

Bogotá D.C;

Señor (a):
ANONIMO
Ciudad.

Asunto: Petición: 724632020

La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, recibió Petición por correo electrónico a través de la plataforma “**BOGOTÁ TE ESCUCHA**”, sistema de información diseñado e implementado por la Alcaldía de Bogotá como instrumento tecnológico para registrar peticiones, quejas, reclamos, sugerencias, denuncias, solicitudes y felicitaciones de origen ciudadano con el fin de ser atendidos por la Administración Distrital; en la cual expone ser arrendatario de un bien y en razón a la crisis económica presentada con ocasión de Emergencia Económica, Social y Ecológica declarada por el gobierno nacional, por la pandemia global surgida por el COVID-19, a la fecha se encuentra en mora del pago de los cánones y la inmobiliaria plataforma inmobiliaria, ubicada en la Calle 93a #14-17, actualmente le está cobrando intereses por mora y adicionalmente está haciendo la reclamación a través de la póliza de arrendamiento; lo anterior dado que, no tiene la capacidad económica para cubrir los cánones de arrendamiento, temiendo así que se le vulneren sus derechos de tener una vivienda digna.

Teniendo en cuenta lo anterior, es preciso indicar en este escenario, las directrices adoptadas por el Gobierno Nacional para afrontar la situación actual en lo que respecta al pago de los arrendamientos, para lo cual se expidió el Decreto 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*” del cual destacamos:

ARTICULO 1. SUSPENSION 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.”*

Con base en lo anterior, el Decreto 579 de 2020 anteriormente citado, otorga un alivio a las condiciones del arrendatario garantizando que no haya desalojos y el no cobro interés por mora, por el término señalado en dicho decreto.

No obstante, debe tenerse en cuenta que en manera alguna supone el no pago de los cánones de arrendamiento que se generen, en tanto es claro en determinar que 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.

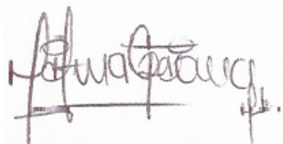
Por tanto, si no es posible que las partes suscribientes del contrato de arrendamiento lleguen a un acuerdo, el Decreto establece bajo qué condiciones se deberá pagar lo adeudado:

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 periodo 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.

Así las cosas, esta Entidad sugiere optar por llegar a un acuerdo con el arrendador respecto a la forma y lugar de pago de los cánones de arrendamiento adeudados, de conformidad con los términos planteados por el Gobierno Nacional o caso contrario, acogerse a las alternativas formuladas en el artículo tercero del Decreto 579 de 2020.

En los anteriores términos, esta Subdirección da respuesta de fondo a su petición, conforme a lo contemplado en la Ley 1755 de 2015.



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

Elaboró: Nubia Esperanza Castro Giraldo. – Abogada Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: Martha Isabel Bernal – Profesional Especializado - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda