

Preguntas frecuentes en materia inmobiliaria e incidencia del COVID-19 en el sector



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL
HÁBITAT



Andrés Mauricio Martínez Umaña

Presidente Ejecutivo - Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá

Nadya Milena Rangel Rada

Secretaria Distrital del Hábitat - Secretaría Distrital del Hábitat

Lorena Solano Quintero

Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda - Secretaría Distrital del Hábitat

Montero Lázaro, Ángela María

Compiladora - Directora Jurídica, Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá

Cruz Tapias, Angélica Rocío

Compiladora - Profesional en Derecho, Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá

Sánchez Gallego, Carla Vanessa

Compiladora - Auxiliar Jurídica, Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá

Guevara Triana, Milena

Compiladora - Secretaría Distrital del Hábitat

Rodríguez García, John Marlon

Coordinador editorial - Secretaria Distrital del Hábitat

Jaime Pérez, Neiro Enrique

Corrección de Estilo - Secretaria Distrital del Hábitat

Rojas Murcia, Ángela

Diseñadora - Secretaría Distrital del Hábitat

Foto portada: Getty Images, Ana Muraca, ID de la fotografía:1133598931, fecha de subida:04 de marzo de 2019, categorías:Fotos de stock.

ISBN: 978-958-56257-1-6

1a edición, junio de 2020

ÍNDICE:

INTRODUCCIÓN	Pág. 7
I. GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	Pág. 9
II. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DECRETO 579 del 15 DE ABRIL DE 2020 Y EN EL DECRETO 797 DEL 4 DE JUNIO DE 2020.	Pág. 23
III. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.....	Pág. 33
IV. MUDANZAS	Pág.49
GLOSARIO	Pág.55
BIBLIOGRAFÍA.....	Pág.59

INTRODUCCIÓN:

La reglamentación en contratos de arrendamiento es vital a la hora de entender esta dinámica económica. Una realidad a la hora de poder entender el tema es que se encuentra en diferentes disposiciones normativas.

La siguiente cartilla busca hacer pedagogía sobre las normas indicadas para aplicar en la atención de los temas de arrendamientos.

En este sentido, la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá se ha encargado a través de los años de recopilar las preguntas más frecuentes en materia de contratos de arrendamiento y propiedad horizontal. Así, junto con la Secretaría del Hábitat Distrital han trabajado para brindar una herramienta que ayude a los propietarios, inmobiliarios, inquilinos, y administradores de propiedades horizontales con sus dudas generales y las que han surgido con ocasión a la Emergencia Económica, Social y Ecológica derivada del COVID-19.

Para iniciar, se tiene que frente al contrato de arrendamiento de vivienda urbana, existe una norma especial, ésta es la Ley 820 de 2003 así como disposiciones contenidas en el Código Civil – arts. 1973 y ss.

Ahora bien, con respecto a los contratos de arrendamiento de uso comercial, éstos están regulados por el Código de Comercio y la costumbre mercantil.

Finalmente se destaca que este contrato nace del principio de la autonomía privada de la voluntad. Lo que hace referencia a que las partes del contrato pueden obligarse a diferentes condiciones, siempre y cuando éstas no contraríen normas imperativas de derecho.

I.

**GENERALIDADES DEL CONTRATO
DE ARRENDAMIENTO**

1.

¿Qué es el contrato de arrendamiento?

El Código Civil define el contrato de arrendamiento como un acuerdo entre las partes donde ambas se obligan recíprocamente. En este sentido, en el contrato de arrendamiento de un bien inmueble, el propietario permite que el inquilino use el inmueble, con la condición de que dicho arrendatario/inquilino le realice un pago por ese uso, goce y disfrute de la cosa. Este contrato de arrendamiento se puede pactar por días, semanas, meses y años, al igual que su pago.

2.

¿El contrato de arrendamiento debe constar en documento escrito?

No necesariamente, de acuerdo con la normativa legal colombiana, este contrato se perfecciona con el consentimiento de las partes. Así, el contrato es válido así se hubiere pactado de forma verbal.

3.

¿Cuáles son las partes de este contrato?

Una parte es el **arrendador**, es quien concede el uso, goce y disfrute de la cosa. De acuerdo a lo anterior, el arrendador puede ser el propietario del bien inmueble o una inmobiliaria que se le encarga esta labor.

La otra parte es el **arrendatario**, es quien disfruta y hace uso del bien inmueble arrendado, y quien se obliga al pago por ese goce de la cosa.

4.

¿Cuáles son las obligaciones del arrendador?

Las obligaciones del arrendador son:

1. Entregar al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos.

2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.

3. Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales.

Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato.

4. Cuando se trate de viviendas sometidas a régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá entregar al arrendatario una copia de la parte normativa del mismo.

En el caso de vivienda compartida, el arrendador tiene además, la obligación de mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas o servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a los arrendatarios, y de garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda.

5. Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capítulo II, Título XXVI, Libro 4 del Código Civil.

5.

¿Cuáles son las obligaciones del arrendatario/inquilino?

Las obligaciones del arrendatario (inquilino) son:

1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido.

2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.

3. Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el contrato.

4. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal y las que expida el gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos.

En caso de vivienda compartida

y de pensión, el arrendatario está obligado además a cuidar las zonas y servicios de uso común y a efectuar por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias, cuando sean atribuibles a su propia culpa o, a la de sus dependientes.

5. Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en el Capítulo III, Título XXVI, libro 4 del Código Civil.

6.

¿Cuál es la importancia de hacer inventario previo a la entrega material del bien inmueble arrendado?

El inventario inicial permite que tanto el arrendador como el arrendatario dejen constancia del estado en que cada uno recibe el bien inmueble arrendado. En este sentido, la importancia del inventario radica en que se cuenta con un parámetro inicial que ayudará a determinar a quién le corresponde hacer ciertas reparaciones al inmueble.

De no dejarse constancia de las condiciones de entrega, la normativa indica que se entiende que el inquilino recibió en buen estado el bien inmueble arrendado.

7.

¿Quién está encargado de las reparaciones locativas del bien inmueble?

De acuerdo con el Código Civil, en los artículos 1998 y 2028, las reparaciones locativas se encuentran a cargo del arrendatario. No obstante, se advierte que aquellos deterioros que provengan del tiempo y uso legítimos, o de fuerza mayor, o de caso fortuito, entre otros, no estarán a cargo del arrendatario/inquilino.

En virtud de lo anterior, el Código Civil, en sus artículos 2029 y 2030, dispone las obligaciones especiales del inquilino, así éste deberá:

- Conservar la integridad interior de las paredes, techos, pavimentos y cañerías. Así, deberá reponer las piedras, ladrillos y tejas que durante la vigencia del contrato se hubieren quebrado o desencajado.
- Reponer los cristales quebrados en las ventanas, puertas y tabiques.
- Mantener en estado de servicio las puertas, ventanas y cerraduras.
- Mantener las paredes, pavimentos

y demás partes interiores del edificio aseadas, al igual que chimeneas, cañerías, pozos y acequias.

8.

¿Quién está a cargo de las reparaciones necesarias?

Teniendo en cuenta lo dispuesto por la normativa (artículo 1985 del Código Civil), se tiene que aquellas reparaciones necesarias, distintas a las locativas, corresponden al arrendador, y éstas son entendidas como las reparaciones que resultan indispensables para la conservación y funcionalidad del bien objeto del contrato de arrendamiento. Por ejemplo: cimientos; grietas; goteras; daños estructurales del inmueble, entre otras.

Es importante tener en cuenta que si la reparación necesaria a realizar se ha ocasionado por alguna situación atribuible al arrendatario/inquilino, éste deberá pagar la misma.

9.

¿Cuál es el término para pagar canon de arrendamiento?

El plazo para pagar el canon de arrendamiento se estipula en los contratos de acuerdo a lo que convengan las partes. No obstante, en caso en que no se haya acordado, se ceñirá a lo indicado en la costumbre mercantil reconocida.

En el sector inmobiliario se ha reconocido como costumbre mercantil, que el arrendatario de local comercial paga los cánones de arrendamiento por mensualidades anticipadas durante los cinco (5) primeros días comunes de cada mes.

10.

¿El arrendatario/ inquilino cuenta con la facultad de ceder o subarrendar el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento?

El arrendatario no está autorizado legalmente para llevar a cabo la cesión o subarriendo del contrato, salvo que se le haya conferido ésta facultad de manera expresa. Lo anterior, se encuentra dispuesto en:

- Artículo 2004, Código Civil.
- Artículo 17, Ley 820 de 2003.
- Artículo 523, Código de Comercio.

11.

¿Cómo opera la prórroga de los contratos de arrendamiento?

De manera general los contratos se entienden automáticamente prorrogados en los mismos términos

inicialmente pactados, ello siempre y cuando no se haya efectuado el preaviso escrito que haga constar la solicitud de terminación del contrato.

12.

¿En qué porcentaje puedo realizar el reajuste del canon de arrendamiento?

12.1 Bienes inmuebles de uso habitacional:

Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá reajustar el canon de arrendamiento como máximo el incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que se deba efectuar el reajuste del canon. El canon no podrá exceder el uno (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo. Lo anterior, de acuerdo a lo establecido en los artículos 18 y 20 de la Ley 820 de 2003.

12.2 Bienes inmuebles de uso comercial:

El reajuste del canon de arrendamiento de bienes inmuebles de uso comercial se fija por acuerdo entre las partes del contrato.

13.

¿Cómo opera la restitución del bien inmueble arrendado?

1. Con la finalización del contrato por cualquiera de las causales legales establecidas para tales efectos; por el mutuo acuerdo entre las partes; o las causales acordadas en el contrato de arrendamiento. Así, una vez se de por finalizado el contrato, se deberá hacer entrega material del bien inmueble arrendado por parte del arrendatario al arrendador.

2. Cuando no haya acuerdo entre las partes en la finalización del contrato de arrendamiento, se deberá iniciar un proceso legal denominado restitución de bien inmueble arrendado ante la jurisdicción ordinaria.

3. Las partes podrán acudir ante un Centro de Conciliación y Arbitraje como el de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, para que un conciliador en derecho celebre audiencia de

conciliación y se intente la restitución del bien inmueble arrendado, pactando las condiciones de entrega respectiva.

14.

¿En qué casos el arrendador puede dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento?

14.1 Bienes inmuebles de uso habitacional (artículos 22 y 23 de la Ley 820 de 2003):

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

2. La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario.

3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del

arrendatario, sin expresa autorización del arrendador.

4. La incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva.

5. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario.

6. La violación por el arrendatario a las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a ese régimen.

7. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.

Cumplidas estas condiciones el arrendatario estará obligado a restituir el inmueble.

8. El arrendador podrá dar por

terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento:

a) Cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor de un (1) año.

b) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación.

c) Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa.

d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliera como mínimo cuatro (4) años de ejecución. El arrendador deberá indemnizar al arrendatario con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento.

Cuando se trate de las causales previstas en los literales a), b) y c), el arrendador acompañará al aviso escrito

la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor del arrendatario por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de la restitución.

Cuando se trate de la causal prevista en el literal d), el pago de la indemnización se realizará mediante el mismo procedimiento establecido en el artículo 23 de esta ley.

De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.

14.2 Bienes inmuebles de uso comercial:

Dentro de la normativa legal vigente, no se especifican de forma exacta las causales para dar por terminado un contrato de arrendamiento de uso comercial. Así, las partes bajo el principio de la autonomía privada pueden pactar las causales que consideren pertinentes. No obstante, y en concordancia con el artículo 518 del Código de Comercio, podrían entenderse como causales de terminación unilateral del contrato por parte del arrendador:

- Cuando el arrendatario haya

incumplido el contrato.

- Cuando el propietario necesitara el inmueble para su propia habitación o para establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario.
- Cuando el inmueble deba ser reconstruido, reparado, o demolido y estas obras no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación del inmueble.

15.

