

DECRETO NUMERO 2923 DE 1977.

Por el cual se prorroga la vigencia y se complementan los decretos 2770 de 1976 y 0063 de 1977 sobre control de precios de arrendamiento en las áreas urbanas.

El Presidente de la República de Colombia,

en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales y en especial de las que le confiere la Ley 7ª de 1943 y normas concordantes,

DECRETA :

Artículo 1º El control de precios de arrendamiento de bienes raíces en áreas urbanas, establecido por los Decretos 2770 de 1976 y 0063 de 1977, tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre de 1978. En consecuencia, queda derogado el artículo 24 del Decreto 0063 de 1977.

Artículo 2º Los precios de los arrendamientos congelados podrán ser elevados, a partir de la fecha de la vigencia de este Decreto, en cuantía igual a los aumentos que deban pagar los propietarios en 1978 por concepto de impuesto predial y complementarios. En la fijación del ajuste mensual del arrendamiento el mayor valor deberá dividirse en doce (12) cuotas partes iguales.

En los contratos cuyo término inicial pactado venza con posterioridad a la expedición del presente decreto, los reajustes se aplicarán únicamente a los meses restantes de 1978.

Artículo 3º Cuando el contrato de arrendamiento conste por escrito el arrendador deberá entregar al arrendatario copia auténtica del mismo. La violación de lo dispuesto en este artículo se sancionará con multa equivalente a tres (3) mensualidades de arrendamiento.

Artículo 4º Corresponde al Alcalde Mayor de Bogotá a los Gobernadores, Intendentes y Comisarios, en la ciudad de Bogotá y en las capitales de Departamento, Intendencias y Co-

misarías respectivamente, y a los Alcaldes Municipales en los demás municipios, la aplicación de lo dispuesto superior al congelado, al tenor de lo establecido en el artículo 22 del Decreto 0063 de 1977.

Artículo 5º El precio de los arrendamientos podrá modificarse también por mutuo acuerdo entre las partes hasta por una suma equivalente a la del valor mensual de reposición de inversiones efectuadas por el propietario en el inmueble respectivo, siempre que estas se consideren como obras indispensables no locativas a que se refiere el artículo 1993 del Código Civil.

En el caso previsto en este artículo, la cuantía del ajuste mensual no podrá ser superior a la que resultare de amortizar la correspondiente inversión en un período de cinco (5) años.

Artículo 6º El propietario podrá pedir licencia para la entrega del inmueble, en los siguientes casos:

a) En los previstos por el artículo 9º del Decreto 0063 de 1977.

b) Cuando se compruebe que el arrendatario no ha dado cumplimiento a su obligación de cubrir el costo de las reparaciones locativas a que refiere el artículo 1998 del Código Civil.

c) Cuando se compruebe que el arrendatario se niega a que se ajuste el precio del arrendamiento por las reparaciones indispensables no locativas.

Artículo 7º El propietario del inmueble que no hubiere llegado a un acuerdo con el arrendatario en cuanto al reajuste por concepto de las reparaciones indispensables no locativas podrá solicitar licencia para exigir la entrega del inmueble. Dicha licencia deberá formularse al alcalde mayor de Bogotá, gobernador, intendente o comisario, según el caso, acompañada de los siguientes documentos:

a) Copia de la escritura de adquisición del inmueble y certificado del Registrador respectivo sobre vigencia de la inscripción, con la cual se acredite su calidad de propietario. El certificado deberá haber sido expedido con no más de noventa (90) días con anterioridad a la fecha de la presentación de la solicitud.

b) Garantía bancaria, hipotecaria o prendaria en dinero efectivo o en títulos valores, o fianza o garantía de una compañía de seguros, a favor de la Tesorería Departamental, Intendencial, Co-

misarial o del Distrito Especial de Bogotá, en su caso, por un término de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de ejecutoria de la resolución que concede la licencia y por un valor igual al costo de la obra. Esta garantía tiene por objeto asegurar por parte del propietario la ejecución de las reparaciones indispensables no locativas.

c) Constancia de la manifestación hecha por el propietario al arrendatario sobre la necesidad de llevar a cabo las reparaciones indispensables no locativas.

d) Prueba sumaria del rechazo a la propuesta del arrendatario.

e) Certificación expedida por el Inspector de Obras o quien haga sus veces en la cual la naturaleza de la reparación y su necesidad, así como la estimación del costo de la misma. Para la determinación de este costo se tomará como base el índice de precios de construcción que elabore la Cámara Colombiana de la Construcción.

Artículo 8º El artículo 14 del Decreto 0063 de 1977 quedará así:
DE LA LICENCIA POR DEMOLICIÓN. La solicitud de licencia para exigir la entrega del inmueble con el fin de demolerlo para efectuar una nueva construcción o para reconstruirlo o repararlo con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin su desocupación, deberá formularse al alcalde mayor de Bogotá, gobernador, intendente o comisario, según el caso, acompañado de:

a) Copia de la escritura de adquisición del inmueble y certificación del Registrador respectivo sobre vigencia de la inscripción con la cual se acredita su calidad de propietario.

b) Garantía bancaria, hipotecaria o prendaria, en dinero efectivo o en títulos valores o fianza otorgada por una compañía de seguros a favor de la Tesorería Departamental, Intendencial, Comisarial o del Distrito Especial de Bogotá, por un término de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de ejecutoria de la resolución que concede la licencia y por un valor igual al monto de doce (12) mensualidades de arrendamiento, tomando como base el último precio. Esta garantía tiene por objeto asegurar el cumplimiento de la causal aducida en la solicitud de licencia.

c) Licencia de construcción expedida por la Secretaría de Obras Públicas o la respectiva autoridad competente.

d) Certificado o copia del contrato o promesa del contrato celebrados con la compañía constructora o con el arquitecto constructor que ha de realizar la obra, en la cual conste que ésta se iniciará en un lapso no mayor de noventa (90) días contados a partir de la fecha de ejecutoria de la resolución que concede la licencia.

Artículo 9º La garantía a que se refiere el literal b) del Artículo 10º del Decreto Nº 0063 de 1977 podrá ser hipotecaria, prendaria en dinero efectivo o en títulos valores, bancaria o de Compañía de Seguros. Esta garantía se constituirá a favor de las tesorerías Distrital, Departamental, Intendencial, Comisarial o de la Alcaldía Mayor de Bogotá, según sea competente para conocer de la solicitud de licencia en primera instancia, el Gobernador, Intendente, Comisario o Alcalde Mayor de Bogotá.

Artículo 10º Cuando un inmueble sufra deterioros que deban ser objeto de reparaciones locativas, a cargo del arrendatario conforme al artículo 1998 del Código Civil, y caucen depreciación del inmueble o deterioren el ambiente del vecindario, el propietario podrá solicitar al alcalde municipal o a quien haga sus veces, que se requiera al arrendatario para que en un término no mayor de noventa (90) días, inicie tales reparaciones, las cuales deberán ejecutarse en un lapso no superior a treinta (30) días. Si el arrendatario así no lo hiciere, podrá el propietario solicitar la entrega del inmueble mediante el trámite de licencia correspondiente.

Esta causal únicamente podrá proponerse cuando el arrendatario haya ocupado el inmueble por un lapso superior a dos (2) años.

Artículo 11º La solicitud de licencia de que trata el artículo 10º deberá elevarse ante el alcalde Mayor de Bogotá, Gobernador, Intendente o Comisario, según el caso, acompañada de los siguientes documentos:

a) Copia de la escritura de adquisición del inmueble y certificado del Registrador respectivo sobre vigencia de la inscripción, con la cual se acredite su calidad de propietario. Dicho certificado deberá haber sido expedido con no más de noventa (90) días de anterioridad a la fecha de la presentación de la solicitud.

b) Garantía bancaria, hipotecaria o prendaria, en dinero efectivo o títulos valores o fianza o garantía de una Compañía de Seguros, a favor de la Tesorería Departamental, Intendencial, Comi-

sarial o del Distrito Especial de Bogotá, en su caso por un término de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de ejecutoria de la resolución que concede la licencia y por un monto igual a dos veces el valor de la obra.

Esta garantía tendrá por objeto asegurar por parte del propietario la ejecución de las reparaciones locativas, que de no llevarse a cabo, deteriorarían el ambiente del vecindario.

c) Copia del requerimiento hecho por la autoridad de policía.

d) Certificado del Alcalde Municipal de quien haga sus veces sobre el incumplimiento hecho al requerimiento.

Artículo 12º Las solicitudes de licencia que se encuentran en trámite en la fecha de expedición de este Decreto, se regirán por las disposiciones vigentes al momento de formularse la solicitud.

Artículo 13º Este Decreto rige desde la fecha de su expedición.

Comuníquese y Cúmplase.

Dado en Bogotá, D. E., a 28 de Noviembre de 1977.

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Alfonso Palacio Rudas.

El Ministro de Desarrollo Económico,

Diego Moreno Jaramillo.