DECRETO 51 DE 2004

(enero 8)

por el cual se reglamentan los artículos 28, 29, 30 y 33 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 uso de las facultades constitucionales, especialmente las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y conforme a lo establecido en los artículos 28, 29, 30 y el parágrafo del artículo 33 de la Ley 820 de 2003, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 consagra que toda persona natural o jurídica, cuya actividad principal comprenda el arrendamiento de inmuebles propios o de terceros destinados a vivienda urbana, o la intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, en municipios con población mayor a los quince mil habitantes, debe matricularse ante la autoridad administrativa competente;

Que la misma obligación señalada en el considerando anterior, se estableció para las personas naturales o jurídicas que en su calidad de propietarias o subarrendadoras, celebren más de cinco contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles en las modalidades descritas en el artículo 4° de la Ley 820 de 2003;

Que conforme al artículo 32 de la Ley 820 de 2003, la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., la Gobernación del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y las alcaldías de los municipios y distritos del país, tienen la competencia para adelantar las

actividades de inspección, vigilancia y control en materia de arrendamientos;

Que según el parágrafo del artículo 33 de la Ley 820 de 2003, el Gobierno Nacional establecerá dentro del término de seis (6) meses, contados a partir de la expedición de dicha ley, los parámetros para desarrollar sistemas de inspección, vigilancia y control por parte de las autoridades territoriales.

DECRETA:

CAPITULO I

De la matrícula de arrendador

Artículo 1°. De las autoridades competentes. Para efectos de la armónica y correcta aplicación de lo dispuesto en los artículos 28, 29, 30, 32 y 33 de la Ley 820 de 2003, la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., la Gobernación del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y las alcaldías de los municipios y distritos del país, son las autoridades administrativas competentes para ejercer las funciones relativas a la matrícula de arrendadores de que trata el artículo 28 de la Ley 820 de 2003. (Nota: Ver artículo 2.1.4.2.1.1. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.).

Artículo 2°. Sistema de registro de la matrícula de arrendadores. Las autoridades señaladas en el artículo primero del presente decreto, deberán llevar en forma sistematizada un registro consolidado de las personas naturales o jurídicas que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 estén obligadas a matricularse como arrendadores.

Surtido el trámite de matrícula e incorporada la información correspondiente en los registros de las autoridades competentes, estas deberán expedir un documento en el que se indique

como mínimo, la identificación de la persona autorizada para ejercer las actividades, su domicilio y dirección, y el número de matrícula asignado. Dicho documento acreditará el cumplimiento de la obligación de matricularse como arrendador, y por ende, la habilitación de la persona natural o jurídica titular del registro para ejercer las actividades de arrendamiento de bienes raíces propios o de terceros destinados a vivienda urbana, o de aquellas que ejerzan la intermediación comercial entre arrendadores o arrendatarios de tal tipo de bienes.

Parágrafo 1°. Los trámites relativos a la solicitud de matrícula de arrendador no generarán costos o erogaciones a cargo de los solicitantes.

Parágrafo 2°. Cualquier modificación en la información suministrada para efectos de matricularse como arrendador ante las autoridades competentes deberá ser reportada por el titular del registro a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que se produzca la novedad correspondiente.

Parágrafo 3°. Las personas naturales o jurídicas de que trata el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 deberán matricularse en todos los municipios del país en los que desarrollen sus actividades.

Nota, artículo 2º: Ver artículo 2.1.4.2.1.2. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo 3°. Términos para la expedición de la matrícula de arrendador. Dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la presentación por parte del interesado de la totalidad de la documentación señalada en el artículo 29 de la Ley 820 de 2003, las autoridades competentes deberán efectuar el registro de la matrícula de arrendador. En los eventos en que no se aporte la totalidad de los documentos requeridos para matricularse como arrendador, la autoridad competente requerirá por una sola vez al interesado para que complete o aclare la información suministrada según sea el caso. Dentro de los cinco días

(5) siguientes a la entrega de la información complementaria requerida, la autoridad competente procederá a efectuar el registro correspondiente y a expedir la certificación a la que se hizo alusión en el inciso segundo del artículo segundo del presente decreto, siempre que la información y documentación cumpla con los requisitos legales necesarios para acceder favorablemente a la solicitud. (Nota: Ver artículo 2.1.4.2.1.3. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.).

Artículo 4°. Vigencia de la matrícula de arrendador. La matrícula se otorgará por una sola vez, tendrá vigencia por el término de un año y se renovará de manera automática cada año por la autoridad competente, sin necesidad de solicitud por parte del interesado. (Nota: Ver artículo 2.1.4.2.1.4. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.).

Artículo 5°. Suspensión o revocatoria de la matrícula de arrendador. Sin perjuicio de la imposición de la sanción de multa a la que se refiere el artículo 34 de la Ley 820 de 2003, las autoridades competentes podrán suspender o revocar la matrícula de arrendador, cuando las personas matriculadas incurran de manera reiterada en las conductas descritas en los numerales 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo citado y demás normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan. (Nota: Ver artículo 2.1.4.2.1.5. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.).

