



Bogotá D.C., 27-Marzo-2009

1200-E2-17204

Señor
GERMAN LOPEZ PULIDO
Carrera 11 No. 30-19
Cel. 300 3019457
E-mail germanlopez@yahoo.com
Bucaramanga, Santander

Referencia: Aumento Canon de Arrendamiento, Derecho de Petición No. 4120-E1-17204 del 19 de marzo de 2009.

Respetado señor,

Mediante el presente me permito dar respuesta a su consulta de la referencia, allegada a esta entidad por vía e-mail el pasado 18 de febrero del presente, la cual se direccionó a la Oficina Asesora Jurídica del MAVDT el día 25 de marzo de 2009.

Previo a dar respuesta a su cuestionamiento debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993 y el Decreto-Ley 216 de 2003, expedir las políticas y regulaciones en materia de ambiente, vivienda, desarrollo territorial, agua y saneamiento, en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, razón por la cual no puede pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

No obstante, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su solicitud de la referencia en donde se pregunta respecto a:

“SOLICITO POR FAVOR DE L DECRETO PARA EL CONTRATO DE ARRIENDO PARA EL AÑO 2009YA QUE TENGO UN CONTRATO CON UNA ARRENDADORA DESDE EL 01/MARZO/2003 Y ME INCREMENTARON EL 7.67PORCIENTO, CREO QUE NO ES JUSTO POR LA LEY ME PROTEGE CON OTRO TIPO DE ALZA. GRACIAS” sic

Para el presente caso es necesario establecer dos escenarios, el primero para los contratos celebrados antes del 10 de julio de 2003 (Ley 56 de 1985) y el segundo posterior a esta fecha, en la cual entra a regir la Ley 820 de 2003, a saber:

1. Si el contrato de arrendamiento de inmueble para vivienda urbana, se suscribió durante la vigencia de la Ley 56 de 1985, el incremento del canon de arrendamiento se rige por el artículo 10 de la mencionada ley, modificado por el artículo 7° de la Ley 242 de 1995, según el cual “cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendados 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 9° de la presente ley (se refiere a la Ley 56 de 1985)”. Por lo tanto para los contratos celebrados antes del 10 de julio de 2003, el banco de la República fijó como meta de inflación para el año 2009, entre el 4.5% y el 5.5%.



2. Si el contrato de arrendamiento de inmueble para vivienda urbana se suscribió a partir de la vigencia de la Ley 820 de 2003, esto es, aquellos contratos celebrados a partir del 10 de julio de 2003, según el artículo 20 de la referida ley, “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 cien por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la citada ley”. Índice que para el año 2008 fue del 7.67%, según el DANE.

En virtud de lo anteriormente enunciado y de las normas transcritas, se puede concluir que al haberse celebrado el contrato con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 820 de 2003 (1 de marzo de 2003), el régimen legal que ampara este acto jurídico es la Ley 56 de 1985, por lo cual, su incremento estaría ubicado entre el rango del 4.5% y el 5.5%, según la meta de inflación establecida por el Banco de la república para el año 2009.

El presente concepto se expide de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

Elsa Judith Garavito Gómez
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Alexander Torres Morales
Revisó: Andrés Mejía