



Bogotá D.C., 22-Octubre-2009

1200-E2-122634

Señor.
FABIO ANDRÉS BONILLA SANABRIA
Calle 80 No. 11-23, oficina 702
Tel. 3128655
La ciudad

Referencia: Arrendamiento a entidades públicas, Consulta No. 4120-E1-122634 del 16 de octubre de 2009.
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 20 de octubre de 2009.

Previo a dar respuesta a su inquietud, 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 consulta de la referencia en donde se pregunta:

“En los contratos en los que el Estado toma en arrendamiento bienes inmuebles particulares, existe algún límite al monto del canon de arrendamiento que se puede cobrar sobre esos bienes?

Se encuentra vigente el Decreto 1376 de 1986?” (sic)

El Estado en materia de contratación se encuentra regido por la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007, normas reglamentadas por el Decreto 2474 de 2008, que para el caso subexamine, en su artículo 83¹ regula el arrendamiento y adquisición de inmuebles, señalando respecto al arrendamiento que:

“(…)

En relación con el contrato de arrendamiento, la entidad podrá contratar tomando como única consideración las condiciones del mercado, sin que se requiera obtener previamente varias ofertas. Del análisis que haga la entidad a efecto de establecer las condiciones de mercado, se dejará constancia escrita en el respectivo expediente de la contratación.

(…)”

¹ Norma modificada por el artículo 4° del Decreto 3576 del 17 de septiembre de 2009.



En virtud de lo anterior, se puede afirmar que Decreto 1376 del 1986² se encuentra derogado tácitamente en razón a que existe una norma posterior y específica que está regulando la misma materia en diferente sentido³.

Conforme a lo anterior, el canon de arrendamiento de los bienes inmuebles tomados en arrendamiento por el Estado tiene su limitación en las reglas del mercado.

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

Cordialmente,

Fdo. ELSA JUDITH GARAVITO GÓMEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Revisó: AM
Elaboró: HATM

² Decreto que regulaba los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas celebrados por las entidades públicas, en especial, lo relacionado con el precio de los arrendamientos de los inmuebles tomados en arrendamiento.

³ Los artículos 2° y 3° de la Ley 153 de 1887, establecen el principio de la prevalencia de la ley posterior, y viene a ser el principio que da sustento a la derogatoria tácita, toda vez que cuando se expide una nueva norma, esta deroga toda norma anterior que le sea contraria o se le oponga.