

✓

**NUEVAS NORMAS SOBRE EL CONTROL DE ARRENDAMIENTOS
DECRETO 2221/83**

JAIME ALONSO TRUJILLO B.

**Estudiante Facultad
de Derecho U.P.B.**

Para la exposición del tema que nos ocupa se hace necesario la referencia especial al decreto 3817 de 1982 en algunos de sus apartes, para poder comprender los cambios surtidos por el decreto en estudio.

A. El ámbito de aplicación de los decretos citados era y es sólo para bienes ubicados en áreas urbanas.

B. El canon mensual de arrendamiento era proporcional al avalúo catastral en la siguiente forma:

1. Para inmuebles que se destinen a oficinas, consultorios, locales de trabajo de profesionales y similares y parqueaderos se podía cobrar hasta el 1.50% del avalúo, siempre que éste no excediera de tres millones de pesos, porque, en este caso no se aplicaba el tope fijado por la norma.

Es de anotar, como caso curioso, que el Artículo 1 literal E, decía: "..., cuyo avalúo catastral sea inferior a tres millones de pesos; ..." es decir, que ese porcentaje (1.50%) no era para los evaluados en o más de \$ 3'000.000. Pero el Artículo 2 literal B, cuando hablaba del precio, sólo podrá ser fijado libremente por los contratantes si está evaluado en suma superior a \$ 3'000.000, no contemplaba el evento en que el inmueble tuviese \$ 3'000.000 de avalúo.

2. Para inmuebles distintos se fijaban unos porcentajes según el avalúo catastral, obteniendo de esto el precio máximo mensual por el alquiler.

Este artículo fue reformado por el 2221, siendo mucho más técnico al legislar así:

Cuando se destine a vivienda se permite que se cobre el 1.30% del avalúo, cuando sea para efectos distintos se permite como tasa máxima el 1.50% del valor en que se tenga avaluado el bien.

No fija un tope para que quede el precio a la libre contratación en el mismo artículo, sino que el Artículo 2 literal E, nos explica que no tiene aplicación ese porcentaje para el precio mensual por arrendamiento en el evento en que el avalúo sea superior a \$ 5'000.000. Es más científico al no dejar problemas de enumeración, dificultades que traía el anterior; trae porcentajes únicos. Y agrega que en caso de arrendarse una parte de un bien, aunque el bien sea avaluado en suma superior a cinco millones de pesos, si la parte del avalúo que corresponde a la parte arrendada es igual o inferior a 5'000.000 de pesos se sujetara al porcentaje (1.30% ó 1.50%) según la destinación.

C. El precio mensual máximo de arrendamiento conforme a las normas anteriormente explicadas no se asigna a los siguientes contratos de arrendamiento:

1. A los inmuebles ubicados en áreas rurales.
2. A los regulados por el Código de Comercio (Locales Comerciales).

3. Cuando el avalúo catastral sea superior a \$ 5'000.000 (antes cuatro millones trescientos mil o tres millones de pesos).

4. Cuando el arrendatario subarriende o cambie de destinación y no podía hacerlo (por falta de: norma expresa en el contrato o de permiso del arrendador), el arrendador puede optar por el juicio de lanzamiento o libre reajuste del precio mensual. Al subarrendatario no le puede subir el canon a pesar de que el arrendador opte por el aumento y en caso de lanzamiento puede cobrar perjuicios al arrendatario.

5. Sobre bienes que garanticen uno o más créditos individuales otorgados por el sistema de valor constante y, esté vigente el crédito al momento de celebrarse el contrato de arrendamiento.

6. Para los inmuebles de propiedad de una beneficencia pública legalmente establecida.

7. Para arrendamientos con entidades públicas el canon se sujeta al decreto pero sólo respecto a los topes; debido a que las otras cláusulas del contrato se rigen por el régimen de contratación administrativa (decreto 222 de 1983).

D. La vigencia del decreto, para tratar este tema hay que responder a dos preguntas: ¿Desde cuándo se hace obligatorio su cumplimiento? ¿Qué sucede con los contratos anteriores válidamente celebrados?

1. Regía, el 3817, para los contratos de arrendamiento que se celebrasen luego del 1 de Enero de 1983, el decreto 2221 rige para los contratos por él regulados, que se celebren con posterioridad a la fecha de su promulgación.

Para los contratos celebrados en el intermedio de estos dos decretos, se analiza bajo el acápite siguiente, cual es, para los contratos anteriores al 2221 válidamente celebrados.

2. Para los contratos anteriores seguiría y sigue rigiendo, el contrato válidamente celebrado.

Por el vencimiento del término del contrato o de la prórroga ningún arrendador puede exigir la entrega del bien inmueble.

En el evento en que el canon pactado con anterioridad a estos decretos, fuese superior, se seguirá con el canon pactado. Si fuere el caso, en que el canon pactado fuese inferior al autorizado por el decreto, se regirá por lo dispuesto en éste, es decir, se aumentará el precio mensual pagado por el bien si el arrendador a bien lo tiene hasta el máximo autorizado.

Si el arrendatario no consintiere en el nuevo precio el arrendador podrá solicitar la restitución del bien inmueble.

E. El derecho a la restitución o facultad que tiene el arrendador de que le sea devuelto el bien raíz desocupándolo enteramente, poniéndolo a su disposición y entregándole las llaves. El bien debe ser restituido en el estado en que fue entregado, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimo.

La restitución del inmueble procede cuando:

1. Se vaya a ocupar el inmueble arrendado para su habitación o negocio por un término mínimo de un año. Surge la pregunta: ¿De presentarse que el bien arrendado sea un local comercial surgirá este derecho? de ser así, ¿se puede efectuar este mismo procedimiento? Se considera que sí, ya que la limitación a los arrendamientos regulados por el Código de Comercio, sólo es para la aplicación del canon prevenido en el Artículo 1, pero no para las otras normas que contenga el decreto.

2. Se vaya a demoler para efectuar una nueva construcción.

3. Cuando se requiera para reconstruirlo.

4. En el evento en que se necesite para repararlo con obras que no puedan ejecutarse sin su desocupación.

5. Al vencer el término del contrato o de su prórroga no se puede desalojar al inquilino, pero si el precio que permite este decreto (1.30/o ó 1.50/o) es superior al actualmente fijado se puede aumentar dicho canon, si no se aviniere el inquilino a pagarlo puede darse por terminado el contrato, y por consiguiente la restitución del bien.

En el decreto anterior (3817/82 se hablaba del desalojo de pleno derecho, pero surtía los mismos efectos que el actual régimen, y sólo creaba confusiones de interpretación.

F. Cuando se vaya a ejercitar el derecho anteriormente explicado por el propietario o arrendador se debe seguir el trámite establecido en el Artículo 434 del Código de Procedimiento Civil.

Se necesita como requisito previo a la demanda, requerimiento escrito previo, dirigido al arrendatario, por correo certificado, con antelación no inferior a 30 días hábiles. Este requerimiento es irrenunciable a diferencia del contemplado en el Código Civil para constituir en mora al arrendatario. También es distinto el requerimiento, puesto que sólo puede ser por correo certificado.

Se presenta la siguiente cuestión: ¿Este requerimiento se necesita para el caso de instaurar la demanda de lanzamiento por cualquier otra causal distinta a las establecidas en el numeral anterior (E), por ejemplo la mora en el pago?

NO, por los siguientes motivos:

1. El inciso 1 del Artículo 6 se refiere al procedimiento a seguir para el derecho de restitución consagrado en el artículo anterior y sólo para la ocurrencia de esas causales.

Es de anotar que el "artículo anterior" no consagra el derecho a la restitución, en el supuesto en que el arrendatario no se avenga a pagar el nuevo canon, ese derecho lo consagra el artículo 4 del mismo decreto, y el artículo 5 sólo hace mención de él. Por lo anterior, como por las finalidades del requerimiento, para el caso de no avenirse el arrendatario a pagar el nuevo canon, no procede el requerimiento que debe hacer el arrendador. Para el caso tratado el Artículo 4 establece: "El arrendador **podrá** dar por terminado el contrato. . ."

2. Porque el inciso 2 del artículo 6 se refiere "para entablar la demanda" al utilizar el artículo la expresión "LA" está singularizando la expresión demanda, de donde se concluye que se refiere a los casos consagrados en el inciso 1 que son en última instancia los enumerados en el Art. 5 (ocupación, reconstrucción, demolición, y reparación).

Se requiere también para admitir la demanda, otorgar caución excepto para el caso en que el arrendatario no se aviniere a pagar el nuevo canon autorizado. La caución es equivalente a doce mensualidades, la cual se efectúa conforme lo prescrito por el Artículo 678 del C. P. C.

La caución se puede presentar en dos momentos:

1. Antes de presentar la demanda se otorga caución y se anexa a la demanda copia de la diligencia donde consta que se prestó.

2. Luego de presentada la demanda, solicita al Juez que se realice la diligencia para prestar la caución, ya que el C.P.C. (Artículo 85) dice que en caso de no cumplir la demanda los requisitos formales o no anexar los documentos necesarios, el Juez señalará los defectos de que adolezca, para que el demandante los subsane en 5 días. Luego de la entrega el propietario tiene treinta días hábiles para ocuparla o iniciar las obras aludidas en la demanda.

G. La caución que se preste puede ser cancelada a petición de quien la haya prestado, o de sus causahabientes, luego del año siguiente a la desocupación.

El inquilino lanzado, si no se iniciaren obras dentro de los 30 días siguientes hábiles a la entrega como tienen que realizarse, hará efectiva la caución por el procedimiento del Artículo 508 del C.P.C. Esta acción la puede instaurar dentro del año siguiente a la desocupación pero nunca dentro de los 30 primeros días hábiles siguientes a ésta.

H. La vigilancia de las normas sobre el control de arrendamientos está custodiada de dos formas:

1. DIRECTA. Realizada por el Estado a través de sus funcionarios como el

alcalde municipal en los lugares donde no haya oficinas seccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio, y pueden imponer multas sucesivas hasta por el doble del precio mensual del arrendamiento a quienes incurran en violación al régimen de control, estos funcionarios actúan de oficio o a solicitud de cualquier persona.

2. INDIRECTA. Los particulares arrendatarios tienen derecho a la devolución de excedentes, en el caso de no devolverse las sumas voluntariamente se puede exigir mediante orden expedida por los alcaldes municipales y menores del Distrito de Bogotá.