

Bogotá D.C.,

Señor(a)
JHON LEANDRO PIRA LOPEZ
Email: No reporta
Dirección: No reporta

Asunto: Respuesta Petición No. 596292020

Respetado(a) señor(a):

La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, recibió su petición mediante remisión por competencia que efectuara el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, de conformidad con el artículo 21 de la Ley 1755 de 2015, consulta mediante la cual usted solicita orientación para afrontar el aislamiento obligatorio debido a la imposibilidad de abrir un local del cual obtiene los ingresos para su familia, por lo cual, requiere saber cómo puede indicarle a la inmobiliaria que no tiene la posibilidad de pagar el canon de arrendamiento por fuerza mayor y que esta no lo reporte ante las centrales de riesgo por el posible incumplimiento, o poder entregar el local.

Al respecto, conviene precisar que la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control De Vivienda, ejerce funciones que recaen sobre las personas naturales y jurídicas que realicen actividades anuncio, captación de recursos, enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda en el Distrito Capital, conforme lo dispuesto en la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 820 de 2003, el Decreto 2391 de 1989, la Resolución 044 de 1990, el Acuerdo 735 de 20019, los Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015 y demás normas concordantes.

A su vez, el artículo 33 de la Ley 820 de 2003, por la cual se expidió el régimen de arrendamiento de vivienda urbana, atribuyó a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, las siguientes facultades:

“Artículo 33. Funciones. (...). Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:

a) Contrato de arrendamiento:

1. Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.
2. Asumir las actuaciones que se le atribuyen a la autoridad competente en los artículos 22 al 25 en relación con la terminación unilateral del contrato.
3. Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.
4. Conocer de las controversias originadas por la no expedición de los comprobantes de pago al arrendatario, cuando no se haya acordado la consignación como comprobante de pago.
5. Conocer de las controversias derivadas de la inadecuada aplicación de la regulación del valor comercial de los inmuebles destinados a vivienda urbana o de los incrementos.
6. Conocer del incumplimiento de las normas sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sometidos a vigilancia y control; (...)"

En razón a lo anterior, de manera atenta se le informa al peticionario que la situación que expone en su consulta, no corresponde a alguna de las funciones descritas en la citada norma a cargo de esta entidad, por lo tanto, no es posible iniciar investigación o trámite administrativo en ejercicio de las atribuciones de inspección, vigilancia y control que recaen sobre la actividad inmobiliaria de vivienda urbana que compete a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat. Además, cabe resaltar que los asuntos atinentes a los contratos de arrendamientos de locales comerciales están regulados por las normas del derecho privado descritas en el Código de Comercio, y por ende, son ajenos a las atribuciones conferidas a esta autoridad administrativa.

No obstante, resulta oportuno indicar que para el escenario actual que afronta el país, el Gobierno Nacional expidió el Decreto Legislativo No. 579 de 15 de abril de 2020, por el cual se adoptaron medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, disposición normativa en la que se estableció entre otros lo siguiente:

“(…)

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES CON DESTINACIÓN HABITACIONAL y COMERCIAL

ARTICULO 1. Suspensión de acciones de desalojo. Durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto 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, bajo cualquiera de las modalidades contempladas en el artículo 4° de la Ley 820 de 2003.

ARTÍCULO 2. Reajuste al canon de arrendamiento. *Se aplaza el reajuste anual a los cánones de arrendamiento que se tuvieran que hacer efectivos durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto 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.*

PARÁGRAFO. *Concluido el aplazamiento establecido en el inciso anterior, 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 presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.*

ARTÍCULO 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 presente 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:

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.

PARÁGRAFO. *El acuerdo entre las partes sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el*

treinta (30) de junio de 2020, formará parte de los convenios, contratos y demás acuerdos de voluntades principales, accesorios y/o derivados del contrato de arrendamiento.

ARTÍCULO 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 Económica, Social y Ecológica, 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.*

ARTÍCULO 5. 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 Económica, Social y Ecológica, 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.*

ARTÍCULO 6. Aplicación extensiva. *Los artículos precedentes del presente Título serán aplicables a:*

1. *Los contratos de arrendamiento regidos por el Código Civil y el Código de Comercio celebrados sobre inmuebles de destinación comercial en los cuales el arrendatario sea una persona natural, micro, pequeña o mediana empresa, según la clasificación prevista en el artículo 2.2.1.13.2.2 de la Sección 2 del Capítulo 13 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo.*

De conformidad con lo anterior, se suspende la aplicación de intereses de mora, penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes.

2. *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.*

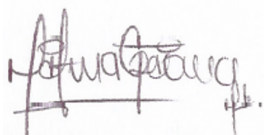
PARÁGRAFO. *Se excluyen de las disposiciones contenidas en el presente Título, los contratos de arrendamiento suscritos por el administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado FRISCO, los contratos de leasing habitacional y los contratos de arrendamiento financiero - leasing.”*

Acorde lo anterior, ante las circunstancias sin precedentes que acontecen en el país y que sin duda afectan a la totalidad de los ciudadanos, esta entidad sugiere al peticionario que opte por acoger las medidas dispuestas en el Decreto Legislativo No. 579 de 15 de abril de 2020 para llegar a un acuerdo con la inmobiliaria que funge como arrendador del local que utiliza para obtener sus ingresos, respecto de las

condiciones que permitan dar cumplimiento a las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, o si resulta del caso, propenda por hacer uso de los mecanismos alternativos de solución de conflictos para dirimir las controversias que se presenten o acuda ante la autoridad judicial que estime pertinente para resolver la situación que le afecta.

En mérito de lo expuesto, se considera resuelta su petición en los términos del artículo 14 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



MILENA INÉS GUEVARA TRIANA
Subdirector (a) de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Diego Fernando Hidalgo Maldonado – Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: Martha Isabel Bernal Aguirre – Profesional Especializado Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda