LEY 56 DE 1985

(JUNIO 18)

Por la cual se dictan normas sobre arrendamiento de vivienda urbana y otras disposiciones.

Nota 1: Derogada por la Ley 820 de 2003, artículo 43.

Nota 2: Modificada por la Ley 242 de 1995.

Nota 3: Funciones suspendidas por el Decreto 2153 de 1992, artículo 53.

Nota 4: Reglamentada por el Decreto 1816 de 1990.

El Congreso de Colombia

DECRETA:

CAPITULO PRIMERO

Disposiciones generales.

ARTICULO 1º.- Objeto de esta Ley. Inspirada en principios de equidad, reconociendo el derecho a la vivienda para la familia colombiana como una obligación del Estado, necesario para la vida y desarrollo económico de la comunidad y ante la necesidad de armonizar el ejercicio del derecho a la propiedad y su utilización con el interés social, esta ley tiene por objeto fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda y para determinar el valor del canon respectivo y sus reajustes.

ARTICULO 2º.- Definición. El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce total o parcial de un inmueble urbano destinado a vivienda, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.

Parágrafo 1º.- Servicios, cosas o usos conexos. Se entiende como servicios, cosas o usos conexos, los servicios públicos domiciliarios y todos los demás inherentes al goce del inmueble y a la satisfacción de las necesidades propias de la habitación en el mismo.

Parágrafo 2º.- Servicios, cosas o usos adicionales. Se entiende como servicios, cosas o usos adicionales los suministrados eventualmente por el arrendador no inherente al goce del inmueble..

En el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, las partes podrán pactar la inclusión o no de servicios, cosas o usos adicionales.

En ningún caso, el precio del arrendamiento de los servicios, cosas o usos adicionales podrá exceder de un 50% del precio del arrendamiento del respectivo inmueble.

ARTICULO 3º.- Forma del contrato. El contrato de arrendamiento para vivienda urbana puede ser verbal o escrito. En uno u otro caso, las partes deben ponerse de acuerdo al menos acerca de los siguientes puntos:

– Nombre e identificación de los contratantes.

– Identificación del inmueble objeto del contrato.

– Precio y forma de pago.

– Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales.

– Término de duración del contrato.

– Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.

ARTICULO 4º.- Prohibición de depósitos. En los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos no se podrá exigir depósito en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario.

Tales garantías tampoco podrán estipularse indirectamente ni por interpuesta persona o pactarse en documentos distintos de aquel en que haya consignado el contrato de arrendamiento, o sustituirse por otras bajo una denominación diferente de la indicada en el inciso anterior.

ARTICULO 5º.- Clasificación.

1. Habrá contrato de arrendamiento individual para vivienda urbana, cualquiera que sea la estipulación, siempre que una o varias personas naturales reciban para su albergue o el de su familia, o el de terceros cuando se trate de personas jurídicas, un inmueble con o sin servicios, cosas o usos adicionales.

2. Habrá contrato de arrendamiento mancomunado, cuando dos o más personas naturales reciben el goce de un inmueble o parte de él y se comprometen solidariamente al pago de su precio.

3. Habrá contrato de arrendamiento compartido cuando verse sobre parte de un inmueble que no sea independiente del mismo y cuyo goce se comparta con el arrendador o con otros arrendatarios.

4. Habrá contrato de pensión cuando verse sobre parte de un inmueble que no sea

independiente, e incluya necesariamente servicios, cosas o usos adicionales y se pacte por un término inferior a un año. En este caso, el contrato podrá darse por terminado antes del vencimiento del plazo por cualquiera de las partes previo aviso de 10 días, sin indemnización alguna.

Parágrafo. Entiéndese como parte de un inmueble; cualquier porción del mismo que no sea independiente y que por si sola no constituya una unidad de vivienda en la forma como la definan las normas que rigen la propiedad horizontal o separada.

ARTICULO 6º.- Subarriendo y cesión. El arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar, a menos que medie autorización expresa del arrendador.

