

MEDIDAS TRANSITORIAS ADOPTADAS POR EL GOBIERNO EN MATERIA DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CON OCASIÓN AL COVID-19

Dada la expedición de los Decretos proferidos por el Gobierno colombiano en los que se ordenó el aislamiento obligatorio de los habitantes del territorio nacional como medida preventiva para frenar la propagación del virus Covid-19, han sobrevenido otras tantas normativas de carácter temporal que tienen el propósito de mitigar los impactos negativos que generan estas medidas restrictivas, como lo son las dificultades derivadas de las relaciones contractuales como, por ejemplo, los contratos de arrendamiento.

Para ello, el Gobierno, a través del Ministerio de Vivienda, profirió el Decreto 579 del 15 de abril de 2020, con el que se busca crear nuevas disposiciones de índole legal relativas a la suspensión de acciones de desalojo de los arrendatarios por orden de autoridades judiciales o administrativas, así como medidas sobre el pago y reajuste de los cánones, y prórroga e inicio de los contratos.

Previo a mencionar en detalle las medidas adoptadas de manera transitoria, es importante señalar que este Decreto aplica no solamente a los arrendamientos con destino habitacional, sino también a aquellos con destino comercial, en los cuales el arrendatario sea una persona natural o una micro, pequeña o mediana empresa, según la calificación prevista en el artículo 2.2.1.13.2.2 del Decreto 957 de 2019. De igual manera, cubre a los contratos de arrendamiento en los cuales el arrendatario sea una persona jurídica sin ánimo de lucro inscrita en el registro del Ministerio del Interior.

Sin embargo, se excluyen de la aplicación de este Decreto los contratos de leasing habitacional y los contratos de arrendamiento financiero (leasing).

En ese orden de ideas, los beneficios previstos de manera transitoria en favor de dichos arrendatarios son los siguientes:

1. Suspensión de acciones de desalojo: Durante el periodo comprendido entre la vigencia del Decreto 579 y el treinta (30) de junio de 2020, se suspende la orden o ejecución de cualquier acción de desalojo dispuesta por autoridad judicial o administrativa que tenga como fin la restitución de inmuebles ocupados por arrendatarios, incluidos aquellos casos en los que el plazo del arrendamiento y/o su forma de pago se haya pactado por períodos diarios, semanales, o cualquier fracción inferior a un mes.

2. Congelamiento del valor de los cánones de arrendamiento: Se congela el precio de los arrendamientos, de manera que se aplaza el reajuste anual a los cánones de arrendamiento que se tuvieran que hacer efectivos durante el periodo comprendido entre la vigencia del Decreto en mención y el treinta (30) de junio de 2020, bien porque se hubiere acordado por las partes, o por virtud del artículo 20 de la Ley 820 de 2003.

Concluido el aplazamiento establecido, el arrendatario pagará las mensualidades con el reajuste anual correspondiente en los cánones que hagan falta para terminar el período contractual acordado, incluyendo en esas mensualidades, el valor porcentual de los incrementos no cobrados durante el periodo comprendido a partir de la vigencia del Decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

3. Estipulaciones especiales respecto del pago de los cánones de arrendamiento: Las partes deberán llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del Decreto y el treinta (30) de junio de 2020. En dichos acuerdos no podrán incluirse intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes.

De no llegarse a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales, el arrendatario pagará la totalidad de las mensualidades correspondientes al periodo mencionado en el inciso anterior, bajo las siguientes condiciones:

a. El arrendador no podrá cobrar intereses de mora al arrendatario, ni penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes, en relación con los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del Decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

b. El arrendatario deberá pagar al arrendador intereses corrientes a una tasa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la Tasa de Interés Bancario Corriente (TIBC), en la modalidad de consumo y ordinario, certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre los montos no pagados en tiempo, durante el período correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

4. Prórroga de contratos: Los contratos de arrendamiento cuyo vencimiento y entrega del inmueble al arrendador se haya pactado para cualquier fecha dentro del lapso de duración de la declaratoria de la emergencia, se entenderán prorrogados hasta el treinta (30) de junio de 2020, continuando vigente la obligación de pago del canon. Lo anterior sin perjuicio de acuerdos en contrario celebrados entre las partes.

5. Inicio de los contratos de arrendamiento: Los contratos de arrendamiento en los que se haya pactado la entrega del inmueble al arrendatario dentro del lapso de duración de la declaratoria de emergencia, quedarán suspendidos hasta el treinta (30) de junio de 2020, fecha en la cual, a falta de acuerdo entre las partes se harán exigibles las obligaciones derivadas del contrato. Lo anterior sin perjuicio de acuerdos en contrario celebrados entre las partes.

Por: Laura Cadena
lcadena@scolalegal.com
Abril 20 de 2020