

DECRETO 1816 DE 1990

(agosto 6)

POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA Ley 56 de 1985.

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

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

El Presidente la República de Colombia, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial de las que le confiere el ordinal 3o. del artículo 120 de la Constitución Nacional y en desarrollo de la Ley 56 de 1985,

DECRETA :

Artículo 1o. Para los efectos del artículo 2o. de la Ley 56 de 1985, se entiende que los calificativos de “total o parcial” se refieren exclusivamente al área, a los servicios, los usos bien sea conexos o adicionales de un bien inmueble destinado a vivienda.

Artículo 2o. Derogado por la Ley 820 de 2003, artículo 43. Si el contrato de arrendamiento consta por escrito, el arrendador deberá suministrar al arrendatario copia del mismo, autenticada o con firmas originales. El incumplimiento de lo aquí previsto se sancionará conforme a lo establecido en el artículo 3o. del Decreto 2923 de 1977.

Artículo 3º. Para los efectos del numeral 3o. del artículo 5o. de la Ley 56 de 1985, se entiende por contrato de arrendamiento compartido, aquel que versa 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.

Artículo 4o. Por inmueble independiente o parte independiente de un inmueble se entiende aquel o aquella porción que por sí sola constituye una unidad de vivienda, en la forma como la definen las normas de propiedad horizontal, que tenga salida a la vía pública directamente o por pasaje común, aunque no esté constituido como esta clase de propiedad y no tenga avalúo catastral.

Artículo 5º. Derogado por la Ley 820 de 2003, artículo 43. Conforme a lo dispuesto por el artículo 6o. de la Ley 56 de 1985, cuando exista subarriendo o cesión sin autorización expresa del arrendador, éste podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento y exigir la restitución del inmueble o celebrar un nuevo contrato con los usuarios reales, caso en el cual el contrato anterior quedará sin efecto, situación que se comunicará por escrito al arrendatario.

Artículo 6o. El precio mensual de arrendamiento que sea fijado por las partes puede hacerse en cualquier moneda legal, limitándolo a lo establecido en el Decreto 444 de 1967, que señala en su artículo 249: “Las obligaciones en moneda extranjera que no correspondan a operaciones de cambio exterior y que se originen con posterioridad a este Decreto, se pagarán en moneda legal colombiana a la tasa del mercado de capitales vigentes en la fecha en que fueren contraídas”.

Artículo 7o. Para efectos del reajuste del canon de arrendamiento a que hace referencia el artículo 10 de la Ley 56 de 1985, en los contratos de arrendamiento verbales o en los escritos en los cuales no se haya pactado dicho reajuste, el arrendador comunicará antes del vencimiento del término inicial del contrato de arrendamiento o el de sus prórrogas al arrendatario, por telegrama o correo certificado o cualquier otro medio, el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo.

Artículo 8º. Derogado por la Ley 820 de 2003, artículo 43. En desarrollo del numeral 1o. del artículo 12 de la Ley 56 de 1985, si el arrendador, dentro del período pactado para la cancelación por parte del arrendatario del canon de arrendamiento, se niega a recibir el pago del precio que legalmente se debe efectuar, podrá el arrendatario cumplir su obligación consignando las respectivas sumas en el Banco Popular del lugar de ubicación del inmueble, dentro del día hábil siguiente al vencimiento de tal período y dando aviso al arrendador dentro de los cinco (5) días siguientes a la consignación; las consignaciones subsiguientes se efectuarán dentro del período pactado.

En los lugares donde no exista Banco Popular, la consignación se podrá efectuar en la Caja de crédito Agrario, Industrial y Minero. Si no existiera tampoco ésta, en cualquiera de los Bancos comerciales del lugar del inmueble. En su defecto, en el lugar más cercano, observando el orden de prelación aquí señalado.

Artículo 9o. Derogado por la Ley 820 de 2003, artículo 43. La consignación de que trata el artículo anterior, se realizará a favor del arrendador o de la persona que legalmente lo represente, y el banco o la entidad que reciba el pago conservará el original del título, cuyo valor quedará a disposición del arrendador.

El banco o la entidad que reciba la consignación deberá expedir y entregar a quien la realice dos 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.

Parágrafo 1o. Para que el pago efectuado de conformidad con estas disposiciones tenga plena validez, el arrendatario deberá dar aviso de la consignación efectuada a la dirección del arrendador o su representante según el caso, mediante comunicación postal o telegráfica debidamente certificada y enviar copia del título correspondiente, dentro de los cinco (5) días siguientes a la consignación.

