



PROPIEDAD HORIZONTAL Y ARRENDAMIENTO EN ÉPOCA DE COVID-19

MARÍA CAMILA DE BRIGARD M.



SUSPENSIÓN DE ACCIONES DE DESALOJO

DECRETO 579 DEL 15 DE ABRIL DE 2020

ESTADO DE NORMALIDAD

Durante el periodo comprendido entre el 17 de abril de 2020 y el 30 de junio de 2020, se suspende la orden o ejecución de cualquier acción de desalojo que tenga como fin la restitución de inmuebles arrendados.



El arrendador puede solicitar la restitución del inmueble arrendado frente al incumplimiento de las obligaciones contractuales o legales a cargo del arrendatario.



REAJUSTE AL CANON DE ARRENDAMIENTO

DECRETO 579 DEL 15 DE ABRIL DE 2020

ESTADO DE NORMALIDAD

Se aplaza el reajuste anual a los cánones de arrendamiento que se tuvieron que hacer efectivos durante el periodo comprendido entre el 17 de abril de 2020 y el 30 de junio de 2020.

⚠ Concluido el aplazamiento mencionado, el arrendatario pagará los cánones con los reajustes procedentes, incluyendo en esas mensualidades el valor porcentual de los incrementos no cobrados durante el aplazamiento.



Ley 820 de 2003, artículo 20: Cada 12 meses de ejecución del contrato el arrendador podrá incrementar el canon hasta por un valor equivalente al 100% del incremento del IPC.



ACUERDO EN RELACION CON EL PAGO DE LOS CÁNONES

DECRETO 579 DEL 15 DE ABRIL DE 2020

ESTADO DE NORMALIDAD

Las partes deberán llegar a un acuerdo respecto del pago de los cánones durante el periodo comprendido entre el 17 de abril de 2020 y el 30 de junio de 2020.

⚠ El acuerdo no podrá incluir intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones.

⚠ De no llegarse a un acuerdo, el arrendatario deberá pagar la totalidad de los cánones correspondientes al periodo antes mencionado, incluyendo intereses corrientes a una tasa equivalente al 50% del IBC.



El incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento hace incurrir al arrendatario en mora, de conformidad con la tasa de interés acordada por las partes en el contrato, o según resulte de la ley aplicable.



PRÓRROGA DE CONTRATOS

DECRETO 579 DEL 15 DE ABRIL DE 2020

ESTADO DE NORMALIDAD

Los contratos de arrendamiento cuyo vencimiento acaezca durante el periodo comprendido entre el 17 de abril de 2020 y el 30 de junio de 2020, y que en consecuencia impliquen la entrega del inmueble al arrendador, se entenderán prorrogados hasta el 30 de junio de 2020.

⚠ El arrendatario deberá continuar pagando el canon de arrendamiento hasta el 30 de junio de 2020.

⚠ Lo anterior, sin perjuicio de acuerdos a que lleguen las partes.



El contrato de arrendamiento se entenderá prorrogado, salvo que alguna de las partes manifieste su voluntad de no hacerlo, de conformidad con las normas que regulan el aviso en el la ley 820 de 2003 y el desahucio en el Código de Comercio.



INICIO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

DECRETO 579 DEL 15 DE ABRIL DE 2020

ESTADO DE NORMALIDAD

En los contratos de arrendamiento en los que se haya pactado la entrega del inmueble al arrendatario durante el periodo comprendido entre el 17 de abril de 2020 y el 30 de junio de 2020, quedarán suspendidos hasta el 30 de junio de 2020, y sólo en dicha fecha se harán exigibles las obligaciones derivadas del contrato.

⚠ Lo anterior, sin perjuicio de acuerdos a que lleguen las partes.



La entrega del inmueble por parte del arrendador al arrendatario, se efectuará de acuerdo con lo pactado por las partes.



APLICACIÓN EXTENSIVA DEL DECRETO 579 DE 2020

Las disposiciones contenidas en el Decreto 579 de 2020 le serán aplicables a:

1. Contratos de arrendamiento regidos por el Código Civil o el Código de Comercio, en los cuales el arrendatario sea:

◦ A. Persona natural.



◦ B. Micro, pequeña o mediana empresa.



2. Contratos de arrendamiento en que el arrendatario sea una ESAL, **inscrita en el registro del Ministerio de Interior** (sociedades de gestión colectiva de derechos de autor, iglesias, confesiones y denominaciones religiosas, entre otras).



RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Fondo de Imprevistos:

Podrá ser utilizado por el administrador, con las limitaciones mencionadas en el Decreto.

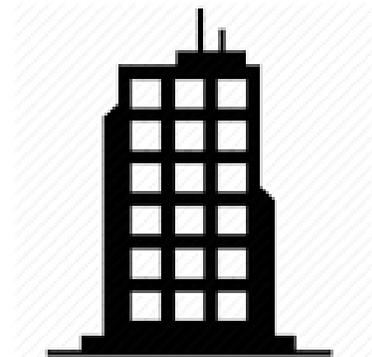
*Cuotas de administración podrán pagarse en cualquier momento del mes, sin lugar a mora ni sanciones.

Asambleas de propiedad horizontal:

Podrán llevarse a cabo por medios virtuales, o dentro del mes siguiente a que cese la emergencia.

Reajuste de cuotas de administración:

Se aplaza el reajuste anual de cuotas de administración.



PREGUNTAS

1. ¿Ante el vencimiento de un contrato de arrendamiento y su renovación automática durante la emergencia, se puede aumentar el valor del arrendamiento concertado con el inquilino?
2. ¿Qué más medidas, a parte de las nombradas diariamente por el Gobierno, se deben utilizar de ahora en adelante en las unidades residenciales?
3. ¿Hay alguna posibilidad de que las agencias de arrendamiento disminuyan el valor del arrendamiento o no lo cobren?
4. Durante este periodo, si la agencia no paga el canon de arriendo así este un contrato firmado, ¿se puede cambiar de agencia? Somos los dueños de la propiedad.
5. ¿Es obligatorio disminuir el canon del arrendamiento comercial?
6. En caso de no poder pagar arriendos, ¿esta situación se entiende como fuerza mayor para cancelar el contrato antes de tiempo, sin tener que pagar la penalidad?
7. ¿Es posible imponer sanciones económicas a quienes infrinjan el uso de tapabocas en zonas comunes durante la emergencia sanitaria?
8. ¿Qué medidas se deben tomar con las personas que no pagan y no quieren hacer acuerdo de pago?
9. Si no se negocia con el arrendatario ¿entonces cuando tendría que pagar el arriendo?
10. En este momento no puedo pagar el arriendo porque no estoy laborando. Llame a la agencia para saber si con ellos puedo llegar a un acuerdo y la respuesta fue que hablara con los propietarios. Hablé con los propietarios y dicen que no podemos llegar a acuerdos ya que la agencia les deduce el 15% del arriendo entonces por esa razón no pueden. No tengo como pagar y tampoco quiero diferir por cuotas un arriendo porque no sé hasta cuándo vamos a estar sin trabajo y si tendré con qué pagar cuando me vaya de acá.