

**BOLETÍN No. 2 – 5 DE MAYO DE 2020 – REGLAS SOBRE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DURANTE LA EMERGENCIA SANITARIA POR COVID – 19 EN COLOMBIA**



Boletín No. 2 sobre nuevas reglas en materia de contratos de arrendamiento con ocasión del estado de emergencia a causa del coronavirus (Covid-19).

A raíz del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica declarado en Colombia mediante decreto legislativo No. 417 de 2020, producto de la pandemia por el coronavirus (Covid-19), el Gobierno Nacional y otras entidades del Estado han tomado diferentes medidas con el fin de mitigar el impacto en diferentes sectores de la economía, incluyendo el sector de arriendos y propiedad horizontal.

**Decreto Legislativo 579 del 15 de abril de 2020**

Mediante el **Decreto legislativo 579 de 2020** se toman las siguientes medidas sobre los contratos de arrendamiento y el régimen de propiedad horizontal:

**I. SUSPENSIÓN DE DESALOJO A ARRENDATARIOS:**

Se suspende cualquier acción judicial o administrativa que tenga como fin la restitución de inmuebles ocupados por arrendatarios entre el 15 de abril y el 30 de junio del 2020. Esta prohibición aplica tanto para contratos pactados por meses, como para los que se hayan convenido por días o semanas. De igual manera, aplica para cualquier modalidad de contratación contemplada en el artículo 4 de la ley 820 de 2003, esto es: i) Individual, cuando solo una persona recibe el goce del inmueble; ii) mancomunado, cuando varias personas reciben el goce del inmueble; iii) compartido, cuando el objeto del contrato versa sobre una parte del inmueble no independiente y se comparte el goce del resto del inmueble con el arrendador u otros arrendatarios; y iv) de pensión, cuando el objeto del contrato sea una parte no independiente del inmueble, se incluyan servicios y su término sea inferior a un año.

**II. APLAZAMIENTO DE REAJUSTE ANUAL DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO:**

Se aplazan los reajustes a los cánones de arrendamiento que normalmente se habrían realizado entre el 15 de abril y el 30 de junio del 2020 por acuerdo de las partes o mandato legal. Vencido este plazo, el arrendatario deberá pagar el canon con el ajuste anual correspondiente, incluyendo en esas mensuales el valor porcentual que no fue cobrado en vigencia del decreto.

**III. REGLAS SOBRE EL PAGO DEL CANON DURANTE LA EMERGENCIA:**

Las partes deberán llegar a un acuerdo acerca del pago de los cánones correspondientes al período comprendido entre el 15 de abril y el 30 de junio del 2020. Se prohíbe incluir en tales acuerdos medidas como intereses moratorios, penalidades, indemnizaciones o sanciones que provengan de la ley o de acuerdo entre las partes.

De no lograrse un acuerdo, el arrendatario tendrá que pagar la totalidad de los cánones de arrendamiento más el interés remuneratorio del 50% de la Tasa de Interés Bancario Corriente en la modalidad de consumo y ordinario, certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

**IV. PRÓRROGA DE CONTRATOS QUE FINALICEN DURANTE LA EMERGENCIA:**

Los contratos cuyo plazo termine durante la declaratoria de la emergencia se entenderán prorrogados hasta el 30 de junio de 2020. Lo anterior, sin perjuicio de un acuerdo directo entre las partes en otro sentido.

**V. INICIO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:**

Los contratos que tuvieran pactada la entrega del inmueble durante el lapso de duración de la declaratoria de emergencia quedan suspendidos hasta el 30 de junio del 2020, fecha en la que se harán exigibles las obligaciones de las partes. Lo anterior, sin perjuicio de que las partes pacten otra cosa.