Artículo 6°. De la información pública. La información que repose en el registro de arrendadores relativa al otorgamiento, suspensión y/o revocación de la matrícula de arrendador será pública y el acceso a la misma será gratuito, en los términos y condiciones que definan las autoridades competentes. Será obligación de las entidades otorgantes de la matrícula de arrendador, velar por la oportuna y transparente divulgación de la misma. (Nota: Ver artículo 2.1.4.2.1.6. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.).

Artículo 7°. Del envío de la información y del inventario. Las autoridades que venían ejerciendo las funciones a las que se refiere el presente capítulo, deberán entregar a las autoridades señaladas en el artículo primero de este decreto la totalidad de la información que reposa en sus archivos a más tardar dentro de los seis (6) meses siguientes a la entrada en vigencia de este decreto. Para tal efecto, realizarán un inventario detallado y completo de los expedientes relacionados con las matrículas efectuadas, así como de las actuaciones administrativas en curso.

CAPITULO II

De la inspección, vigilancia y control sobre las personas que ejercen actividades

de arrendamiento de bienes raíces para vivienda urbana

Artículo 8°. De la inspección, vigilancia y control. Las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 deberán emplear la debida diligencia en la prestación de los servicios a sus usuarios a fin de que estos reciban la atención debida en el desarrollo de las relaciones contractuales que se establezcan con aquellas y, en general, en el desenvolvimiento normal de sus operaciones. Para efectos de lo anterior, la Alcaldía Mayor de Bogotá D. C., la Gobernación del Departamento Archipiélago de San Andrés y Providencia y Santa Catalina, las alcaldías municipales y distritales podrán establecer sistemas de inspección, vigilancia y control dirigidos a:

1. Adelantar con prontitud y celeridad las averiguaciones e investigaciones que, de oficio o a petición de parte, fuere necesario llevar a cabo con el fin de verificar posibles irregularidades en el ejercicio de las actividades relacionadas con el arrendamiento de vivienda urbana o el incumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud de las mismas. En virtud de lo anterior, podrán realizar visitas de inspección que les permitan recabar la información necesaria para desarrollar las funciones a su cargo.

2. Velar porque las personas objeto de la inspección, vigilancia y control suministren a los usuarios de sus servicios y/o a sus contratantes, en forma clara y transparente, la información que les permita escoger las mejores alternativas y condiciones del mercado, y les facilite el conocimiento permanente de la ejecución de los contratos que suscriban.

3. Efectuar un permanente y efectivo control del contenido de la publicidad de los bienes y servicios que prestan las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, y de aquella que utilicen los demás oferentes de inmuebles para arrendamiento en el mercado, a fin de que la misma se ajuste a la realidad técnica, financiera y jurídica del servicio y bienes promovidos y a la normatividad vigente aplicable a la materia. El número de la matrícula de arrendador deberá figurar en todos los anuncios, avisos, o cualquier material publicitario que para anunciar sus servicios publiquen las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 en cualquier medio de comunicación, así como también en la totalidad de la documentación relacionada con las actividades precontractuales y contractuales que se utilice en desarrollo de las mismas.

4. Garantizar que los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana, se celebren bajo condiciones que se adecuen integralmente a lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y demás normas que la adicionen o desarrollen. Así mismo, velar por que los contratos de administración de inmuebles para arrendamiento de vivienda urbana suscritos entre los propietarios y las personas dedicadas a la administración de los bienes con los propósitos indicados en la citada ley contemplen con precisión y claridad las obligaciones de las partes. Sobre el particular, deberá hacerse especial énfasis en aspectos relacionados con las obligaciones adquiridas en materias, tales como forma de pago y valor de la remuneración por los servicios prestados, conservación de los inmuebles y la verificación sobre el cumplimiento de las estipulaciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal cuando fuere el caso, y actividades a cargo del administrador frente a las personas con quien se celebren los contratos de arrendamiento de los bienes respectivos.

5. Establecer y divulgar los procedimientos necesarios para presentar reclamaciones relacionadas con lo dispuesto en los numerales 1, 2, 3, 4, 5 y 6 del literal a) del artículo 33 de la Ley 820 de 2003.

6. Establecer esquemas de divulgación que permitan conocer de manera clara y oportuna las sanciones establecidas a las personas sujetas a la inspección, vigilancia, y control por parte autoridades competentes.

7. Recopilar con la periodicidad y en los términos que las autoridades competentes establezcan, información proveniente de las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 que entre otros aspectos incluya aquella atinente al tipo de bienes, precio promedio de los cánones de arrendamiento según su estratificación y ubicación, y número de contratos vigentes de arrendamiento y de administración para arriendo de inmuebles de vivienda urbana.

Parágrafo. De conformidad con lo establecido en el literal b) del artículo 29 de la Ley 820 de 2003, las autoridades competentes deberán verificar que las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 se abstengan de convenir con sus usuarios y/o contratantes cláusulas que por su carácter exorbitante puedan afectar el equilibrio contractual o impliquen erogaciones excesivas para acceder a los servicios ofrecidos.

Nota, artículo 8º: Ver artículo 2.1.4.2.2.1. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo 9°. Vigencia y derogatorias. Este decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 8 días del mes de enero de 2004.

ÁLVARO URIBE VÉLEZ

La Ministra de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial,

Sandra Suárez Pérez.