En caso de contravención, el arrendador podrá o dar por terminado el contrato y exigir la entrega del inmueble o celebrar un nuevo contrato con los usuarios reales.

ARTICULO 7º.- Término del contrato. El término del contrato de arrendamiento será el que acuerden las partes. A falta de estipulación expresa, se entenderá celebrado por el término de un (1) año.

ARTICULO 8º.- Prórroga. Todo contrato de arrendamiento para vivienda urbana se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término inicial, siempre que el arrendatario haya cumplido con las obligaciones a su cargo y se avenga a los reajustes del canon autorizados por las normas legales.

ARTICULO 9º.- Canon del arrendamiento. El precio mensual de arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal, pero en ningún caso podrá exceder el uno por ciento del valor comercial del inmueble, o de la parte de él que se dé en arriendo.

La estimación del valor comercial para efectos del presente articulo no podrá exceder al equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral fijado de acuerdo a lo establecido en los artículos 4º, 5º, 6º, 12 y 13 de la Ley 14 de 1983

Para los demás inmuebles que figuren en el registro catastral, el valor comercial podrá ser estimado hasta en cuatro (4) veces el avalúo catastral. A partir del 31 de diciembre de

1987, el valor comercial estimado para estos inmuebles no podrá exceder a dos (2) veces el avalúo catastral.

Parágrafo. El Gobierno Nacional mediante decreto Ley que expida en uso de las facultades extraordinarias que se le confieren en el artículo 28 de esta ley, determinará el sistema de estimación del límite máximo del valor comercial de los inmuebles que:

1. No estén incorporados en el registro catastral;

2. Sean objeto de vivienda compartida; y

3. Estén arrendados por el sistema de contrato de pensión.

ARTICULO 10.- Modificado por la Ley 242 de 1995, artículo 7º. Reajuste del canon de arrendamiento. Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon en una proporción que no sea superior a la meta de inflación siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 9o. de la presente Ley.

Parágrafo. Si se presentan diferencias entre la meta de inflación y la inflación registrada por el Dane, que acumulen más de tres puntos porcentuales en un solo ano, el Gobierno Nacional podrá autorizar un incremento adicional en los cánones de arrendamiento el cual se llevaría a cabo en la siguiente renovación del contrato posterior a dicha autorización.

Texto inicial: Reajuste del canon de arrendamiento. Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al 90% del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior al del vencimiento del término del contrato o el de la prórroga vigente, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 9º de la presente ley.

ARTICULO 11.- Obligaciones del arrendador. Son obligaciones del arrendador, las siguientes:

1. Entregar al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del

contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos.

2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.

3. Entregar al arrendatario una copia de la parte normativa del reglamento interno, cuando se trate de vivienda en edificaciones sometidas a este régimen.

En el caso de vivienda compartida, el arrendador tiene además, la obligación de mantener en adecuada condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas o servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a los arrendatarios, y de garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda; y,

4. Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capitulo II, Título XXVI, Libro Cuarto del Código Civil.

ARTICULO 12.- Obligaciones del arrendatario. Son obligaciones del arrendatario:

1. Pagar al arrendador en el inmueble arrendado o en el lugar convenido, el precio del arrendamiento. En el evento de que el arrendador rehuse recibir el pago en las condiciones y lugar acordados, el arrendatario podrá efectuarlo mediante consignación a favor del arrendador en las instituciones autorizadas por el Gobierno para tal efecto y de acuerdo con el procedimiento legal vigente.

2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.

3. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos internos y las que expida el Gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos.

En el caso de vivienda compartida y de pensión, el arrendatario está obligado además a cuidar las zonas y servicios de uso común y a efectuar por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias, cuando sean atribuibles a su propia culpa o a la de sus dependientes; y,

4. Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en el Capítulo III, Título XXVI, Libro Cuarto del Código Civil.

ARTICULO 13.- Obligación general. En las viviendas compartidas, en las independientes que compartan áreas o servicios comunes, y en las pensiones, será de obligatorio cumplimiento para sus habitantes el reglamento que sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno expida el Gobierno Nacional, y el de las normas complementarias que adopte la respectiva asociación de vecinos, coarrendatarios o copropietanos.