¿En qué casos el arrendatario/inquilino puede dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento?

15.1 Bienes de uso habitacional (artículo 24 de la Ley 820 de 2003):

1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada del arrendador o porque incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo. En estos casos el arrendatario podrá optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le corresponda hacer como arrendatario.

2. La incursión reiterada del arrendador en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el arrendatario del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva.

3. El desconocimiento por parte del arrendador de derechos reconocidos al arrendatario por la Ley o contractualmente.

4. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.

Cumplidas estas condiciones el arrendador estará obligado a recibir el inmueble; si no lo hiciere, el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.

5. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En

este caso el arrendatario no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar al arrendador.

De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.

15.2 Bienes inmuebles de uso comercial:

Dentro de la normativa legal vigente, no se especifican de forma precisa las causales para dar por terminado un contrato de arrendamiento de uso comercial. Así, las partes bajo el principio de la autonomía privada pueden pactar las causales que consideren pertinentes.

16.

¿Qué es el desahucio al arrendatario/inquilino en inmuebles de uso comercial?

En primera medida, el desahucio hace referencia a la notificación que debe efectuarse al arrendador a su arrendatario/

inquilino para dar por terminado el contrato de arrendamiento.

Así, cuando se pretenda la terminación de un contrato de uso comercial, el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis (6) meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato. Ello aplica para los casos contemplados en los numerales 2o y 3o del artículo 518 del Código de Comercio, salvo cuando el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente.

17.

¿El arrendatario/ inquilino puede solicitar la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana?

Si, se deben tener en cuenta las disposiciones establecidas en los contratos firmados por las partes, para la terminación unilateral de los contratos de arrendamiento de vivienda. La Ley 820 de 2003, en su artículo 24, numeral 5o indica que se debe realizar la solicitud por escrito a

través de un servicio postal autorizado y con una antelación no menor a tres (3) meses a la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento para que no se tenga que realizar el pago de penalidades.

En caso que el arrendatario (inquilino) quiera dar por terminado el contrato de manera anticipada y se encuentre fuera del tiempo para realizar el preaviso (3 meses de antelación a la fecha del vencimiento del contrato), de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 4o del artículo 24 de la Ley 820 de 2003, puede solicitar la terminación realizando el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) cánones de arrendamiento.

En todo caso, la Ley permite la terminación del contrato de arrendamiento y la entrega del inmueble de mutuo acuerdo, la cual puede realizarse en un centro de conciliación, como el de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

18.

¿A dónde se remiten las notificaciones que deban efectuarse en un contrato de arrendamiento?

Las notificaciones se realizan en las direcciones consignadas en los contratos de arrendamiento. En caso en que no se haya estipulado nada al respecto, se recomienda dirigirse directamente a la parte del contrato que corresponda y mediante escrito consignar esta información, adicionando ello al contrato inicial.

También puede hacerse uso de instrumentos tales como la Cámara de Comercio, para verificar la información de notificaciones vigente.

19.

¿Se puede solicitar la terminación anticipada del contrato de arrendamiento de local comercial?

Si, en relación a la terminación del contrato de arrendamiento de local comercial, también puede realizarse a través de un preaviso o del pago de la cláusula penal, en los términos que sean pactados en los contratos. En todo caso, se recuerda que el pago para la terminación anticipada del contrato se encuentra debidamente regulado por el artículo 867 del Código de Comercio.

20.

¿Se puede negociar el valor del canon de arrendamiento?

Sí. De acuerdo a lo dicho por el Gobierno Nacional, se puede realizar entre el arrendador (propietario o inmobiliaria) y el arrendatario (inquilino) una negociación en el valor del canon de arrendamiento, así como en los plazos en los que se deben realizar los pagos. Eso aplica tanto para el arrendamiento de vivienda urbana, como para el arrendamiento de locales comerciales.

Se debe tener en cuenta que dentro de las normas no se encuentra la opción del no pago de los cánones de arrendamiento, pero si se encuentra la facultad de negociación entre las partes.

La negociación y modificación de esta obligación contractual también puede buscarse a través de una citación a un centro de conciliación en derecho, como el de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

II.

**EL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO EN EL
DECRETO 579 DEL 15 DE ABRIL
DE 2020 Y EN EL DECRETO 797
DEL 4 DE JUNIO DE 2020**

Mediante el Decreto Legislativo 579 de 2020, se adoptaron medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica.

En aplicación de este Decreto, han surgido algunas preguntas frecuentes que hemos consolidado así:

1.

¿En calidad de arrendador, se puede solicitar la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana si se ha cumplido con el pago del arriendo mensual a cargo del arrendatario en tiempo de la cuarentena por CORONAVIRUS?

Si, en este caso se debe tener en cuenta dos situaciones; la primera, que siempre que las partes estén de acuerdo con la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del bien

inmueble, dentro del Decreto 579 de 2020, se permitió esta posibilidad, pues hay acuerdo total entre las partes.

La segunda situación que debe tenerse en cuenta, es que el Decreto mencionado prohíbe de manera directa los desalojos hasta el 30 de junio de 2020. Por lo que debe asegurarse en todo caso, que de manera voluntaria se termine el contrato y se entregue el inmueble.

De igual manera, se deben tener en cuenta las disposiciones establecidas en los contratos firmados por las partes, para la terminación unilateral de los contratos de arrendamiento de vivienda y lo que dispone la Ley 820 en su artículo 22, donde se encuentran de forma específica las causales de terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, en caso que no exista acuerdo de terminación de contrato.

2.

¿En tiempos del COVID-19, el arrendador está facultado a cobrar intereses moratorios, sanciones o penalidades al arrendatario por mora en el pago de los cánones de arrendamiento?

De conformidad con el artículo 3o del Decreto 579 de 2020, se indica que las partes deben llegar a acuerdos directos para el pago de los cánones correspondientes al período comprendido entre el 15 de abril de 2020 y el 30 de junio de 2020. Frente a estos acuerdos, el Gobierno Nacional aclaró que no se puede cobrar intereses de mora, ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes, durante este término.

3.

