



MOORE



Contratos de Arrendamiento

BOLETÍN JURÍDICO

Abril 2020

EFFECTOS DEL COVID-19 EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

Con ocasión de la llegada al país del Coronavirus 2019 (COVID-19) y la declaratoria del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, se ha ocasionado que varias personas naturales y empresas tengan dificultades para cumplir con todas sus obligaciones y compromisos adquiridos previamente, incluyendo contratos de arrendamiento de inmuebles. Igualmente, con las medidas adoptadas que restringen la libertad de locomoción, se ha generado en la población cierta incertidumbre en relación a la entrega de los inmuebles, bien sea del arrendador al arrendatario o viceversa.

Compartimos este boletín las medidas adoptadas transitoriamente por el Gobierno Nacional en materia de contratos de arrendamiento de inmuebles con destinación habitacional y comercial.

¿Qué hacer con los contratos de arrendamientos que se encuentran vigentes hoy?

El Gobierno Nacional en reiteradas oportunidades y expresamente en el Decreto 579 del 15 de Abril de 2020, apelando a la solidaridad de los Colombianos, ha recomendado que, en caso de que sea necesario, las partes, esto es el arrendador y el arrendatario, lleguen a un acuerdo que les permita cumplir con sus obligaciones y con los contratos que se encontraban vigentes al momento en que empezó la emergencia sanitaria en el país.

A falta de acuerdo entre las Partes, el Gobierno Nacional ha establecido que desde la fecha de expedición del mencionado Decreto, esto es, desde el 15 de abril de 2020 y hasta el 30 de junio de 2020, se deberá observar lo siguiente:

¿A qué contratos aplica el decreto?

A contratos de arriendo de inmuebles destinados a vivienda o con destinación comercial en los cuales el arrendatario sea:

- i. una persona natural,
- ii. una micro, pequeña o mediana empresa*, o
- iii. una persona jurídica sin ánimo de lucro debidamente inscrita como tal ante el Ministerio del Interior.

No aplica para para contratos de leasing habitacional ni contratos de arrendamiento financiero – leasing.

Reglas especiales y temporales a tener en cuenta

- Se suspenden las órdenes de desalojos que tengan como fin la restitución de inmuebles arrendados.
- Se aplaza el reajuste anual a los cánones de arrendamiento a que hubiera lugar durante el periodo de tiempo mencionado. Con posterioridad al 30 de junio de 2020, el arrendador podrá cobrar el valor porcentual de los incrementos no cobrados en este periodo de tiempo.
- No se podrán cobrar intereses de mora ni penalidades o indemnizaciones.
- Sobre los montos no pagados en la oportunidad establecida en cada contrato de arrendamiento, el arrendatario deberá pagar intereses corrientes a una tasa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la tasa de interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera.
- Los contratos de arrendamiento vencimiento y entrega al arrendador estuviera pactada para una fecha dentro de término de la emergencia económica, social y ecológica, se entenderán prorrogados hasta el 30 de junio de 2020, subsistiendo la obligación de pagar el canon.
- Los contratos de arrendamiento cuyo inicio de vigencia y entrega al arrendatario estuviera pactada para una fecha comprendida dentro de término de la emergencia económica, social y económica del país, se entenderán suspendidos hasta el 30 de junio de 2020.

Propiedad horizontal / Copropiedades

- El pago de las cuotas de administración podrá realizarse en cualquier momento de cada mes sin que haya lugar a intereses de mora o sanciones.
- El reajuste anual de las cuotas de administración se aplaza hasta el 30 de junio de 2020.
- Las Asambleas de propiedad horizontal podrán realizarse de forma virtual o de manera presencial dentro del mes siguiente a la finalización de la declaratoria de emergencia económica, social y ecológica.
- Aquellas que hayan visto afectado su recaudo de cuotas de administración podrán solicitar al Fondo de Imprevistos recursos necesarios para cubrir los gastos habituales previa autorización del Consejo de Administración, con el fin de mantener los contratos laborales que tienen así como los contratos con terceros relacionados con el personal de vigilancia y aseo, entre otros.

*Nota: Entiéndase como (i) microempresa a aquellas compañías cuyos ingresos por actividades ordinarias anuales sean inferiores o iguales a 23.563 UVT (COP\$839.007.741), (ii) pequeña empresa aquellas cuyos ingresos por actividades ordinarias anuales sean superiores a 23.563 UVT e inferiores o iguales a 204.995 UVT (COP\$7.299.256.965), o (iii) medianas empresas aquellas cuyos ingresos por actividades ordinarias anuales sean superiores a 204.995 UVT e inferiores o iguales a 1.736.565 UVT (COP\$61.833.869.955).

Para más información visite:
www.moore-colombia.co

Síguenos en redes sociales:
@Moore_Colombia