

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

DECRETO ()

Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y de contratos de arrendamiento comercial y de vivienda, dentro del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica de conformidad con el Decreto 417 de 2020

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA,

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 215 de la Constitución Política, en concordancia con la Ley 137 de 1994 y en desarrollo de lo previsto en el Decreto 417 de 2020, y

CONSIDERANDO:

Que en los términos del artículo 215 de la Constitución Política, el Presidente de la República con la firma de todos los Ministros, en caso de que sobrevengan hechos distintos de los previstos en los artículos 212 y 213 de la Constitución Política, que perturben o amenacen perturbar en forma grave e inminente el orden económico, social y ecológico del país, o que constituyan grave calamidad pública, podrá declarar el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica.

Que según la misma norma constitucional, una vez declarado el estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, el Presidente, con la firma de todos los ministros, podrá expedir decretos con fuerza de ley destinados exclusivamente a conjurar la crisis y a impedir la extensión de sus efectos.

Que estos decretos deberán referirse a materias que tengan relación directa y específica con el estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica.

Que mediante el Decreto 417 del 17 de marzo de 2020 fue declarado el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional, con el fin de conjurar los efectos de la crisis económica y social generada por la pandemia del nuevo Coronavirus COVID-19, por el término de treinta (30) días calendario, contados a partir de la vigencia de dicho Decreto.

Que el Decreto 417 de 2020 dispuso que, para conjurar los efectos económicos negativos sobre los habitantes del territorio nacional, requieren de la atención a través de medidas extraordinarias referidas a aliviar las obligaciones de diferente naturaleza, como tributarias, financieras, entre otras, que puedan verse afectadas en su cumplimiento de manera directa por efectos de la crisis.

Que los efectos económicos negativos generados por el nuevo coronavirus Covid-19 a los habitantes del territorio nacional requieren de la atención mediante la adopción de medidas extraordinarias encaminadas a atender las obligaciones de diferente naturaleza, como tributarias, financieras, entre otras, con el fin de proteger el sector

salud, promover la industria y el comercio del país y permitan absorber las pérdidas económicas y fuerza laboral afectada por esta pandemia.

Que las consecuencias económicas de la emergencia sanitaria y en particular de las medidas de aislamiento afectan la generación de ingresos de un importante número de ciudadanos y por ende el cumplimiento de obligaciones periódicas derivadas de contratos de arrendamiento de inmuebles tanto de destinación habitacional como comercial.

Que, en consecuencia, en el marco de esta coyuntura ocurrirán incumplimientos contractuales que pueden devenir en la restitución de los inmuebles, lo cual agravaría la situación de los arrendatarios y en general el ciclo económico del país. En tal virtud, se hace necesario adoptar medidas para contener los efectos de la emergencia sobre los contratos de arrendamiento.

Adicionalmente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 35 de la Ley 675 de 2001, toda propiedad horizontal debe constituir un fondo de imprevistos, con el fin de poder atender y financiar las obligaciones, obras o expensas que se presenten de forma imprevista, intempestiva. El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

Que de acuerdo con lo anterior se busca establecer medidas en la propiedad horizontal, con el propósito de garantizar la regulación del pago de las expensas comunes necesarias por parte de los copropietarios, la preservación de los empleos a cargo, la prestación continua de los servicios comunes, el cubrimiento de los costos fijos, la disponibilidad de recursos para el cumplimiento de pagos y obligaciones, las inversiones necesarias con cargos a recursos propios de la copropiedad para evitar el deterioro de los bienes, el pago de las contingencias que durante la emergencia se presenten y fortalecer las acciones dirigidas a conjurar los efectos de la crisis en la economía del país.

DECRETA TÍTULO I.

Arrendamiento de inmuebles con destinación habitacional y comercial

ARTÍCULO 1. Suspensión de desalojos. Durante el periodo comprendido entre la declaratoria de la Emergencia Económica, Social y Ecológica y los dos (2) meses siguientes a su finalización, se suspende la práctica de cualquier acción de desalojo por parte de la Policía Nacional, que tenga como fin la restitución de inmuebles ocupados por arrendatarios.

ARTÍCULO 2. Reajuste al canon de arrendamiento. Durante el término de declaratoria de la Emergencia Económica, Social y Ecológica se aplaza el reajuste anual a los cánones de arrendamiento que se tuvieran que hacer efectivos a partir del mes abril de 2020 y hasta dos meses después de finalizado el estado de excepción, bien sea que éste haya sido pactado por las partes o sea aplicable al contrato por virtud de la ley.

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.

ARTÍCULO 3. Intereses moratorios y penalidades. Durante el término de declaratoria de la Emergencia Económica, Social y Ecológica y hasta dos meses después de finalizado el estado de excepción, el incumplimiento en el pago de cánones no causará intereses de mora, ni penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes.