ARTICULO 14.- Comprobación del pago. El arrendador o la persona autorizada para recibir el pago del arrendamiento estará obligado a expedir comprobante escrito en el que conste la fecha, la cuantía y el período al cual corresponde el pago. En caso de renuencia a expedir la constancia, el arrendatario podrá solicitar la intervención de la autoridad competente.

ARTICULO 15.- Terminación por mutuo acuerdo. Las partes, en cualquier tiempo, y de común acuerdo podrán dar por terminado el contrato de vivienda urbana.

ARTICULO 16.- Terminación por parte del Arrendador. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La no cancelación por parte del arrendatario de los cánones y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

2. La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario

3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador.

4. La incursión reiterada del arrendatario en procederes que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva.

5. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario.

6. La violación por el arrendatario a las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a ese régimen.

Además, el arrendador podrá darlo por terminado unilateralmente durante las prórrogas mediante preaviso dado con tres (3) meses de anticipación y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones el arrendatario estará obligado a restituir el inmueble.

ARTICULO 17.- Terminación por parte del arrendatario. Son causales para que el arrendatario pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada del arrendador o porque incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo. En estos casos el arrendatario podrá optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le corresponda hacer como arrendatario.

2. La incursión reiterada del arrendador en procederes que afecten gravemente el disfrute cabal por el arrendatario del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva.

3. El desconocimiento por parte del arrendador de derechos reconocidos al arrendatario por la ley o contractualmente.

Además, el arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato o arrendamiento dentro del término inicial o el de sus prórrogas previo aviso escrito al arrendador, con un plazo no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización

equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones el arrendador estará obligado a recibir el inmueble; si no lo hiciere, el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad administrativa competente sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.

No habrá lugar a la indemnización si el aviso de terminación por parte del arrendatario se refiere al término estipulado. en el contrato.

ARTICULO 18.- De la restitución especial del inmueble. Podrá solicitarse la restitución del inmueble arrendado, mediante los trámites señalados en el artículo 434 del Código de Procedimiento Civil, al vencimiento del contrato o de sus prórrogas, en los siguientes casos:

1. Cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor de un año.

2. Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiera desocuparlo con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación.

3. Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa.

En los casos contemplados en los numerales 2 y 3 la restitución

podrá ser solicitada también por el administrador del inmueble.

A la demanda de restitución deberán acompañarse además los documentos exigidos por el Código de Procedimiento Civil, los siguientes, según fuere el caso:

2. Contrato de la obra de reparación o demolición que se va a ejecutar.

3. Caución en dinero, bancaria u otorgada por compañías de seguros constituida a favor del juzgado por un valor equivalente a doce (12) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar que el arrendador cumplirá con sus obligaciones.

ARTICULO 19.- Derecho de retención. En todos los casos en los cuales el arrendador deba indemnizar el arrendatario, éste no podrá ser privado del inmueble arrendado sin haber recibido el pago previo de la indemnización correspondiente o sin que se le hubiere asegurado debidamente el importe de ella por parte del arrendador.

ARTICULO 20.- Matrícula de arrendadores. Toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, en las ciudades de más de 50.000 habitantes, deberá matricularse ante la autoridad administrativa competente.

Para ejercer las actividades de arrendamiento o de intermediación de que trata el inciso anterior, será indispensable haber cumplido con el requisito de matrícula. Las personas matriculadas quedarán sujetas a la inspección y vigilancia del Gobierno y estarán obligadas a llevar los registros, a rendir las informaciones y a permitir las visitas que la autoridad competente determine.

Se presume que quien aparezca arrendando en un mismo municipio más de cinco (5) inmuebles de su propiedad o de la de terceros, ejerce las actividades aquí señaladas y quedará sometido a las reglamentaciones correspondientes.

Parágrafo. Las disposiciones de este artículo se aplicarán sin perjuicio de las contenidas en el Decreto número 063 de 1977.

ARTICULO 21.- Asociaciones. Los copropetiarios, los datarios o los arrendatarios de vivienda compartida y los vecinos podrán constituir asociaciones con personería jurídica, con el objeto de procurar servicios comunes asociados con la vivienda, tales como vigilancia vecinal, aseo y mantenimiento de áreas de uso común y aquellos de la misma índole que se deriven de los reglamentos de copropiedad o coarrendamiento.

Tales asociaciones no podrán tener ánimo de lucro, ni constituir reservas distintas de aquella necesarias para el cumplimiento de obligaciones de tipo laboral o comunitario.

En su organización y funcionamiento estas asociaciones estarán sometidas a la inspección y

vigilancia administrativa de la entidad encargada de cumplir tales funciones en cuanto al contrato de arrendamiento.

Cuando se trate de asambleas de copropietarios los constructores no podrán ejercer más de u n voto, mientras no se haya hecho la entrega total de los inmuebles a los copropietarios.

Parágrafo. Sin perjuicio de lo dispuesto en este articulo, las asociaciones de consumidores cumplirán las facultades y funciones de que trata la Ley 73 de 1981 y sus decretos reglamentarios.

ARTICULO 22.- Servicios independientes. Las entidades que presten servicios de acueducto y alcantarillado y de energía eléctrica deberán, cuando así lo solicite el propietario o el usuario, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos por dichas empresas, individualizar la medición y el cobro de tales servicios para cada hogar, en vivienda compartida o en viviendas independientes.

ARTICULO 23. Exigibilidad. Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil.. En cuanto las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios dejados de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y- la certificación de que fueron pagadas por el arrendador.

ARTICULO 24.- Requisitos de lanzamiento referente a vivienda urbana. Cuando se inicien los procesos de lanzamiento de que trata el artículo 434 del Código de Procedimiento Civil, además de los requisitos allí señalados, se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. Cuando no se pueda notificar personalmente el auto admisorio de la demanda al demandado dentro de los dos (2) días siguientes a su fecha, la notificación se hará por aviso que se fijará a la entrada del inmueble en el que se transcribirá la parte resolutiva de dicho auto e indicará el nombre del demandante y del demando, los linderos y la nomenclatura o

en subsidio cualquier señal que identifique el inmueble: copia de él se entregará a cualquiera persona que habite o trabaje allí si fuese posible. El aviso será suscrito por el Secretario, quien agregará copia del mismo al expediente y dará testimonio de la fecha en que se hizo la fijación. La notificación quedará surtida un día después de esta.

En la misma forma se podrán notificar los requerimientos judiciales al arrendatario, sea que se pidan con anterioridad a la demanda, sea que se soliciten en ella.

2. Las excepciones previas de que trata el artículo 97 del Código de Procedimiento Civil para esta clase de procesos de lanzamiento, deberán proponerse dentro del término de traslado de la demanda, en escrito separado, expresando las razones y hechos en que se fundamentan, así como las pruebas que se pidan. El trámite de esas excepciones será el siguiente: Una vez formuladas el Juez fijará audiencia para celebrarse dentro de los diez (10) días siguientes y en ésta se practicarán las pruebas y se fallarán las excepciones mediante auto interlocutorio que será apelable en el efecto devolutivo, si se fallare a favor del demandante y en el suspensivo silo fuere en favor del demandado.

3. En los casos a que se refieren los artículo 434 numeral 10, 337 y 338 del Código de Procedimiento Civil ambas partes deberán prestar caución dentro de los cinco (5) días siguientes a la diligencia, equivalente al valor de dos (2) cánones de arrendamiento, que garantice el resarcimiento de los eventuales perjuicios que sufra la parte a cuyo favor se decida el incidente.

En el evento de no haberse prestado oportuna caución por una de las partes, el Juez dictará de plano auto en que declare desierto el incidente en favor de quien hubiere cumplido la caución. Si no lo prestare ninguna de las partes se declarará desierto el incidente y se estará a lo resuelto en la diligencia de lanzamiento.

