



Bogotá, D.C.

ASUNTO: Consulta – Valor arrendamiento de vivienda rural
Radicado 2023ER0098039 de fecha 03/08/2023
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 04/08/2023

Reciba un cordial saludo.

En atención a la consulta del asunto, en la que plantea algunos interrogantes relacionados con el valor del canon de arrendamiento de la vivienda rural, se exponen algunas consideraciones en relación con sus inquietudes, no sin antes señalar que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de las funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

Dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de treinta (30) días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

CONSULTA:

"En ejercicio de mi derecho constitucional de petición de información respetuosamente solicito que las siguientes inquietudes de Interés GENERAL, sean Resueltas de Fondo:

- a) ¿Cómo se determina el valor del canon de arrendamiento de una VIVIENDA RURAL?*
- b) ¿Existen límites que deban atender las partes de un contrato de arrendamiento de vivienda RURAL al fijar el monto del canon de arrendamiento?*
- c) ¿Cuál es el procedimiento y la manera de establecer un reajuste en el valor de canon de arrendamiento de una vivienda RURAL?*
- d) ¿Existe algún límite legal que deban observar las partes de un contrato de arrendamiento de vivienda RURAL al fijar el porcentaje de reajuste del canon?*
- e) ¿Qué se entiende por vivienda rural?" (sic)*

¹ "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo. de Vivienda, Ciudad y Territorio."

"Artículo 7. Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes: (...) 14. Atender las peticiones y consultas relacionadas con asuntos de competencia del Ministerio. (...)"

CONSIDERACIONES:

En primera instancia, es importante señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en el marco de sus competencias y funciones a través de la Oficina Asesora Jurídica, está facultado para resolver consultas relacionadas con la aplicación e interpretación de normas relacionadas con temas o materias que son objeto de regulación por esta cartera ministerial sin pronunciarse sobre casos particulares y concretos. Teniendo en cuenta que las consultas trascritas guardan relación entre sí, se procede a dar respuesta de manera conjunta y se pronuncia de manera general sobre los siguientes temas:

Para definir el concepto de vivienda rural, es preciso acudir a lo señalado en el Decreto 1232 de 2020² incorporado en el Decreto 1077 de 2015, que indica

"Vivienda Rural Dispersa. Es la unidad habitacional localizada en el suelo rural de manera aislada que se encuentra asociada a las formas de vida del campo y no hace parte de centros poblados rurales ni de parcelaciones destinadas a vivienda campestre."

Ahora, también puede hablarse de vivienda rural nucleada, entendida esta como el conjunto de viviendas localizadas en suelo rural que se agrupan en un espacio delimitado, y que se comportan como la réplica de varias unidades habitacionales (casa – lote) autosuficientes que están distanciadas de manera tal que exista independencia, pero que se relacionen entre sí.³

Frente a la forma para determinar el valor del canon de arrendamiento de la vivienda rural, debe precisarse que en Colombia no existe una norma que regule tal situación. En consecuencia, el valor del canon de arrendamiento de una vivienda rural, en criterio de esta Oficina Asesora podrá establecerse principalmente a través de la negociación entre el arrendador y el arrendatario, aplicando el principio de autonomía de la voluntad; sin embargo, existen algunos criterios que pueden influir en la fijación del canon.

Así, el valor del canon de arrendamiento puede variar dependiendo de la región en la que se encuentre la vivienda rural y su ubicación específica. Factores como la accesibilidad a servicios, la oferta y la demanda en el mercado de arrendamiento rural, también juegan un papel importante en la determinación del canon. Si la oferta de viviendas es escasa y la demanda es alta, es probable que los precios sean más altos.

² "Por medio del cual se adiciona y modifica el artículo 2.2. 1.1 del Título 1, se modifica la Sección 2 del Capítulo 1 del Título 2 y se adiciona al artículo 2.2.4.1.2.2 de la sección 2 del capítulo 1 del Título 4, de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la planeación del ordenamiento territorial"

³ Cfr. Numeral 5.2 del Artículo 2.1.10.1.1.2.1. del Decreto 1077 de 2015.

De igual manera, las características de la vivienda tales como su tamaño, estado de conservación, comodidades, infraestructura y servicios disponibles, también pueden afectar el valor del canon.

Finalmente, al no existir una norma que regule expresa y taxativamente el arrendamiento de vivienda rural, se está frente al libre albedrío de las partes involucradas en el negocio jurídico, razón por la cual pueden negociar libremente el valor del canon de arrendamiento acordando un precio que les parezca justo y equitativo. En ese orden, puede sugerirse que en la celebración del contrato se incluyan cláusulas de ajuste basadas en el Índice de Precios al Consumidor (IPC), que reflejan la inflación y pueden ayudar a mantener el valor real del arrendamiento a lo largo del tiempo.

Finalmente, es oportuno reiterar que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015, emite un concepto de carácter general sobre las materias a su cargo, que no se dirige a resolver situaciones de orden particular ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2023ER0098039, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28⁴ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró:

Juan Sebastian Hernández Yunis
Profesional Especializado
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:

Mike Castro Roa
Coordinador Grupo Conceptos
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina Asesora Jurídica
Oficina Asesora Jurídica

⁴ **"ARTÍCULO 28. ALCANCE DE LOS CONCEPTOS.** <Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.