LEY 56 DE 1985

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

Notas de Vigencia

Derogada `por la LEY 820 DE 2003.

EL CONGRESO DE COLOMBIA,

DECRETA:

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO PRIMERO – OBJETO DE LA 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 el 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 de canon respectivo y sus reajustes.

ARTICULO SEGUNDO – DEFINICIÓN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

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.

Ley 0446 de 1998 por la cual se adoptan como legislación permanente algunas normas del Decreto 2651 de 1991, se modifican algunas del Código de Procedimiento Civil, se derogan otras de la Ley 23 de 1991 y del Decreto 2279 de 1989, se modifican y expiden normas del Código Contencioso Administrativo y se dictan otras disposiciones sobre descongestión, eficiencia y acceso a la justicia.

Artículo 69. Conciliación sobre inmueble arrendado. Los Centros de Conciliación podrán solicitar a la autoridad judicial que comisione a los Inspectores de Policía para realizar la diligencia de entrega de un bien arrendado, cuando exista incumplimiento de un acta de conciliación con un acta al respecto.

Artículo 111. Arbitraje. Definición y modalidades. El arbitraje es un mecanismo por medio del cual las partes involucradas en un conflicto de carácter transigible, defieren su solución

a un tribunal arbitral, el cual queda transitoriamente investido de la facultad de administrar justicia, profiriendo una decisión denominada laudo arbitral.

El arbitraje puede ser en derecho, en equidad o técnico. El arbitraje en derecho es aquel en el cual los árbitros fundamentan su decisión en el derecho positivo vigente. En este evento el Arbitro deberá ser Abogado inscrito. El arbitraje en equidad es aquel en que los árbitros deciden según el sentido común y la equidad. Cuando los árbitros pronuncian su fallo en razón de sus específicos conocimientos en una determinada ciencia, arte u oficio, el arbitraje es técnico.

Parágrafo.. En la cláusula compromisoria o en el compromiso, las partes indicarán el tipo de arbitraje. Si nada se estipula, el fallo será en derecho.

Ø Modifica el artículo 1º del Decreto 2279 de 1989. La expresión destacada en negrilla fue declarada exequible por la Sentencia C-0098 de 2001.

Artículo 114. Contratos de arrendamiento. Las controversias surgidas entre las partes por la razón de la existencia, interpretación, desarrollo o terminación de contratos de arrendamiento podrán solucionarse a través de la justicia arbitral, pero los aspectos de ejecución que demanden las condenas en los laudos deberán tramitarse ante la jurisdicción ordinaria.

PARAGRAFO PRIMERO. SERVICIOS, COSAS O USOS CONEXOS. Se entienden 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.

PARAGRAFO SEGUNDO. SERVICIOS, COSAS O USOS ADICIONALES. Se entienden como servicios, cosas o usos adicionales los suministrados eventualmente por el arrendador no inherentes 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 cincuenta por ciento (50%) del precio del arrendamiento del respectivo inmueble.

Código Civil

Artículo 870. De los derechos de uso y de habitación. Concepto. El derecho de uso es derecho real que consiste, generalmente, en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa.

Si se refiere a una casa, y a la utilidad de morar en ella, se llama derecho de habitación.

Artículo 1973. Del contrato de arrendamiento. Definición. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

Artículo 1974. Cosas susceptibles de arrendamiento. Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohibe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso. Puede arrendarse aun la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción.

Ley 142 de 1994 por la cual se establece el régimen de servicios públicos domiciliarios.

Artículo 130 Partes del contrato. Son partes del contrato la empresa de servicios públicos, el suscriptor y/o usuario.

El propietario o poseedor del inmueble, el suscriptor y los usuarios del servicio son solidarios en sus obligaciones y derechos en el contrato de servicios públicos.

Las deudas derivadas de la prestación de los servicios públicos podrán ser cobradas ejecutivamente ante la jurisdicción ordinaria o bien ejerciendo la jurisdicción coactiva por las empresas industriales y comerciales del Estado prestadoras de servicios públicos. La factura expedida por la empresa y debidamente firmada por el representante legal de la entidad prestará mérito ejecutivo de acuerdo con las normas del Derecho Civil y Comercial. Lo prescrito en este inciso se aplica a las facturas del servicio de energía eléctrica con destino al alumbrado público. El no pago del servicio mencionado acarrea para los responsables la aplicación del artículo que trata sobre los .deberes especiales de los usuarios del sector oficial..

Parágrafo. Si el usuario o suscriptor incumple su obligación de pagar oportunamente los servicios facturados dentro del término previsto en el contrato, el cual no excederá dos períodos consecutivos de facturación, la empresa de servicios públicos estará en la obligación de suspender el servicio. Si la empresa incumple la obligación de la suspensión del servicio se romperá la solidaridad prevista en esta norma".

Ø Este artículo fue modificado por el artículo 18 de la Ley 689 de 2001 cuyo texto es el que se transcribe.

ARTICULO TERCERO. 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:

– Identificación del inmueble objeto del contrato.

– Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea el caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble.

– 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 CUARTO – PROHIBICION DE DEPOSITOS. 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 aquél en que haya consignado el contrato de arrendamiento, o sustituírse por otras bajo una denominación diferente de la indicada en el inciso anterior.

Código Civil

Artículo 872. Caución e inventario. Ni el usuario ni el habitador estarán obligados a prestar caución.

Pero el habitador es obligado a inventario; y la misma obligación se extenderá al usuario, si el uso se constituye sobre cosas que deban restituirse en especie.

ARTICULO QUINTO – CLASIFICACION.

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 mas 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.

PARAGRAFO: Entiéndese como parte de un inmueble, cualquier porción del mismo que no sea independiente y que por sí sola no constituye una unidad de vivienda en la forma como la definan las normas que rigen la propiedad horizontal o separada.

ARTICULO SEXTO. SUBARRIENDO Y CESION. 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 SEPTIMO – TERMINO 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.

Código Civil.

Artículo 1990. Terminación del contrato por mal estado o calidad de la cosa. El arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento y aun a la rescisión del contrato, según los casos, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; y aun en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario.

Si el impedimento para el goce de la cosa es parcial, o si la cosa se destruye en parte, el juez o prefecto decidirá, según las circunstancias, si debe tener lugar la terminación del arrendamiento, o concederse una rebaja del precio o renta.

ARTICULO OCTAVO – PRORROGA. 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 NOVENO – CANON DE ARRENDAMIENTO. El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal, pero en ningún caso podrá exceder en uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se de en arriendo.

La estimación del valor comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder al

equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral fijado de acuerdo con lo establecido en los artículos 4, 5, 6, 12 y 13 de la Ley 14 de 1.983. 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 de 31 de diciembre de 1.987, el valor comercial estimado para estos inmuebles no podrá exceder a dos (2) veces el avalúo catastral.

PARAGRAFO: 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.

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

ARTICULO DECIMO – 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 9 de la presente ley.

PARAGRAFO: En caso de contratos que estén en ejecución antes de la vigencia de esta ley, y de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 27 de la misma, al vencimiento del término del contrato o el de sus prórrogas, se podrán hacer reajustes no sujetos al límite establecido en este artículo, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 9 de la presente ley.

Ø El artículo 10 fué modificado por el artículo 7º de la Ley 0242 de 1995, por la cual se modifican algunas normas que consagran el crecimiento del índice de precios al consumidor del año anterior como factor de reajuste de valores. así:

El artículo 10 de la Ley 56 de 1985 quedará de la siguiente forma:

“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”.

PARAGRAFO. Si se presentan diferencias sobre la meta de inflación y la inflación registrada por el Dane, que acumulen más de tres puntos porcentuales en un solo año, 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”.

ARTICULO DECIMO PRIMERO – 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 y 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 adecuadas 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 atribuíbles a los arrendatarios, y de garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda, y

4. Las demás obligaciones consagradas por los arrendadores en el Capítulo II, Título XXVI, libro 4 del Código Civil.

ARTICULO DECIMO SEGUNDO – 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 se 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 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 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

atribuíbles 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 4 del Código Civil.

Código Civil.

Artículo 1985. Mantenimiento de la cosa. Reparaciones necesarias. La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario.

Pero será obligado al arrendador aun a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada.

Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones.

ARTICULO DECIMO TERCERO – OBLIGACION 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 copropietarios.

ARTICULO DECIMO CUARTO – COMPROBACION 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 DECIMO QUINTO – TERMINACION DEL CONTRATO POR MUTUO ACUERDO. Las partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el contrato de vivienda urbana.

ARTICULO DECIMO SEXTO – TERMINACION 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 éste 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 éstas condiciones el arrendatario estará obligado a restituír el inmueble.

ARTICULO DECIMO SEPTIMO – TERMINACION 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 éstos casos el arrendatario podrá optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio interrumpido 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 comprobado 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 de 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 éstas 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 DECIMO OCTAVO – RESTITUCION 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 y 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 (1) 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 2º y 3º 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:

1).Prueba siquiera sumaria de la propiedad o posesión.

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.

Código de Procedimiento Civil.

Artículo 20. Determinación de la cuantía. La cuantía se determinará así: (…). 7º. En los procesos de tenencia por arrendamiento, por el valor de la renta durante el término inicialmente señalado en el contrato y si fuere a término indefinido, por el valor de la renta en un año. Cuando el canon deba pagarse con los frutos naturales del bien arrendado, por

el valor de aquellos en un año. En los demás procesos de tenencia, la cuantía se determinará por el valor de los bienes.

Artículo 424. Restitución del inmueble arrendado. Cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, se aplicarán las siguientes reglas:

Parágrafo 1º. Demanda y traslado.

1. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste prevista en el artículo 294, o prueba testimonial siquiera sumaria.

2. En el caso del artículo 2035 del Código Civil, la demanda deberá indicar los cánones adeudados y a ella se acompañará la prueba siquiera sumaria de que se han hecho al arrendatario los requerimientos privados o los judiciales previstos en la citada disposición, a menos que aquél haya renunciado a ellos o que en la demanda se solicite hacerlo.

3. En ejercicio del derecho consagrado en el artículo 2000 del Código Civil, el arrendador podrá pedir en la demanda o con posterioridad a ella, el embargo y secuestro de los bienes. La medida se levantará si se absuelve al demandado, o si el demandante no formula demanda ejecutiva en el mismo expediente dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de la sentencia. Si en ésta se condena en costas, el término se contará desde la ejecutoria del auto que las apruebe; y si hubiere sido apelada, desde la notificación del auto que ordene obedecer lo dispuesto por el superior.

Iniciada oportunamente la ejecución, se remitirá al juez que conozca de ella copia de la diligencia de embargo y secuestro para que surta sus efectos en dicho proceso.

4. El auto admisorio de la demanda se notificará a todos los demandados mediante la fijación de un aviso en la puerta o el lugar de acceso al inmueble objeto de la demanda.

En el aviso se expresará el proceso de que se trata, el nombre de las partes, la nomenclatura del inmueble o cualquiera otra especificación que sirva para identificarlo.

Copia de él se entregará a cualquier persona que trabaje o habite allí, si fuere posible, y se aplicará lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 320.

En la misma forma se podrán notificar al arrendatario los requerimientos judiciales y la cesión del contrato, sea que se pidan con anterioridad a la demanda o en ella.

Ø Los incisos 1º y 2º del numeral 4º , fueron declarados inexequibles por Sentencia C-0925 de 1999.

ARTICULO DECIMO NOVENO – DERECHO DE RETENCION. En todos los casos en los cuales el arrendador deba indemnizar al 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.

Código de Procedimiento Civil.

Artículo 424. Restitución del inmueble arrendado. Cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, se aplicarán las siguientes reglas:

(…).

Parágrafo 2º. Contestación, derecho de retención y consignación.

1. Si el demandado pretende derecho de retención de la cosa arrendada, deberá alegarlo en la contestación de la demanda y en tal caso el demandante podrá pedir pruebas

relacionadas con ese derecho, en el término señalado en el artículo 410.

2. Si la demanda se fundamenta en falta de pago, el demandado no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, en favor de aquél.

3. Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo de pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

4. Los cánones depositados para la contestación de la demanda se retendrán hasta la terminación del proceso, si el demandado alega no deberlos; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a éste los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante.

5. Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregarán al demandante a medida que se presenten los títulos, a menos que el demandado al contestar la demanda le haya desconocido el carácter de arrendador, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente.

6. Cuando no prospere la excepción de pago o la del desconocimiento del carácter de arrendador, se condenará al demandado a pagar al demandante una suma igual al treinta por ciento de la cantidad depositada o debida.

ARTICULO VIGESIMO MATRICULA DE ARRENDADORES. Toda persona natural o jurídica,

entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces, de su propiedad o de la terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, en las ciudades de mas de cincuenta mil (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 mas de cinco (5) inmuebles de su propiedad o de la de terceros, ejerce las actividades aquí señaladas y quedará sometido a las reglamentaciones correspondientes.

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO – ASOCIACIONES. Los copropietarios, los coarrendatarios 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 aquellas 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 un voto, mientras no se haya hecho la entrega total de los inmuebles a los copropietarios.

PARAGRAFO: Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, las asociaciones de consumidores cumplirán las facultades y funciones de que trata la Ley 73 de 1.981 y sus decretos reglamentarios.

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO – 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 VIGESIMO TERCERO – 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 a 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 VIGESIMO CUARTO – REQUISITOS DE LANZAMIENTO REFERENTE A LA VIVIENDA URBANA.

Cuando se inicien los procesos de lanzamiento de que trata el artículo 434 del Código de Procedimiento Civil, (Art. 424 del Nuevo C. de P.C.) además de los requisitos allí señalados, se tendrán en cuenta los siguientes:

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 demandado, los linderos y la nomenclatura o en subsidio cualquier señal que identifique el inmueble; copia del 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 ésta. 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 estas 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 si lo fuere en favor del demandado.

3. En los casos en que se refieren los artículos 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 VIGESIMO QUINTO – INTERVENCION 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 artículo 52 del Código de Procedimiento Civil.

ARTICULO VIGESIMO SEXTO – CONTROL Y VIGILANCIA DE ARRENDAMIENTOS. El control, la inspección, la vigilancia y las sanciones administrativas establecidas en la presente ley, estarán a cargo de la Superintendencia de Industria y Comercio o de las autoridades departamentales y municipales en quienes aquélla delegue esas funciones.

ARTICULO VIGESIMO SÉPTIMO – NORMATIVIDAD JURÍDICA. Para todos los efectos el contrato de arrendamiento de vivienda urbana se regirá:

1. En lo especial por la presente ley.

PARAGRAFO: 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 a acogerse a lo establecido en la presente ley, la otra parte podrá, sin indemnización, dar por terminado el contrato de arrendamiento.

Ø La Ley 446 de 1998 por la cual se adoptan como legislación permanente algunas normas del Decreto 2651 de 1991, se modifican algunas del Código de Procedimiento Civil, se derogan otras de la Ley 23 de 1991 y del Decreto 2279 de 1989, se modifican y expiden normas del Código Contencioso Administrativo y se dictan otras disposiciones sobre descongestión, eficiencia y acceso a la justicia, artículo 69. Conciliación sobre inmueble

arrendado.

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, confiérese 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 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 elegido 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.