

Bogotá D.C;

Señor (a):
ANÓNIMO
Ciudad.

Asunto: Petición: 743262020

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 se expone la siguiente situación: *“la inmobiliaria Hoyos Luque solicito la entrega del inmueble arrendado con 3 meses de antelación el 14 de febrero para el 15 de mayo. sin embargo, en esta época de cuarenta ha sido imposible buscar otros inmuebles, pero dicha empresa no entiende razones ni aplica el sentido común (por no decir que no actúa de buena fe y está abusando de su posición dominante dado que tenemos una póliza a su favor con un depósito de 6 meses que pretende cobrar como indemnización si no se entrega el inmueble ese día) en ese sentido y dadas las circunstancias sobrevivientes de fuerza mayor sigue siendo válido o no dicho preaviso? (favor responder de forma sencilla y clara sí o no).”*

Con base en lo expuesto por el ciudadano y con ocasión al Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en razón a la pandemia COVID-19, el Gobierno Nacional, ha promulgado 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”*, el que resuelve con claridad los hechos objeto de esta queja:

“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 arrendatarias, 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 tuvieron 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, la arrendataria 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, la arrendataria 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 arrendataria, 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. La arrendataria 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.*

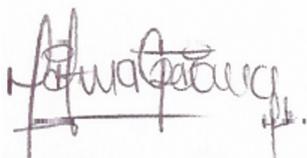
ARTÍCULO 4. PRÓRROGA DE CONTRATOS. *Los contratos de arrendamiento cuyo vencimiento y entrega del inmueble al arrendador se haya pactado para cualquier fecha dentro del lapso de duración de la declaratoria de la Emergencia Económica, Social y Ecológica, se entenderán prorrogados hasta el treinta (30) 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 entendiéndose prorrogados los contratos cuya entrega se haya pactado en medio del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, sin perjuicio de condiciones que se hayan pactado en contrario.

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