ARTICULO 25.- Intervención procesal del subarrendatario o del cesionario. En caso de proceso judicial cuando medie autorización expresa del arrendador para subarrendar o ceder el contrato, tanto el subarrendatario como el cesionario serán tenidos como intervinientes, de conformidad con el articulo 52 del Código de Procedimiento Civil.

ARTICULO 26.- Control y vigilancia de arrendamiento. El control, la inspección, la vigilancia y

las sanciones administrativas establecidos en la presente ley, estarán a cargo de la Superintendencia de Industria y Comercio o de las autoridades departamentales y municipales en quienes aquella delegue esas funciones.

ARTICULO 27.- Normalidad jurídica. Para todos los efectos el contrato de arrendamiento de vivienda urbana se regirá:

1. En lo especial por la presente ley.

2. En lo general por las disposiciones consagradas en el Código Civil.

Parágrafo. Los contratos que se encuentren en ejecución con anterioridad a la vigencia de la presente ley, seguirán rigiendo en los términos pactados, hasta su vencimiento inicial o el de sus prórrogas.

Vencido el término, en caso de renuencia de una de las partes o acogerse a lo establecido en la presente ley, la otra parte podrá, sin indemnización, dar por terminado el contrato de arrendamiento. (Nota: Este Parágrafo fue declarado exequible por la Corte Constitucional en la Sentencia C-147 de 1997.)

ARTICULO 28.- Facultades extraordinarias. De conformidad con el numeral 12 del artículo 76 de la Constitución Nacional, y por el término de un (1) año, contado a partir de la vigencia de la presente Ley, confiérense al señor Presidente de la República facultades extraordinarias para:

1. Establecer los procedimientos y normas para determinar la estimación del valor comercial en los casos y circunstancias previstos en el parágrafo del artículo 9º de la presente ley.

2. Reestructurar la Superintendencia de Industria y Comercio en todo lo que fuere necesario para que pueda cumplir con los objetivos y funciones señalados en la presente ley.

3. Modificar la estructura y la planta de personal de las entidades a cuyo cargo se encuentre adscrito en la actualidad el cumplimiento de objetivos y funciones de que trata esta ley y que pertenezcan a distintos ministerios y departamentos administrativos, pudiendo para

tal efecto crear, suprimir, fusionar o modificar dependencias y secciones, crear cargos y reorganizar funciones, para que todas ellas se ejerzan por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con el artículo 26 de la presente ley.

4. Constituir un fondo especial con los recursos de que trata el Decreto 234 de 1983, y realizar los traslados y apropiaciones presupuestales que fueren necesarios para el cumplimiento de lo dispuesto en la presente ley.

5. Establecer el régimen de procedimiento administrativo, de sanciones y de recursos aplicables en desarrollo de la intervención del Gobierno Nacional previsto en la presente ley.

Parágrafo. Dos (2) representantes de cada una de las Comisiones Quinta y Primera de ambas Cámaras y que serán elegidos por aquéllas, asesorarán en el ejercicio de las facultades extraordinarias conferidas por medio de la presente ley.

ARTICULO 29.- Vigencia. Esta ley rige desde su sanción y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Dada en Bogotá, D. E.., a los … del mes de … de mil novecientos

ochenta y cinco (1985).

El Presidente del honorable Senado de la República, JOSE NAME TERAN, el Presidente de la honorable Cámara de Representantes, DANIEL MAZUERA GOMEZ, el Secretario General del honorable Senado de la República, Crispín Villazón de Armas, el Secretario General de la honorable Cámara de Representantes, Julio Enrique Olaya Rincón.

República de Colombia – Gobierno Nacional

Bogotá, D. E., 18 de junio de 1985.

Publíquese y ejecútese.

BELISARIO BETANCUR

El Ministro de Hacienda y Crédito Público, Roberto Junguito Bonnet, el Ministro de Desarrollo Económico, Gustavo Castro Guerrero.