¿Qué sucede si no fue posible llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones de pago de los cánones de arrendamiento?

De no llegarse a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales, el arrendatario pagará la totalidad de las mensualidades bajo las siguientes condiciones:

- 1.** 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 presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.
- 2.** 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.

¿Se puede desalojar a un arrendatario de un bien inmueble habitacional o comercial?

No, el Decreto 579 de 2020, suspendió las acciones de desalojo que podrían haberse realizado durante el 15 de abril al 30 de junio de 2020.

5.

¿Cómo opera el reajuste del canon de arrendamiento de acuerdo al Decreto 579 de 2020?

El Decreto en mención ordenó el aplazamiento del reajuste anual a los cánones de arrendamiento que se tuvieran que hacer efectivos durante el 15 de abril de 2020 y hasta el 30 de junio de 2020.

Los valores del reajuste no cobrados se realizarán en los cánones que hagan falta para terminar el período contractual acordado.

6.

¿Cómo opera la prórroga de los contratos bajo la normativa especial vigente en arrendamientos?

Se dispuso que los contratos de arrendamiento cuyo vencimiento y entrega del inmueble al arrendador se hubiere pactado para cualquier fecha dentro del lapso de duración de la declaratoria de la Emergencia Económica, Social y Ecológica, se entenderían prorrogados hasta el 30 de junio de 2020. Sin embargo, se posibilitó a las partes para que realizaran acuerdos en contrario, es decir, que si las partes desean dar por terminado los contratos y no prorrogarlos cuentan con la posibilidad de hacerlo.

En este sentido, se aclaró que seguiría vigente la obligación de pago de cánones de arrendamiento.

7.

¿Puedo iniciar un contrato de arrendamiento en época del COVID-19?

Al respecto, el Decreto 579 de 2020 indicó que para aquellos contratos de arrendamiento en los cuales se hubiera pactado entrega del inmueble al arrendatario dentro del lapso de duración de la declaratoria de la Emergencia Económica, Social y Ecológica, éstos quedarían suspendidos hasta el 30 de junio de 2020. No obstante, se dio la posibilidad a las partes para dar inicio a éste, en caso de que lo acordaran de este modo.

8.

¿Se configura fuerza mayor a caso fortuito a causa del COVID-19 para dar por terminado el Contrato de Arrendamiento?

Se hace preciso aclarar que la fuerza mayor o caso fortuito se ha entendido como un imprevisto que a su vez no

es posible resistir. En este sentido, se deben evidenciar estos dos elementos (impresivilidad e irresistibilidad). Así, quien alega esta situación debe soportarla y justificarla.

La fuerza mayor o caso fortuito pueden constituir un incumplimiento y ausencia de responsabilidad transitoria por un hecho ajeno a la voluntad que afecta el cumplimiento normal de las obligaciones. Con lo dicho, corresponde a un juez de la República determinar si el contrato debe ser resuelto.

9.

¿Es conveniente que se firme un acuerdo de pagos entre el propietario, la inmobiliaria y el arrendatario?

Es recomendable que los acuerdos que se realicen de manera directa entre las partes queden plasmados y aceptados por las mismas, pues ello constituye una modificación transitoria de los contratos.

10.

¿Pueden hacerse acuerdos entre arrendatario/inquilino y propietario del bien inmueble obviando la existencia del contrato de administración con la inmobiliaria?

En el escenario en el cual una inmobiliaria se encuentre administrando un bien, es importante tener en cuenta que el propietario tiene un contrato de administración o mandato que debe cumplir. En este sentido, si el propietario del bien inmueble no lo tiene en cuenta, podría incurrir en un incumplimiento del contrato con las consecuencias que se hubieren pactado para estos casos.

En concordancia con lo anterior, es recomendable que los acuerdos involucren a todas las partes.

11.

¿Puede la inmobiliaria realizar un acuerdo directo con el inquilino sin tener en cuenta el propietario del bien inmueble?

De conformidad con la respuesta anterior, es necesario aclarar que la inmobiliaria actúa como un intermediario y asesor profesional en el contrato de arrendamiento. Así las cosas, sus decisiones dependen de lo establecido por el propietario del bien.

Por lo anterior, se recomienda que en los acuerdos se involucren a todas las partes.

12.

¿Con base en el Decreto 797 de 2020, el arrendatario/inquilino puede terminar cualquier contrato de local comercial de manera unilateral?

No. El Decreto en su artículo 2º, limitó su ámbito de aplicación. En este sentido, solo podrá aplicarse a los contratos de arrendamiento de locales comerciales cuyos arrendatarios, a partir del 1º de junio de 2020 por las instrucciones de orden público, se encuentran en la imposibilidad de ejercer las siguientes actividades económicas a saber:

- Bares, discotecas, billares, casinos, bingos y terminales de juego de video.
- Gimnasios piscinas, spa, sauna, turco, balnearios, canchas deportivas, parques de atracciones mecánicas y parques infantiles.
- Cines y teatros.
- Servicios religiosos que impliquen aglomeraciones.
- Alojamiento y servicios de comida.
- Eventos de carácter público o privado que impliquen aglomeración de personas.

13.

¿Hasta qué fecha se pueden realizar las terminaciones unilaterales de los contratos de arrendamiento de local comercial de acuerdo al Decreto 797 de 2020?

Los arrendatarios/inquilinos de locales comerciales comerciales podrán terminar de manera unilateral sus contratos de arrendamiento hasta el 31 de agosto de 2020.

14.

¿En concordancia con el Decreto 797 de 2020, qué se debe tener en cuenta para poder terminar el contrato de arrendamiento de uso comercial de manera unilateral por parte del arrendatario/inquilino?

- Pagar el valor del tercio de la cláusula penal pactada en el contrato, sin que proceda cualquier otra penalidad, multa o sanción a título de indemnización, proveniente de la ley o acuerdos entre las partes.
- En caso de inexistencia de cláusula penal del contrato, el arrendatario será obligado al pago del valor correspondiente a un canon de arrendamiento.
- El arrendatario deberá estar al día con el pago de los cánones de arrendamiento y servicios públicos causados, así como las demás obligaciones pecuniarias a su cargo hasta la fecha de terminación del contrato.

15.

¿Qué beneficios tiene la conciliación para la terminación de un contrato de arrendamiento?

En caso de haberse conciliado la terminación de un contrato de arrendamiento en un centro de conciliación debidamente autorizado por el Ministerio de Justicia y del Derecho, el acta de conciliación tiene efectos semejantes a una sentencia judicial, éstos son que presta mérito ejecutivo y hace tránsito a cosa juzgada, es decir que el arrendador podrá exigir directamente al juez la diligencia de lanzamiento, sin tener que presentar una demanda de restitución de bien inmueble.

III.
RÉGIMEN DE PROPIEDAD
HORIZONTAL

1.

¿Qué es la propiedad horizontal?

La propiedad horizontal es una forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva que recaen en bienes privados, y derechos de copropiedad que recaen sobre el terreno y los demás bienes comunes. El régimen de propiedad horizontal tiene por objeto garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

2.

¿Cuáles son los principios orientadores del régimen de propiedad horizontal?

De conformidad con el artículo 2o de la Ley 675 de 2001, los principios que guían este régimen son:

1. **Función social y ecológica de la propiedad.** Los reglamentos de propiedad horizontal deben ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.

2. **Convivencia pacífica y solidaridad social.** Los reglamentos deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre las personas que ostenten la titularidad o tenencia de los bienes inmuebles.

3. **Respeto de la dignidad humana.** Este principio deberá respetarse para no trasgredir derechos de terceros.

4. **Libre iniciativa empresarial.** Se deberá respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común.

5. **Derecho al debido proceso.** Se deberá atender al derecho de defensa, contradicción e impugnación que le asiste a los titulares y/o tenedores de las unidades privadas.

3.

¿Qué es el régimen de propiedad horizontal?

Es el sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, que esté construido o vaya a construirse.

4.

¿Qué es el reglamento de propiedad horizontal?

Es el estatuto que se encarga de regular los derechos y obligaciones de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

5.

¿Cómo se define edificio dentro de la normatividad de propiedad horizontal?

Se define como una construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios y utilidad general. En este orden, un edificio al ser sometido al régimen de propiedad horizontal, éste se conforma por bienes privados y por bienes comunes.

6.

¿Cómo se encuentra definida la palabra conjunto para la propiedad horizontal?

Conjunto se define como un desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios, que además comprende vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. También puede conformarse por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

7.

¿Qué se entiende por edificio o conjunto de uso residencial?

Son inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas. Ello de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

8.

¿Qué se entiende por edificio o conjunto de uso comercial?

Son inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles. Ello de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

9.

¿Qué se entiende por edificio o conjunto de uso mixto?

Son inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, uso habitacional, industrias u oficinas. Ello de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

10.

¿Qué se entiende por bienes privados o de dominio particular?

Son aquellos bienes debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, que integran un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal y que pueden tener salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

11.

¿Qué se entiende por bienes comunes?

Son aquellas partes del edificio o conjunto integran un edificio o conjunto sometido pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. Tales como: piscinas; salones comunales; parques; canchas de squash; gimnasios, entre otros.

12.

¿Qué se entiende por bienes comunes esenciales?

Son aquellos bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como las imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Tales como: techos y losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel; fachadas; el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos; los cimientos; la estructura; las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados; y, las instalaciones generales de servicios públicos.

13.

¿Cuáles son las expensas comunes necesarias?

Son las erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Los servicios esenciales son los necesarios para el mantenimiento, reparación, reconstrucción, reposición y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos.

14.

¿Cuáles son las expensas comunes obligatorias?

Son las erogaciones que a pesar de no tener el carácter de necesarias, son exigibles por el ente administrador de la copropiedad, en virtud a la decisión aprobada por la mayoría calificada exigida.

15.

¿Qué son los coeficientes de copropiedad?

Son los índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto que se encuentre sometido al régimen de propiedad horizontal. Los coeficientes de copropiedad también definen la participación en la asamblea de propietarios y la porción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificio o conjuntos de uso comercial o mixto.

16.

¿Qué son los módulos de contribución?

Son los índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.

17.

¿Quién es el propietario inicial?

Es el titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal. De manera general el propietario inicial es el constructor.

18.

¿Qué se entiende por área privada construida?

Es la extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, ello de conformidad con las normas legales.

19.

¿Qué se entiende por área privada libre?

Es la extensión superficial privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, ello de conformidad con las normas legales.

20.

¿Cuáles son los órganos de dirección y administración de una propiedad horizontal?

Los órganos de dirección y administración son: 1. La Asamblea General de Copropietarios; 2. El Consejo de Administración; y, 3. El administrador.

21.

¿Quién conforma la Asamblea General de Copropietarios y cuál es el alcance de las decisiones tomadas por este órgano?

La constituyen los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la Ley 675 de 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal.

Las decisiones adoptadas de acuerdo a las normas legales vigentes y reglamentarias son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos que compongan la propiedad horizontal.

22.

¿Cuáles son las funciones de la Asamblea General de Copropietarios?

De acuerdo a la Ley 675 de 2001, artículo 38, se tiene que las funciones de la Asamblea son las siguientes:

a. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarles su remuneración.

b. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.

c. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial.

d. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.

e. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año.

f. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.

g. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el

caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.

h. Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente ley.

i. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

j. Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica.

k. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley.

l. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.

23.

¿Quién está facultado para realizar las convocatorias a reunión de Asamblea general de copropietarios?

1. Administrador.
2. Consejo de administración.
3. Revisor fiscal.
4. Número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

24.

¿A dónde debo enviar la comunicación de convocatoria?

A la última dirección registrada por cada propietario de la respectiva unidad privada.

En este sentido, el administrador debe contar con un libro que contenga el registro de propietarios y residentes.

25.

¿Qué necesito incorporar en mi convocatoria no presencial?

