

NUEVAS NORMAS DE ARRENDAMIENTO POR COVID-19

DECRETO LEGISLATIVO 579 DEL 15 DE ABRIL DE 2020

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica."

SUSPENSIÓN DE ACCIONES DE DESALOJO

Durante el periodo comprendido entre la vigencia del Decreto y 30 de junio de 2020, se suspende la orden o ejecución de cualquier acción de desalojo. Esto incluye a todos los inmuebles sin importar el periodo de pago pactado, es decir, cualquier fracción inferior a un mes y los mensuales.



REAJUSTE AL CANÓN DE ARRENDAMIENTO

"Se aplaza el reajuste anual a los cánones de arrendamiento que se tuvieron que hacer efectivos durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el 30 de junio de 2020". No se podrá incrementar el costo, así las partes lo tengan contemplado en el contrato firmado previamente.



ESTIPULACIONES ESPECIALES RESPECTO DEL PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO.

Cuando se llegue a un acuerdo privado de pago, dichos acuerdos estarán desprovistos de penalidad por impago así estuvieran estipulados en el contrato. Y en el caso que el acuerdo incluya algún tipo de financiación, el arrendador no podrá cobrar intereses de mora.



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 económica, social y ecológica, se tendrán que prorrogar también dos meses más. Es decir, a las familias que se les venza el contrato de arrendamiento, les queda automáticamente prorrogado hasta que termine el periodo de emergencia económica.



INICIO DEL CONTRATO 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 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 del acuerdo a lo que lleguen las partes.



RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. Durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y 30 de junio de 2020, los administradores de las propiedades horizontales que hayan visto afectado su recaudo de cuotas de administración, podrán hacer erogaciones con cargo al fondo de imprevistos, para cubrir los gastos habituales de operación de la copropiedad, requiriendo únicamente la aprobación previa del Consejo de administración.
2. Las asambleas de propiedad horizontal podrán celebrarse de forma virtual o de manera presencial, a más tardar dentro mes calendario siguiente a la finalización de la crisis.
3. También dispone que el reajuste de las cuotas de administración de zonas comunes se aplazará hasta el 30 de junio.

¿Qué ocurre cuando ya se había pactado la entrega del inmueble con anterioridad a la emergencia del covid-19?

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 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

APLICACIÓN EXTENSIVA

Lo anterior también se aplica para los contratos de arrendamiento celebrados sobre inmuebles de destinación comercial en los cuales el arrendatario sea una persona natural, micro, pequeña o mediana empresa y "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".

¿Qué son las MiPymes?

Según la Ley 590 del 2000. "Se entiende por micro, pequeña y mediana empresa, toda unidad de explotación económica, realizada por persona natural o jurídica, en actividades empresariales, agropecuarias, industriales, comerciales o de servicios, rural o urbana que cumpla con algunos requisitos".

¿Cómo se clasifican las MiPymes?

Según el DECRETO 957 DE 05 JUNIO DE 2019, para efectos de la clasificación del tamaño empresarial, se tendrá como criterio exclusivo los ingresos por actividades ordinarias anuales de la respectiva empresa, de acuerdo con el sector económico de que se trate:

SECTOR	MICRO	PEQUEÑA	MEDIANA
Manufacturero	Inferior o igual a 23.563 UVT.	Superior a 23.563 UVT e inferior o igual a 204.995 UVT.	Superior a 204.995 UVT e inferior o igual a 1'736.565 UVT.
Servicios	Inferior o igual a 32.988 UVT.	Superior a 32.988 UVT e inferior o igual a 131.951 UVT.	Superior a 131.951 UVT e inferior o igual a 483.034 UVT.
Comercio	Inferior o igual a 44.769 UVT.	Superior a 44.769 e inferior o igual a 431.196 UVT.	Superior a 431.196 UVT e inferior o igual a 2'160.692 UVT.

UVT (Unidad de Valor Tributario)

MECANISMOS QUE TIENEN LOS ARRENDATARIOS PARA EVITAR UN DESALOJO POR INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO

Las autoridades locales y de policía son garantes de los derechos fundamentales de la población asentada en su respectiva jurisdicción, y que las poblaciones vulnerables por razones de la presencia del COVID-19 que es una circunstancia imprevisible, extraordinaria e imprevista, la cual impide a los arrendatarios generar ingresos para cubrir las necesidades ordinarias, merecen una consideración especial y son titulares de una protección reforzada de parte de las autoridades.



ACCIÓN DE TUTELA A FIN DE EVITAR DESALOJO.

Debe articularse con la protección del derecho a la vivienda digna y en obediencia de los artículos 13 y 51 de la Carta Política y los tratados internacionales sobre la materia.