por el sistema pericial ante la Superintendencia de Industria y Comercio o ante la autoridad en quien ella delegue tal función. (Nota: Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia No. 24 del 10 de marzo de 1987. Exp. 1518.).

Artículo 6º Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de presentación de la solicitud de que trata el artículo anterior, la Superintendencia de Industria y Comercio o la entidad en quien ella delegue tal función, procederá a designar por orden alfabético, la persona que ha de practicar el experticio, de la lista de expertos inscritos para el efecto ante tales entidades, o en su defecto, de los peritos expertos en propiedad raíz inscritos en las listas de auxiliares de la justicia de la respectiva jurisdicción. (Nota: Este artículo fue

declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia No. 24 del 10 de marzo de 1987. Exp. 1518.).

Artículo 7º El perito tomará posesión de su cargo ante quien hizo la designación, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de notificación de su nombramiento, expresando bajo juramento que se compromete a cumplir bien, imparcial y fielmente las funciones de su cargo. (Nota: Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia No. 24 del 10 de marzo de 1987. Exp. 1518.).

Artículo 8º El perito rendirá su dictamen dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su posesión.
Del mismo, se ordenará dar traslado al arrendador y arrendatario por el término de dos (2) días hábiles para que se presenten objeciones. Vencido este término el no se hubieren presentado objeciones, el funcionario competente proferirá la providencia correspondiente acogiéndose al dictamen pericial; si hubiere objeciones estas serán dirimidas por el funcionario competente quien hará la regulación del caso con base en el concepto del perito, las objeciones formuladas, la costumbre y la equidad natural.
La decisión que en uno u otro caso se profiera será susceptible de recurso de reposición ante el funcionario que dictó la providencia pudiendo solicitarse la designación de un nuevo perito.

Parágrafo. El auto mediante el cual se ordena dar traslado a las partes del dictamen pericial se notificará por estado. (Nota: Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia No. 24 del 10 de marzo de 1987. Exp. 1518.).

Artículo 9º Cuando de la regulación del valor comercial del inmueble resultante del procedimiento descrito en los artículos 5º, 6º, 7º y 8º del presente Decreto, apareciere que el precio del arrendamiento legalmente exigible es inferior al efectivamente cobrado en la

providencia respectiva se ordenará además al arrendador que dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la ejecutoria de tal providencia, consigne a favor del arrendatario los excedentes a que hubiere lugar, en cualquiera de las entidades a que se refiere el artículo 22 del presente Decreto.

Parágrafo. La providencia mediante la cual se ordena la devolución de excedentes presta mérito ejecutivo. (Nota: Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia No. 24 del 10 de marzo de 1987. Exp. 1518.).

Artículo 10. Transcurridos treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de ejecutoria de la providencia de que trata el artículo anterior, sin que el arrendador haya acreditado la consignación allí prevista, la Superintendencia de Industria y Comercio o la autoridad en quien ella delegue tal función, procederá a imponerle multa hasta por cinco (5) veces el precio mensual de arrendamiento exigido en cada caso y con destino al Fondo Especial de la Superintendencia de Industria y Comercio. (Nota: Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia No. 24 del 10 de marzo de 1987. Exp. 1518.).

Artículo 11. En caso de desacuerdo de las partes contratantes respecto del precio de arrendamiento de los servicios, cosas o usos adicionales, se someterá a justiprecio de peritos para lo cual deberá observarse el procedimiento establecido en los artículos 5º, 6º, 7º, 8º y 9º del presente Decreto, e imponer la sanción establecida en el artículo 10 si a ello hubiere lugar, a favor del Fondo Especial de la Superintendencia de Industria y Comercio.

Parágrafo. El arrendatario deberá detallar en la solicitud los servicios, cosas o usos adicionales sobre los cuales ha de versar el experticio y anexar prueba siquiera sumaria del contrato de arrendamiento. (Nota: Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia No. 24 del 10 de marzo de 1987. Exp. 1518.).

Artículo 12. Cuando las asociaciones previstas en la Ley 56 de 1985 incumplan con las obligaciones señaladas por la ley, se harán acreedoras a las siguientes sanciones que impondrá la Superintendencia de Industria y Comercio o la autoridad en quien ella delegue tal función.

a) Multas sucesivas hasta por el doble del valor de un (1) salario mínimo mensual vigente a la fecha de su imposición, con destino al Fondo Especial de la Superintendencia de Industria y Comercio.

b) Cancelación definitiva de la personería jurídica en caso de reincidencia.

