

**CIRCULAR No. 1368**

**Bogotá D.C., 21 de abril de 2020**

**PARA:** PRESIDENTES EJECUTIVOS, DIRECTORES JURÍDICOS Y DE REGISTRO.

**DE:** PRESIDENCIA CONFECÁMARAS

**Ref.:** Decreto Legislativo 579 del 15 de abril de 2020 – Medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento en el marco de la Emergencia Económica, Social y Ecológica.

**IMPORTANTE**

---

Apreciados Doctores,

El Decreto 417 del 17 de marzo de 2020 declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional, con fundamento en las facultades concedidas al Presidente de la República en el artículo 215 de la Constitución Política Nacional, para dictar decretos con fuerza de ley destinados exclusivamente a conjurar la crisis y a impedir la extensión de sus efectos.

Por medio del Decreto 531 de 2020 el Gobierno Nacional impartió instrucciones en virtud de la emergencia sanitaria, para lo cual estableció la medida de aislamiento preventivo obligatorio a partir de las cero horas (00:00 a.m.) del día 13 de abril 2020, hasta las cero horas (00:00 a.m.) del día 27 de abril de 2020.

Estas medidas, tanto la emergencia sanitaria como las medidas de aislamiento, generarán importantes consecuencias, especialmente económicas, que afectarán la generación de ingresos de los ciudadanos y, por ende, el cumplimiento de obligaciones periódicas derivadas de contratos de arrendamiento de inmuebles de destinación habitacional y comercial.

En ese contexto, el día 15 de abril de este año el Presidente de la República expidió el **Decreto Legislativo de 579 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.

Este decreto establece nuevas disposiciones transitorias de índole legal respecto de la suspensión de desalojos de arrendamiento de inmuebles con destinación habitacional y comercial y personas jurídicas sin ánimo de lucro, por parte de las autoridades policivas y reajuste, prórrogas e inicio de los contratos de arrendamiento sobre dichos inmuebles. Así mismo, en sus consideraciones, el decreto establece necesario introducir en el marco legal medidas sobre (i) propiedad horizontal, con el propósito de

garantizar la regulación del pago de las expensas comunes necesarias por parte de los copropietarios, (ii) la preservación de los empleos a cargo, (iii) la prestación continua de los servicios comunes y cubrimiento de los costos fijos, (iv) la disponibilidad de recursos para el cumplimiento de pagos y obligaciones, (v) inversiones necesarias con cargos a recursos propios de la copropiedad para evitar el deterioro de los bienes, y (vi) pago de las contingencias que durante la emergencia se presenten con acciones dirigidas a conjurar los efectos de la crisis en la economía del país.

Estas disposiciones revisten gran importancia para el sector empresarial, incluyendo micro, pequeñas, medianas y grandes empresas que tengan suscritos contratos de arrendamientos o su actividad se refiera a asuntos de propiedad horizontal, teniendo en cuenta que su aplicación es extensiva a 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 Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo.

Por lo anterior, consideramos pertinente que las Cámaras de Comercio socialicen con los empresarios y comerciantes de sus regiones las disposiciones planteadas en el Decreto 579 de 2020 que presentamos a continuación:

## **I. Arrendamiento de inmuebles con destinación habitacional y comercial**

### **1. Suspensión de acciones de desalojo**

Como primera medida, el decreto en mención dispone que durante el periodo comprendido a partir de su entrada en vigencia, es decir, el 15 de abril de 2020, y el 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 arrendados, incluidos aquellos casos en los que el plazo del arrendamiento y/o su forma de pago se haya pactado por periodos 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 para el caso de los contratos de vivienda urbana.

### **2. Reajuste del canon de arrendamiento**

Esta disposición establece que será aplazado el reajuste anual a los cánones de arrendamiento que se tuvieran que hacer efectivos durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto, es decir, el 15 de abril de 2020 y el 30 de junio de 2020, ya sea por acuerdo previo entre las partes o por virtud del artículo 20 de la Ley 820 de 2003.

***“ARTÍCULO 20. REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO. Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en***

*una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.*

*El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento, deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación.”*

Una vez finalizado el término de aplazamiento dispuesto, el arrendatario deberá cancelar los cánones pendientes del periodo contractual acordado con el ajuste correspondiente, incluyendo el valor porcentual de los incrementos no cobrados durante el periodo mencionado.