1. Naturaleza de la reunión.
2. Fecha; hora; y medio tecnológico por medio de la cual se va a celebrar.
3. Orden del día.
4. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.
5. La convocatoria contendrá lo referente a reuniones de segunda convocatoria.

26.

¿Con qué antelación se debe citar la reunión que presentará y someterá a aprobación de la Asamblea la situación general de la persona jurídica; nombramientos de órganos sociales; aprobación de estados financieros?

Las reuniones que pretendan examinar el ejercicio social del año anterior, deberán citarse con quince (15) días calendario de antelación previa a la reunión.

Las reuniones ordinarias, extraordinarias, y no presenciales no relativas a aprobar estados financieros podrán realizarse de acuerdo a las reglas establecidas en los reglamentos de propiedad horizontal.

27.

¿Es posible realizar reuniones no presenciales dado a la situación ocasionada por el COVID-19?

Si, de conformidad con el artículo 42 de la Ley 675 de 2001, siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el

medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad.

Asimismo, el Decreto 579 de 2020, en el artículo 8o, previo que se puede sesionar de manera no presencial.

28.

¿Cuáles son las mayorías calificadas?

Modificación de coeficientes:

1. Cuando se haya incurrido en errores aritméticos o cuando se tuvieron en cuenta parámetros legales; 2. Cuando se adicionen nuevos bienes privados; 3. Por extinción de la P.H. en relación a parte del edificio o conjunto; y, 4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de coeficientes copropiedad.

Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.

Mayoría requerida:

70% de los coeficientes de la copropiedad.

Fundamento legal:

Artículo 28, Ley 675 de 2001.

Mayoría requerida:

70% de los coeficientes de la copropiedad.

Fundamento legal:

Artículo 46, numeral 1º, Ley 675 de 2001.

Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere 4 veces el valor de las expensas necesarias mensuales.

Mayoría requerida:

70% de los coeficientes de la copropiedad.

Fundamento legal:

Artículo 46, numeral 2°, Ley 675 de 2001.

Expensas no necesarias obligatorias

Ej: Regalos de navidad para trabajadores de la copropiedad.

Mayoría requerida:

70% de los coeficientes de la copropiedad.

Fundamento legal:

Artículo 46, numeral 3°, Ley 675 de 2001.

Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.

Mayoría requerida:

70% de los coeficientes de la copropiedad.

Fundamento legal:

Artículo 46, numeral 4°, Ley 675 de 2001.

Reforma a los estatutos o reglamento.

Mayoría requerida:

70% de los coeficientes de la copropiedad.

Fundamento legal:

Artículo 46, numeral 5°, Ley 675 de 2001.

Desafectación de bienes comunes no esenciales

Mayoría requerida:

70% de los coeficientes de la copropiedad.

Fundamento legal:

Artículos 20 y 46 (numeral 6°), Ley 675 de 2001.

Reconstrucción de la copropiedad, cuando a pesar de la destrucción o deterioro fuera superior al 75% de la edificación.

Mayoría requerida:

70% de los coeficientes de la copropiedad.

Fundamento legal:

Artículos 13 y 46 (numeral 7°), Ley 675 de 2001.

Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normativa urbanística vigente.

Mayoría requerida:

70% de los coeficientes de la copropiedad.

Fundamento legal:

Artículo 46, numeral 8°, Ley 675 de 2001.

Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.

Mayoría requerida:

70% de los coeficientes de la copropiedad.

Fundamento legal:

Artículo 46, numeral 9°, Ley 675 de 2001.

Liquidación y disolución.

Mayoría requerida:

70% de los coeficientes de la copropiedad.

Fundamento legal:

Artículo 46, numeral 10°, Ley 675 de 2001.

29.

¿Qué debe contener un acta de una reunión no presencial?

1. Naturaleza de la reunión.
2. Indicar cómo fue efectuada la convocatoria.
3. Orden del día.
4. Nombre y calidad de los asistentes; su unidad privada; y su respectivo coeficiente.
5. Votos emitidos en cada caso.

30.

¿Debo darle publicidad a esta acta?

Si, dentro de un lapso no superior a 20 días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio, copia completa del texto del acta en un lugar determinado (página web del conjunto), e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se deberá dejar constancia sobre fecha y lugar de publicación.

31.

¿Quién está facultado para impugnar las actas?

1. El administrador.
2. El revisor fiscal.
3. Los propietarios de bienes privados.

32.

¿Puedo usar los recursos del fondo de imprevistos para el cubrimiento de gastos que tenga la copropiedad?

Si, el Decreto 579 de 2020 habilitó el uso del fondo de imprevistos durante el período comprendido entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020. En este sentido, 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.

Lo anterior aplica para copropiedades de uso habitacional, comercial o mixto.

33.

¿Qué gastos puedo cubrir con los recursos del fondo de imprevistos en tiempos del COVID-19?

1. Contratos del personal empleado en la propiedad horizontal.
2. Contratos con empresas de vigilancia; aseo; jardinería y demás unidades de explotación conexas, complementarias o afines.

34.

¿Existe restricción alguna para afectar el fondo de imprevistos en tiempos del CORONAVIRUS?

Si no existe Consejo de Administración, el administrador solo podrá hacer erogaciones con cargo al fondo de imprevistos que no superen el 50% del valor de los recursos existentes en la fecha en que se haga uso de esta atribución por primera vez.

Asimismo, en el caso de las copropiedades que no cuentan con Consejo de Administración, y en el evento en que sea estrictamente necesario usar más del cincuenta (50%) del Fondo de Imprevistos, el administrador deberá convocar a la Asamblea General de Propietarios no presencial de que trata el artículo 42 de la Ley 675 de 2001, para obtener su aprobación.

35.

¿Se puede realizar el reajuste de las cuotas de administración?

No, la facultad de reajustar las cuotas de administración en las Propiedades Horizontales se aplazó expresamente mediante el Decreto 579 del 15 de abril de 2020. El mismo podrá realizarse a partir del 30 de junio de 2020 y a partir de esta fecha las mensualidades se deberán pagar con el reajuste correspondiente.

36.

¿Se puede realizar el pago de las cuotas de administración en cualquier momento dentro de la vigencia del Decreto 579 de 2020 sin lugar a penalidad?

Durante el período comprendido entre el 15 de abril de 2020 y el 30 de junio de 2020, el pago de cuotas de administración podrá realizarse en cualquier momento de cada mes sin intereses de mora, penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes. Así, en caso de presentar mora el mes siguiente de causada la obligación, aplicarán las sanciones o intereses de mora que se hubiera fijado en los reglamentos de propiedad horizontal para tales efectos.

IV. MUDANZAS

1.

¿Puedo realizar mudanzas en cuarentena?

Si, en concordancia a los siguientes casos:

1.1. Terminación del contrato de arrendamiento de uso habitacional o de uso comercial.

1.1.1. Terminación por expiración del término del contrato.

La terminación del contrato de arrendamiento se puede dar porque se cumplió el término de vigencia del mismo y las partes decidieron no prorrogarlo, por lo que en el evento en el cual las partes se encuentren en dicha situación, se tiene autorización para realizar la mudanza. Es preciso señalar que el Decreto 579 del 15 de abril de 2020, dispuso que los contratos que finalizaran durante el aislamiento obligatorio, se entenderían prorrogados hasta el 30 de junio de 2020, salvo acuerdo entre las partes.

1.1.2. Terminación anticipada del contrato.

Por otra parte, se puede dar la terminación anticipada del contrato de arrendamiento. En este punto, es

relevante mencionar que el Decreto anteriormente mencionado no faculta al arrendatario a no pagar los cánones de arrendamiento causados hasta la fecha de terminación o a no pagar la cláusula penal por la terminación anticipada del contrato si se realiza en este último caso de manera unilateral.

1.2. Suspensión de actividades que generan pérdidas para los comerciantes.

Dentro de las excepciones planteadas para poder realizar una mudanza, se previó el caso en que se hayan generado suspensión de actividades económicas de los comerciales, al punto al que no les sea posible hacer uso de los bienes inmuebles arrendados para el giro ordinario de sus negocios y su reapertura no se haya dispuesto en un corto tiempo por el peligro asociado al contagio del COVID-19.

1.3. Compraventa de un bien inmueble.

Cuando se realice entrega de un bien inmueble por compra, el nuevo propietario está habilitado para hacer la respectiva mudanza.

1.4. Cuidado familiar.

En el evento en el cual, una persona pruebe que debe hacerse cargo de un familiar que se encuentra en una situación especial y no puede hacerlo a distancia, la Secretaría Jurídica Distrital indicó que en estos casos las personas están autorizadas a realizar la mudanza

correspondiente para asistir al familiar que lo requiera.

Los medios idóneos para probar dicha situación extraordinaria, puede ser a través de la historia clínica, recomendaciones médicas por escrito, entre otros.

1.5. Cuando no existan otras alternativas que garanticen la vivienda digna.

Cuando se presente la situación de estar en un lugar que no cumpla las condiciones requeridas para garantizar el disfrute a una vivienda digna y sus servicios conexos tales como el agua que para efectos de la pandemia es requisito indispensable y esencial para mantener las condiciones salubres que necesitan las personas de acuerdo a las recomendaciones del Gobierno Nacional, se permite realizar mudanzas.

2.

¿Qué se debe tener en cuenta para realizar mudanzas en período de aislamiento obligatorio?

- La Secretaria Jurídica Distrital señaló que no se debe tener un permiso especial para realizar las mudanzas. No obstante, se debe contar con los

documentos que acrediten que la persona, que efectúa la mudanza está dentro de las siete excepciones que se indicaron en el acápite anterior.

Ejemplos: Contrato de arrendamiento, contrato de compraventa, historia clínica de un familiar, entre otros.

- Las personas que hagan uso de empresas transportadoras de carga que presten servicios de mudanzas deberán allegar los soportes correspondientes que permitan verificar la situación especial. Por su parte, la empresa de mudanzas deberá cumplir con los protocolos de bioseguridad.

- Se pueden realizar mudanzas en un carro particular, ello siempre que se esté dentro de las siete excepciones descritas anteriormente.

- Los conjuntos residenciales y los edificios deben permitir y autorizar las mudanzas. En este punto se recomienda consultar con la propiedad horizontal en qué horarios y días se puede efectuar los trasteos.

- En caso en que la copropiedad se rehúse a autorizar el trasteo, se deberá acudir al cuadrante de policía más cercano para que esta autoridad explique al administrador o persona encargada sobre las excepciones que existe en materia de mudanzas.

- Se recomienda acudir a la autoridad policial para dar aviso de la mudanza

a efectuarse en la respectiva zona o sector.

3.

¿Qué requisitos deben cumplir las empresas de transporte de carga que presten servicios de mudanza?

El transporte de carga está excepcionado del aislamiento obligatorio, ello dado a que en el artículo 5o del Decreto 593 de 2020 y en el artículo 6o del Decreto 636 de 2020, se dispuso que se debía garantizar la movilidad y el transporte de carga, almacenamiento y logística.

En consecuencia, de acuerdo con la Circular Conjunta No. Del 10 de mayo de 2020, expedida por el Ministerio de Vivienda y Territorio y Ministerio de Transporte, las mudanzas se pueden llevar a cabo bajo los siguientes requisitos y las siguientes empresas:

1. Los interesados sólo podrán contratar dicho servicio con las empresas que se encuentren legalmente habilitadas para llevar a cabo la prestación del servicio de transporte de carga.

2. Las mudanzas o trasteos solo podrán llevarse a cabo siguiendo a cabalidad los protocolos de bioseguridad para mitigar, controlar y realizar el adecuado manejo del virus COVID-19 o CORONAVIRUS, motivo por el cual, deberá seguirse lo establecido por el Ministerio de Salud y Protección Social, el Gobierno Nacional, y las entidades territoriales. Así las cosas, las empresas prestadoras de estos servicios serán sujetos de verificación de cumplimiento de estas condiciones por la autoridad territorial pertinente.

3. Es necesario hacer hincapié que para todas las prestaciones del servicio público de transporte de carga estarán bajo la inspección, control y vigilancia de la Superintendencia de Transporte.

GLOSARIO

■ **ARRENDADOR:**

Obra como una de las partes del contrato de arrendamiento, en este caso el arrendador puede ser el propietario del bien inmueble o el administrador del bien –inmobiliaria-.

■ **ARRENDATARIO:**

Obra como una de las partes del contrato de arrendamiento, en este caso es quien pretende habitar o habita el bien inmueble destinado a vivienda, o el que desarrolla o pretende desarrollar una actividad económica (principalmente), quien es conocido comúnmente como “Inquilino”.

■ **AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD:**

Es un principio del derecho. Este consiste en la facultad que le ha sido reconocida por el ordenamiento jurídico a las personas, para que éstas dispongan de sus intereses con un efecto vinculante, es decir, a las personas se les ha facultado para que puedan crear documentos tales como los contratos en donde se incorporen derechos y obligaciones y resulten ser de estricto cumplimiento para las partes intervinientes. Es importante tener en cuenta que este principio encuentra sus límites en las normas de orden público que son de estricto cumplimiento para todos los ciudadanos del territorio nacional.

■ **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE USO COMERCIAL:**

El contrato de arrendamiento para uso comercial tiene por finalidad

poder desarrollar una actividad de económica.

■ **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE USO HABITACIONAL:**

Es un contrato de arrendamiento que se pacta con destinación a uso de vivienda, el cual sirve para brindar alojamiento permanente a las personas.

■ **COSTUMBRE MERCANTIL:**

Son las prácticas comúnmente realizadas por un grupo social sobre un tema específico. Así, para que estas prácticas se entiendan como costumbre mercantil deben ser: reiteradas, públicas y uniformes. Es importante resaltar que toda costumbre mercantil no podrá contrariar normas de orden público.

■ **COVID-19:**

Este virus está catalogado como una pandemia dado a la velocidad de su propagación, escala de transmisión y presencia a nivel mundial. Se catalogó por la OMS al COVID-19 como una emergencia en salud pública de importancia internacional.

■ **NORMAS IMPERATIVAS DE DERECHO:**

Son disposiciones de obligatorio cumplimiento para todos los ciudadanos del territorio nacional.

■ **PANDEMIA:**

De acuerdo a la Organización Mundial de la Salud (OMS), una pandemia es una propagación de escala mundial de una nueva enfermedad.

■ PRÓRROGA DE CONTRATOS:

Se entiende como el período por el cual se renueva el contrato de arrendamiento en el tiempo.

■ REPARACIONES LOCATIVAS:

Son las obras que se le realizan al inmueble para mantener las condiciones de higiene y eventualmente incidir en temas estéticos.

■ SECRETARÍA DEL HÁBITAT:

“La Secretaría Distrital del Hábitat es la entidad encargada de liderar la formulación e implementación de políticas de gestión del territorio urbano y rural, en el marco de un enfoque de desarrollo que articula los objetivos sociales y económicos de ordenamiento territorial y de protección ambiental, a fin de mejorar la vivienda y el urbanismo en el Distrito Capital.”

■ LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ:

Entidad privada, gremial, sin ánimo de lucro, que tiene por objeto “contribuir al perfeccionamiento del conjunto de actividades relacionadas con el mercado de propiedad raíz con miras a ofrecer a sus miembros y al público en general garantías de moralidad, seguridad, honorabilidad y eficiencia en el desarrollo de las actividades relacionadas con este mercado y representar al gremio ante el conjunto de autoridades, otros gremios y la ciudadanía. (...)”

■ SUBARRENDAR:

Es la acción por medio de la cual el inquilino celebra a su vez un contrato de arrendamiento sobre parte de ese bien inmueble arrendado a un tercero.

■ TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO:

Es la acción por medio de la cual el arrendador o el arrendatario/inquilino dan por terminado un contrato de arrendamiento de manera unilateral. Ello persigue extinguir la relación contractual, es decir cortar el vínculo de las partes.

BIBLIOGRAFÍA

BIBLIOGRAFÍA

- Arrubla Paucar, J, A. (2012). Contratos mercantiles. Teoría general del negocio mercantil. Bogotá D.C. Legis Editores S.A.
- Arrubla Paucar, J, A. (2012). Contratos mercantiles. Contratos típicos. Bogotá D.C. Legis Editores S.A.
- Berdugo Garavito, J, M., & Builes Vargas, S. (2013). Derecho mercantil. Medellín. Editorial Universidad de Medellín.
- Cámara de Comercio de Bogotá. (2020). Listado de costumbres mercantiles. Sector inmobiliario. Recuperado de: <https://www.ccb.org.co/Transformar-Bogota/Costumbre-Mercantil/Listado-de-Costumbres-Mercantiles>
- Circular Conjunta No. del 10 de mayo de 2020, expedida por el Ministerio de Vivienda y Territorio y Ministerio de Transporte.
- Código Civil de los Estados Unidos de Colombia, Ley 84 de 1873.
- Código de Comercio, Decreto 410 de 1971.
- Código General del Proceso, Ley 1564 de 2012.
- Constitución de Política de Colombia.
- Corte Constitucional. Sentencia C-934 de 2010. M.P: Nilson Pinilla Pinilla.
- Decreto 457 de 2020, expedido por el Ministerio del Interior.
- Decreto 531 de 2020, expedido por el Ministerio del Interior.
- Decreto 579 de 2020, expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- Decreto 593 de 2020, expedido por el Ministerio del Interior.
- Decreto 636 de 2020, expedido por el Ministerio del Interior.
- Decreto 689 de 2020, expedido por el Ministerio del Interior.
- Decreto 749 de 2020, expedido por el Ministerio del Interior.
- Decreto 797 de 2020, expedido por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.
- Ley 820 de 2003.
- Ley 675 de 2001.



PARA MÁS INFORMACIÓN...

www.lonjadebogota.org.co

contactenos@lonjadebogota.org.co

www.habitatbogota.gov.co

Línea 195



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