Artículo 13. La violación a las demás disposiciones sobre control de arrendamiento de vivienda urbana será sancionada en cada caso por la Superintendencia de Industria y Comercio o por la autoridad en quien ella delegue tal función, con multas con destinó al Fondo Especial de la Superintendencia de Industria y Comercio, así:

a) Por violación a lo dispuesto en el artículo 4º de la Ley 56 de 1985, multa hasta por veinte (20) veces el salario mínimo legal mensual vigente al momento de su imposición en cada caso.

b) Por incumplimiento a las disposiciones sobre matrícula o registro de arrendador multa en cuantía que no podrá ser inferior a cinco (5) veces el salario mínimo legal mensual vigente al momento de su imposición, ni superior a diez (10) veces dicho salario mínimo.

Parágrafo. En la providencia mediante la cual se impone la sanción aquí prevista se ordenará además al arrendador devolver el depósito o garantía exigida al arrendatario.

La providencia mediante la cual se ordena la devolución presta mérito ejecutivo.

Artículo 14. Para imponer las sanciones aquí previstas las autoridades competentes adelantarán por escrito la investigación correspondiente, la cual podrá iniciarse de oficio, a petición de parte o por informes de otras entidades mediante el procedimiento descrito en

los artículos 16 y siguientes del presente Decreto.

Artículo 15. El funcionario competente se abstendrá de proseguir investigación cuando aparezca plenamente comprobado:

a) Que el hecho investigado no ha existido.

b) Que el investigado no lo ha cometido.

c) Que el hecho investigado, no constituye contravención a las normas sobre arrendamientos.

d) Que la acción no podía iniciarse o proseguirse.

Artículo 16. El funcionario competente siempre que exista mérito para ello, dictará auto ordenando la apertura de la investigación con el fin de esclarecer los hechos y la responsabilidad del presunto contraventor.

Artículo 17. Ordenada la apertura de la investigación, se citará al presunto infractor mediante comunicación cablegráfica para que comparezca el día y la hora señalados a rendir sus descargos.

Parágrafo. Si el obligado a rendir descargos no compareciere en la fecha indicada y no lo justificare dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, el funcionario competente adelantará las diligencias investigativas que considere pertinentes y dará término a la actuación procesal.

Artículo 18. Vencido el término para rendir descargos, el investigado tendrá un término de cinco (5) días hábiles para allegar y solicitar pruebas, el cual podrá prorrogarse por una sola vez y por un período igual al inicialmente señalado, a petición del interesado. Vencido este término el funcionario competente ordenará practicar las pruebas solicitadas si fueren pertinentes y las de oficio que considere necesarias.

Artículo 19. Una vez practicadas las pruebas y sin necesidad de auto que así lo declare, el funcionario competente deberá proferir la providencia respectiva.

Artículo 20. Las providencias que pongan fin a la investigación correspondiente se notificarán personalmente los interesados o a sus representantes apoderados pero si dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al envío de la citación no se pudiere hacer la notificación personal ésta se hará por edicto, el cual se fijará en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez (10) días hábiles con inserción de la parte resolutiva de la providencia.

Artículo 21. Contra las providencias que pongan fin a la actuación administrativa aquí prevista procederán los siguientes recursos previa consignación de la multa impuesta según fuere el caso:

1. El de reposición ante el mismo funcionario que tomó la decisión para que la aclare, modifique, revoque o adicione.
2. El de apelación, para ante el inmediato superior jerárquico con el mismo propósito.
3. El de queja cuando se rechace el de apelación.

La oportunidad y presentación de los anteriores recursos se regirá por las disposiciones contenidas en el Código Contencioso Administrativo. (Nota: El aparte resaltado fue declarado inexequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia No. 25 del 12 de marzo de 1987. Exp. 1524.).

Artículo 22. Las consignaciones previstas en el presente Decreto se harán en el Banco Popular del lugar de ubicación del inmueble; en su defecto las consignaciones se harán en la Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero.

Artículo 23. Derogado por la Ley 820 de 2003, artículo 43. Para efectos de la entrega

provisional de que trata el inciso 2º del artículo 17 de la Ley 56 de 1985 la Superintendencia de Industria y Comercio o la autoridad en quien ella delegue tal función, 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 cablegráfica a fin de que comparezcan el día y hora señalados 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 funcionarlo 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. (Nota: Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia No. 24 del 10 de marzo de 1987. Exp. 1518.).

Artículo 24. La Superintendencia de Industria y Comercio determinará el sistema mediante el cual se liquidarán los honorarios de los peritos y secuestres y se asegurará su pago.

Los honorarios del perito o peritos correrán por cuenta del solicitante o recurrente según el caso.

Artículo 25. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Comuníquese, publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. E., a 17 de junio de 1986.

BELISARIO BETANCUR

El Ministro de Desarrollo Económico,

GUSTAVO CASTRO GUERRERO.