### **3. Estipulaciones especiales respecto del pago de los cánones de arrendamiento**

El Decreto legislativo estipula que las partes deberán llegar a un acuerdo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020, en el **que no podrán incluirse intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes.** El acuerdo que se pacte formará parte de los convenios, contratos y demás acuerdos de voluntades principales, accesorios y/o derivados del contrato de arrendamiento.

En caso de no lograr un acuerdo, el arrendatario pagará la totalidad de las mensualidades correspondientes al periodo mencionado, bajo las siguientes condiciones:

- i. 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 el 15 de abril y el 30 de junio de 2020.
- ii. El arrendatario deberá pagar al arrendador intereses corrientes a una tasa equivalente al 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 indicado.

### **4. Prórroga de contratos**

Los contratos de arrendamiento cuyo vencimiento y entrega del inmueble al arrendador se haya pactado para cualquier fecha dentro del tiempo de duración de la declaratoria de la Emergencia Económica, Social y Ecológica, se entenderán prorrogados hasta el 30 de junio de 2020, continuando vigente la obligación de pago del canon, sin perjuicio de acuerdos celebrados entre las partes.

## **5. Inicio del contrato de arrendamiento**

Los contratos de arrendamiento en los que se haya pactado la entrega del inmueble al arrendatario dentro del tiempo de duración de la declaratoria de Emergencia Económica, Social y Ecológica, quedarán suspendidos hasta el 30 de junio de 2020, a partir del cual se harán exigibles las obligaciones del contrato, sin perjuicio de acuerdos en contrario celebrados entre las partes.

## **6. Aplicación extensiva**

Las anteriores disposiciones serán aplicables a:

- i. 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.
- ii. 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.

Se excluyen 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.

## **II. Régimen de propiedad horizontal**

### **7. Fondo de imprevistos**

El decreto dispone que entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020, los administradores de propiedades horizontales que hayan visto afectado el 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, si este no existe, el administrador solo podrá hacer erogaciones 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.

Los recursos del Fondo de Imprevistos deberán destinarse prioritariamente al mantenimiento de los contratos de trabajo del personal empleado en la propiedad horizontal y a la ejecución de los contratos con empresas de vigilancia, aseo, jardinería y demás unidades de explotación conexas, complementarias o afines.

## 8. Asambleas de propiedad

Las reuniones ordinarias de asambleas de edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal establecido en la Ley 675 de 2001, podrán efectuarse:

- i. En forma virtual, durante el periodo comprendido entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020, siguiendo los requerimientos del artículo 42 de la Ley 675 de 2001 y del Capítulo 16 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, y demás normativa legal y reglamentaria vigente aplicable a la materia.
- ii. De manera presencial, a más tardar dentro del mes calendario siguiente a la finalización de la declaratoria de Emergencia Económica, Social y Ecológica.

Si no es convocada la asamblea, se reunirá el día hábil siguiente al mes calendario posterior a la finalización de la Emergencia Económica, Social y Ecológica, es decir, el lunes 18 de mayo de 2020, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las 8:00 pm.

Los administradores, consejos de administración y las asambleas de las edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal se abstendrán de imponer las sanciones establecidas en el reglamento de propiedad horizontal con fundamento en el numeral 9 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, por la no asistencia presencial de copropietarios y/o sus delegados a las reuniones de asambleas ordinarias presenciales, convocadas para el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto, 15 de abril de 2020, y el 30 de junio de 2020.

**“ARTÍCULO 38. NATURALEZA Y FUNCIONES.** *La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:*

(...)

9. *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.”*

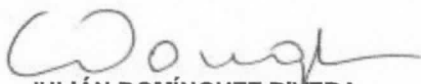
## 9. Reajuste de las cuotas de administración de zonas comunes

Por último, el decreto en mención establece que se aplaza el reajuste anual de las cuotas de administración de zonas comunes durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto

y el 30 de junio de 2020. Finalizado este término las mensualidades se pagarán con el reajuste anual correspondiente.

Las anteriores disposiciones tienen el propósito brindar alivios a quienes más se han visto afectados con la disminución de sus ingresos y flujos de caja como consecuencia de la emergencia sanitaria causada por el COVID-19, por lo que respetuosamente recomendamos su divulgación.

Cordial saludo,



**JULIÁN DOMÍNGUEZ RIVERA**

Presidente