

Bogotá D.C, 30 de septiembre de 2014

Doctor
JOSÉ DAVID NAME CARDOZO
Presidente
Senado de la República
Ciudad,

Asunto: Proyecto de Ley “POR MEDIO DEL CUAL SE ADICIONA UN REQUISITO DE VALIDEZ AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA”

Respetado Presidente:

Conforme a la facultad que me otorga la Carta Política, en su artículo 154, a continuación me permitimos presentar éste proyecto de ley, que tiene por finalidad adicionar un requisito de existencia al contrato de arrendamiento, así:

PROYECTO DE LEY _____ DE 2014

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADICIONA UN ELEMENTO DE LA ESENCIA AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA”

ARTÍCULO 1º. Adiciónese un artículo nuevo que será el 3A, a la Ley 820 de 2003 así:

ARTÍCULO 3A. En todos los contratos de vivienda urbana celebrados en forma oral o escrita, se deberá suscribir una póliza de cumplimiento que respalde las obligaciones del arrendatario.

Serán inexistentes los contratos en los que no se certifique la suscripción de esta póliza.

ARTÍCULO 2º. Vigencia. La presente ley rige a partir de su promulgación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Cordialmente,

ROY BARRERAS
Senador

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADICIONA UN ELEMENTO DE LA ESENCIA AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA”

CONSIDERACIONES GENERALES

Los contratos o Actos Jurídicos, deben contener y cumplir con unos requisitos mínimos de validez, eficacia, capacidad y existencia.

Existen unos elementos que se consideran de la esencia, sin los cuales el contrato no produce efectos jurídicos o degenera en otro contrato.

Existen también los elementos de la naturaleza, que se entienden pertenecerle sin necesidad de cláusulas especiales, y los puede contener el contrato o no.

Y finalmente unos elementos accidentales, que establecen las partes mediante cláusulas especiales.

Los elementos de la esencia determinan la existencia misma del contrato, y están relacionados con la capacidad, el consentimiento, el objeto y la causa, adicional a estos requisitos, para ciertos contratos se exigen unas formalidades especiales de existencia, es decir que la forma hace parte de la esencia misma del contrato que se celebra.

Definición del Contrato de Arrendamiento

El contrato de arrendamiento es aquel en virtud del cual una parte se obliga con otra a otorgar el uso y disfrute de una cosa a cambio del pago de una contraprestación que se denomina *canon de arrendamiento*.

El Contrato de Arrendamiento por regla general es de forma libre, se puede celebrar en forma verbal o escrita y sus elementos esenciales son, las partes que se denominan arrendador y arrendatario, el bien objeto de arrendamiento, el precio y el término de duración.

a. Obligaciones Del Arrendador

1. Entregar la cosa
2. Mantener el bien en estado de servir para el fin convenido en el contrato
3. Reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones necesarias
4. Liberar al arrendatario de perturbaciones de su tenencia, que le sean atribuibles
5. Sanear la evicción
6. Sanear los vicios redhibitorios
7. Entregar copia del contrato

8. Entregar copia del reglamento de copropiedad
9. Mantener en adecuadas condiciones las áreas comunes
10. Pagar servicios si se obligó
11. Dar al inmueble el destino poscontractual anunciado

b. Obligaciones Del Arrendatario

1. Pagar el canon
2. Cuidar y conservar el bien
3. Usar la cosa en los términos pactados o en los que correspondan a la naturaleza del bien
4. No subarrendar el bien
5. No ceder el contrato a terceros
6. Realizar en el bien las reparaciones locativas
7. Cumplir los reglamentos de propiedad común
8. Cuidar las zonas y servicios de uso común
9. Pagar servicios y gastos y de administración
10. Restituir el bien al término del contrato

CONFLICTOS EN RELACIÓN CON LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO

De conformidad con las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, cuando el arrendatario no paga oportunamente el canon de arrendamiento el arrendador puede iniciar un proceso de restitución de inmueble arrendado, sin embargo para el efectivo cumplimiento de las obligaciones que le adeude el arrendatario al arrendador, éste no cuenta con medidas adicionales a las medidas cautelares que pueden no resultar lo suficientemente eficaces para el cumplimiento de las obligaciones.

Esto, a pesar de que la Ley 820 de 2003 en su artículo 22 previó que cuando se solicite la restitución del inmueble arrendado por causas diferentes al no pago, el arrendador debe constituir una caución en favor del arrendatario para garantizar el cumplimiento de la causal invocada, es decir para el arrendatario si existen medidas conducentes a la satisfacción de los derechos adquiridos con ocasión del contrato de arrendamiento.

Frente a éste tipo de circunstancias existe un desbalance en la relación contractual del contrato de arrendamiento y en particular de vivienda urbana, toda vez que el arrendador puede no ver plenamente satisfechas las obligaciones derivadas del contrato que ha suscrito y no cuenta con recursos jurídicos apropiados para hacer efectivo el cumplimiento oportuno de estas obligaciones.

POLIZA DE CUMPLIMIENTO COMO REQUISITO DE EXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La propuesta central de éste Proyecto de Ley, es establecer como uno de los requisitos para la existencia del contrato de arrendamiento, la suscripción por parte del arrendador de una póliza de cumplimiento que respalde las obligaciones incumplidas por parte del arrendatario.

Si no se cumple con éste requisito en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, éste contrato se entiende inexistente y por ende no produce efectos jurídicos.

Cordialmente,

ROY BARRERAS
Senador