

DECRETO 3130 DE 2003

(noviembre 4)

por medio del cual se reglamenta el artículo 15 de la Ley 820 de 2003.

Nota: Ver Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de las facultades constitucionales y legales, en especial de las consagradas en el numeral 11 del artículo 189 de la [Constitución Política](#) y en desarrollo de lo previsto en el artículo 15 de la Ley 820 de 2003,

DECRETA:

Artículo 1°. Ambito de aplicación. El presente decreto será aplicable a los contratos celebrados para el arrendamiento de vivienda urbana, de conformidad con la Ley 820 de 2003. Así mismo se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda urbana celebrados en vigencia la Ley 56 de 1985, si las partes del contrato de común acuerdo se acogen a los términos de la Ley 820 de 2003. (Nota: Ver artículo 2.1.4.1.1. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.).

Artículo 2°. Pago de los servicios públicos domiciliarios. Cuando un inmueble sea entregado en arrendamiento, mediante contrato verbal o escrito, y el pago de los servicios públicos corresponda al arrendatario, el arrendador del inmueble podrá mantener la solidaridad en los términos establecidos en el artículo 130 de la Ley 142 de 1994, modificado por el artículo 18 de la Ley 689 de 2001 o atender el procedimiento señalado en el presente Decreto, caso en el cual no será responsable solidariamente en el pago de los servicios públicos domiciliarios y el inmueble no quedará afecto al pago de los mismos. (Nota: Ver artículo 2.1.4.1.2. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda,

Ciudad y Territorio.).

Artículo 3°. Clases de garantías. Para efectos de la aplicación del numeral 1 del artículo 15 de la Ley 820 de 2003, se considerarán como garantías o fianzas las siguientes: depósitos en dinero a favor de las Entidades o Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios, garantías constituidas u otorgadas ante Instituciones Financieras o Fiduciarias, póliza de seguros, fiador, endoso de títulos y/o garantías, fiducia y encargo fiduciario, así como cualquiera otra que conforme a la ley cumpla con dicha finalidad. (Nota: Ver artículo 2.1.4.1.3. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.).

Artículo 4°. Depósito en dinero a favor de la entidad o empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios. Para la constitución de depósitos en dinero a favor de la entidad o empresa de servicios públicos domiciliarios, se seguirá el siguiente procedimiento:

1. El arrendador y/o el arrendatario depositarán ante la institución financiera señalada por la entidad o empresa de servicios públicos domiciliarios, a su favor, y a título de depósito una suma igual al valor de la garantía señalada en el artículo 6° de este decreto.
2. Denunciada la terminación del contrato por parte del arrendador y/o el arrendatario, la institución financiera, previa autorización escrita de la empresa prestadora de servicios públicos, devolverá al depositante dentro de los 20 días hábiles siguientes las sumas de dinero depositadas, de las cuales podrá descontar el valor de los servicios prestados hasta la fecha del denuncia de terminación.

La entidad o empresa de servicios públicos domiciliarios podrá pagarse contra el depósito constituido las facturas no canceladas.

Parágrafo. Los dineros entregados en depósito, junto con sus rendimientos, serán de propiedad del constituyente y en consecuencia a la terminación del contrato inicial o de cualquiera de sus prórrogas, serán reembolsados a este.

Nota, artículo 4º: Ver artículo 2.1.4.1.4. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo 5º. Denuncio del contrato de arrendamiento. El arrendador y/o el arrendatario deberá informar a las Entidades o Empresas de Servicios Públicos domiciliarios, a través del formato previsto en el presente Decreto y con la información mínima exigida en el artículo 8º, de la existencia o terminación del contrato de arrendamiento.

Parágrafo 1º. Si el arrendador incumple con su obligación de denunciar la existencia o terminación del contrato de arrendamiento, el propietario o poseedor será solidario en los términos establecidos por el artículo 30 Ley 142 de 1994, modificado por el artículo 18 de la Ley 689 de 2001.

Nota, artículo 5º: Ver artículo 2.1.4.1.5. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo 6º. Valor de la garantía o depósito. El valor de la garantía o depósito no podrá exceder dos veces el valor del cargo fijo más dos veces el valor por consumo promedio del servicio por estrato en un período de facturación. El cálculo del valor promedio de consumo por estrato en un período de facturación se realizará utilizando el consumo promedio del estrato al cual pertenece el inmueble a ser arrendado de los tres últimos períodos de facturación, aumentado en un cincuenta por ciento (50%).