Parágrafo 2o. Se considera que el pago queda plenamente demostrado, cuando el interesado presente el recibo de la consignación efectuada en la forma indicada anteriormente, junto con la copia certificada del aviso dado al arrendador.

Parágrafo 3o. El Banco Popular o cualquiera otra de las entidades autorizadas que hayan recibido pagos por concepto del arrendamiento, entregará al arrendador o a quien lo represente, el valor consignado previa presentación del título y la respectiva identificación.

Artículo 10. Derogado por la Ley 820 de 2003, artículo 43. Para el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 56 de 1985, la Superintendencia de Industria y Comercio o la autoridad en que se deleguen dichas funciones, será la autoridad competente para intervenir en caso de renuencia del arrendador a expedir al arrendatario el correspondiente comprobante de pago del canon.

Artículo 11. Derogado por la Ley 820 de 2003, artículo 43. Para que el arrendador pueda dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento, en el evento previsto en el inciso final del artículo 16 de la Ley 56 de 1985, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Comunicar telegráficamente o por correo certificado al arrendatario o a su representante

legal, con una antelación no inferior a tres (3) meses a la fecha señalada para la terminación del contrato, y así mismo, comunicar que se pagará la indemnización de ley. Tal comunicación, deberá ser dirigida a la dirección del inmueble arrendado;

b) Consignar a favor del arrendatario y a órdenes de la Superintendencia de Industria y Comercio o de la entidad en la que delegue tal función, la indemnización de que trata el artículo 16 de la Ley 56 de 1985 dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha señalada para la terminación unilateral del contrato. La consignación se efectuará en las entidades mencionadas en el artículo octavo del presente Decreto y la Superintendencia de Industria y Comercio 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 el canon 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 reglamentación que para tal efecto dicte la Superintendencia de Industria y Comercio.

Parágrafo. 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.

Si el arrendador con la aceptación del arrendatario, desiste de dar por terminado el contrato de arrendamiento, podrá solicitar a la Superintendencia de Industria y Comercio o a la autoridad a que se deleguen dichas funciones, la autorización para la devolución de la suma consignada.

Artículo 12. Derogado por la Ley 820 de 2003, artículo 43. Para que el arrendatario pueda dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento en el evento previsto en el inciso 2o. del artículo 17 de la Ley 56 de 1985, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Comunicar su intención de dar por terminado el contrato, telegráficamente o por correo certificado al arrendador o a su representante legal, con una antelación no inferior a tres (3) meses a la fecha señalada para la terminación unilateral del contrato; así mismo, comunicar que se pagará la indemnización de ley.

Tal comunicación deberá ser dirigida a la dirección del arrendador o su representante;

b) Consignar a favor del arrendador y a órdenes de la Superintendencia de Industria y Comercio o de la entidad en la que delegue tal función, la indemnización de que trata el artículo 17 de la Ley 56 de 1985 dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha señalada para la terminación unilateral del contrato. La consignación se efectuará en las entidades mencionadas en el artículo 8o. del presente Decreto y la Superintendencia de Industria y Comercio 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 liquidará con base en el canon vigente a la fecha del preaviso;

c) Al momento de efectuar la consignación, se dejará constancia en el respectivo título de las causas de la misma, como también el nombre y la dirección del arrendador o de su representante;

d) Si el arrendador cumple con la obligación de recibir el inmueble en el día señalado, tendrá derecho al pago de la indemnización, de conformidad con la reglamentación que para tal efecto expida la Superintendencia de Industria y Comercio.

Parágrafo. En caso de que el arrendador no reciba el inmueble se procederá de conformidad con lo estipulado en el artículo 23 del Decreto 1919 de 1986.

Artículo 13. Las personas naturales o jurídicas a que se refiere el artículo 20 de la Ley 56 de 1985, deberán obtener la matrícula de Arrendador ante la Superintendencia de Industria y Comercio en Bogotá y Cundinamarca; quienes tuvieren su domicilio en otras regiones del país, efectuarán esta matrícula ante la Gobernación, Intendencia o Comisaría del lugar.

Parágrafo. Aquellas personas naturales o jurídicas que se dediquen a arrendar bienes raíces de su propiedad o de terceros y cuya actividad no sea considerada por la Corporación Nacional de Turismo como hotelera y por lo tanto no tengan la correspondiente licencia de funcionamiento como tal, estarán obligadas a dar cumplimiento a lo ordenado en este artículo, quedando sometidas a las disposiciones legales vigentes en materia de arrendamientos.

Artículo 14. Este Decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. E., a 6 de agosto de 1990.

VIRGILIO BARCO

La Ministra de Desarrollo Económico,

MARIA MERCEDES DE MARTINEZ.