**VI. APLICACIÓN EXTENSIVA:** las disposiciones aquí comentadas serán aplicables a contratos de arrendamiento regidos por el Código Civil, Código de Comercio, Decreto único del sector Comercio Industria y Turismo, así como a aquellos que versen sobre inmuebles de destinación comercial en los cuales el arrendatario sea una persona natural, micro, pequeña o mediana empresa, y donde el arrendatario sea una persona jurídica sin ánimo de lucro inscrita en el registro del Ministerio del Interior. Se excluyen los contratos suscritos por el administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (FRISCO), los contratos de leasing habitacional y los contratos de arrendamiento financiero – leasing.

**VII. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Durante la vigencia del Decreto 579, se aplicarán las siguientes reglas en materia de propiedad horizontal:

(i) como regla general, los administradores -previa aprobación del Consejo de Administración- podrán hacer erogaciones con cargo al Fondo de Imprevistos con el fin de cubrir los gastos de operación como contratos de trabajo del personal empleado en la propiedad horizontal, empresas de vigilancia, aseo o jardinería. En el caso de copropiedades de uso comercial o mixto en donde sea necesario contratar servicios de sanidad o para mitigar el riesgo de contagio del Covid-19, se podrá hacer uso del Fondo de Imprevistos siempre y cuando se garantice el pago de los servicios de vigilancia, aseo y jardinería. Si no existe Consejo de Administración, el administrador sólo podrá

hacer tales erogaciones hasta el 50% de los fondos existentes sin aprobación de la Asamblea General de Propietarios;

(ii) el pago de las cuotas de administración podrá hacerse en cualquier momento de cada mes sin intereses mora, penalidad o sanción alguna;

(iii) las reuniones ordinarias de la Asamblea General de Propietarios podrán hacerse de forma virtual o presencial, a más tardar dentro del mes calendario siguiente a la finalización del estado de la emergencia. Si no se convoca la Asamblea en dicho mes, esta se podrá reunir por derecho propio al día hábil siguiente al vencimiento del plazo mencionado, en el lugar y hora que indiquen el reglamento de propiedad horizontal o, en su defecto, en las instalaciones de la copropiedad a las 8:00PM;

(iv) los administradores, Consejos de Administración y las asambleas de las edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal se abstendrán de imponer las sanciones establecidas en el reglamento de propiedad horizontal con fundamento en el numeral 9 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001 por la no asistencia presencial de copropietarios y/o sus delegados a las reuniones de asambleas ordinarias presenciales, convocadas en la vigencia del presente decreto; y

(v) los ajustes de la cuota de administración deberán aplazarse hasta el 30 de junio de 2020. Concluido el aplazamiento, las cuotas se pagarán con el reajuste anual correspondiente.

## Conclusiones y recomendaciones

Este Decreto contiene diferentes medidas para beneficiar a los arrendatarios durante el Estado de Emergencia, incluida la prohibición de realizar desalojos, de hacer efectivas las cláusulas de reajuste de cánones, o de cobrar intereses moratorios y hacer efectivas sanciones por mora en los pagos. Sin embargo esto no puede tomarse como una extinción o modificación de las obligaciones que emanan del contrato de arrendamiento. Por el contrario, tratándose de medidas temporales y transitorias, una vez expirado el Estado de Emergencia habrá lugar al pago retroactivo del reajuste en las cuotas de administración y los cánones de arrendamiento, sin perjuicio del cobro de intereses remuneratorios, según lo explicado atrás.

En todo caso, el Decreto no limita la posibilidad de acudir a mecanismos de solución de conflictos pactados en el contrato o de acudir a la jurisdicción para resolver las diferencias, salvo en lo previsto para restitución de inmueble arrendado. Por lo anterior, el arrendatario por ejemplo podría llegar a proponer un eximente de responsabilidad por fuerza mayor, lo que incluso podría justificar una terminación anticipada del contrato. Claro está, la sola alegación de la fuerza mayor no basta para una terminación, exoneración de responsabilidad o extinción de obligaciones, sino que deben analizarse (y probarse) sus efectos puntuales en el caso concreto.