Las entidades o empresas de servicios públicos domiciliarios suministrarán esa información y la divulgarán periódicamente.

Parágrafo 1º. Si el promedio de consumo del arrendatario fuere superior al promedio del estrato, la entidad o empresa puede ajustar hasta una vez al año el valor del depósito o la garantía de acuerdo con los promedios de consumo del arrendatario, considerando los tres últimos períodos de facturación del mismo.

Parágrafo 2º. Los ajustes a las garantías o depósitos previstos en el parágrafo 1º del presente artículo son a cargo del arrendatario. El arrendatario, previa notificación por parte de la entidad o empresa de servicios públicos domiciliarios, deberá modificar la garantía o depósito.

Parágrafo 3º. En el caso de las entidades o empresas prestadoras del servicio de telecomunicaciones se tendrá en cuenta el cargo por unidad de consumo, el cual se determinará incluyendo el promedio de todos los servicios telefónicos tomados de que trata la Ley 142 de 1994.

Nota, artículo 6º: Ver artículo 2.1.4.1.6. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo 7º. De las otras garantías. Las garantías constituidas tendrán como mínimo una vigencia igual al plazo del contrato de arrendamiento. Vencido el término inicial en caso de ser renovado, el arrendatario deberá renovar también la garantía, de conformidad con lo señalado en este decreto.

Parágrafo 1º. Una vez recibida la documentación respectiva, las Entidades o Empresas de Servicios Públicos domiciliarios tendrán un plazo máximo de diez (10) días hábiles contados a partir de la radicación del formato en la entidad o empresa correspondiente, para aceptarla. Si la garantía presentada ha sido expedida por instituciones vigiladas por la Superintendencia Bancaria y cumplieren con los requisitos de los artículos 822 y siguientes del Código de Comercio, serán de obligatoria aceptación por parte de las Entidades o Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios.

En el evento de que la entidad o empresa no acepte la garantía remitida, deberá informarlo especificando las causas al arrendador y al arrendatario para que realice los ajustes necesarios. En este caso se iniciarán nuevamente los términos señalados en el inciso anterior.

Nota, artículo 7º: Ver artículo 2.1.4.1.7. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo 8º. Formatos para la denuncia del arriendo y su terminación. Las entidades o empresas de servicios públicos domiciliarios elaborarán y entregarán, a los usuarios que lo requieran, los formatos para la denuncia del contrato de arrendamiento y de su terminación.

En todo caso el formato de denuncia deberá contener como mínimo:

- Nombre, dirección e identificación del arrendador.
- Identificación del inmueble con dirección, matrícula inmobiliaria y cédula catastral cuando aplique.
- Nombre, dirección e identificación del o los arrendatarios.
- Fecha de iniciación y la de terminación del contrato de arrendamiento.
- Clase y tipo de garantía.
- Entidad que expide la garantía.
- Vigencia de la garantía.
- Anexos: Comprobante del depósito u original de la garantía.

Dicho formulario debe ser suscrito por el arrendador y arrendatario, bajo la gravedad de juramento, el cual se entenderá prestado con la firma del mismo.

Nota, artículo 8º: Ver artículo 2.1.4.1.8. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo 9°. Solicitud de nuevos servicios. En el evento en que el arrendatario solicite a las entidades o empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios un nuevo servicio adicional a los básicos, se dará aplicación a lo establecido en el numeral sexto (6°) del artículo 15 de la Ley 820 de 2003. El arrendatario podrá en cualquier momento requerir la cancelación o suspensión del servicio adicional solicitado por él mismo, caso en el cual le será devuelta la garantía o depósito a que haya lugar, sin que necesariamente medie la terminación del contrato de arrendamiento. (Nota: Ver artículo 2.1.4.1.9. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.).

Artículo 10. Vigencia. El presente decreto rige a partir del diez (10) de julio de 2004.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 4 de noviembre de 2003.

ÁLVARO URIBE VÉLEZ

La Ministra de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial,

Cecilia Rodríguez González-Rubio.