ARTÍCULO 4. Terminación por parte del arrendador. Durante el término de declaratoria de la Emergencia Económica, Social y Ecológica se suspende la aplicación del numeral 1 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003 y en su lugar se dispone que el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de marzo, abril y mayo no constituirá causal para la solicitud de terminación unilateral del contrato.

Una vez finalizada la Emergencia Económica, Social y Ecológica, no se podrá invocar la mora en el pago del canon de los meses señalados para solicitar la terminación unilateral del contrato, siempre y cuando se cumplan las condiciones y los compromisos especiales pactadas entre las partes para ponerse al día en el pago de los cánones correspondientes.

El arrendatario y el arrendador deberán llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones debidos.

ARTÍCULO 5. Prórroga de contratos. Los contratos de arrendamiento cuyo vencimiento y entrega del inmueble al arrendador se haya pactado para cualquier fecha durante la Emergencia Económica, Social y Ecológica, se entenderán prorrogados hasta el último día del mes siguiente a la terminación de la emergencia, continuando vigente la obligación de pago del canon. Lo anterior sin perjuicio de acuerdos en contrario, celebrados entre las partes del contrato.

ARTÍCULO 6. Inicio del contrato de arrendamiento. Los contratos de arrendamiento que inicien su ejecución, en los que se haya pactado la entrega del inmueble al arrendatario dentro del lapso de duración la Emergencia Económica, Social y Ecológica, quedarán suspendidos hasta el último día del mes siguiente a la terminación de la Emergencia, fecha en la cual, a falta de acuerdo entre las partes se harán exigibles las obligaciones derivadas del contrato.

ARTÍCULO 7. Los artículos precedentes del TÍTULO I son aplicables a los contratos de arrendamiento celebrados sobre inmuebles de destinación comercial en los cuales el arrendatario sea una micro, pequeña o mediana empresa, famiempresa, o cualquier unidad de explotación económica de aquellas definidas en el artículo 2° de la Ley 905 de 2004

TÍTULO II.

Régimen de Propiedad Horizontal

ARTÍCULO 8. Fondo de Imprevistos. Durante el término de declaratoria de la Emergencia Económica, Social y Ecológica 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.

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, conserjería, aseo, jardinería y demás unidades de explotación conexas.

Si en la copropiedad no existiere Consejo de Administración, el administrador solo podrá hacer erogaciones con cargo al fondo de imprevistos que no superen el 50% del valor del mismo en la fecha en que se haga uso de esta atribución.

Parágrafo 1. El Administrador deberá rendir un informe en la primera Asamblea General de copropietarios que se adelante después de ejercida la atribución, con cuentas comprobadas del uso de los recursos mencionados en el presente Decreto. A su vez, deberá rendir informe de los gastos efectuados al revisor fiscal de la propiedad horizontal, cuando lo hubiere

Parágrafo 2. En el caso de las copropiedades que no cuentan con Consejo de Administración, y en el evento en que le sea estrictamente necesario usar más del 50% del fondo de imprevistos, el Administrador deberá citar una asamblea no presencial que trata el artículo 42 de la Ley 675 de 2001, para obtener la aprobación de la asamblea general de propietarios.

Parágrafo 3. En aquellas copropiedades de uso comercial o mixto, que sea necesario contratar servicios de sanidad, o relacionados con el fin de mitigar el riesgo de contagio del Covid-19, podrán hacer uso del fondo de imprevistos en los términos señalados, siempre y cuando se garantice el cubrimiento del pago de los servicios mencionados en el segundo inciso del presente artículo

ARTÍCULO 9. Asambleas de propiedad horizontal. Las reuniones ordinarias de asamblea de edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal, de que trata la Ley 675 de 2001, podrán efectuarse:

- a) En forma virtual durante el término de declaratoria de la Emergencia Económica, Social y Ecológica, siguiendo los requerimientos del artículo 42 de la Ley 675 de 2001, del Decreto 398 de 2020 y demás normativa legal y reglamentaria vigente aplicable a la materia, o
- b) De manera presencial, a más tardar dentro del mes siguiente a la finalización de la emergencia sanitaria declarada en el territorio nacional.

Si no fuere convocada la asamblea, esta se reunirá en forma ordinaria por derecho propio el día hábil siguiente al mes de que trata la letra b) del inciso anterior, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.).

Los administradores de las edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal se abstendrán de imponer las sanciones establecidas en el reglamento de propiedad horizontal y en la ley general por la no asistencia presencial de copropietarios y/o sus delegados a las reuniones de Asambleas Ordinarias presenciales, en los casos en que ellas se hayan celebrado con posterioridad al primero (1°) de marzo de 2020 y hasta que finalice la emergencia sanitaria declarada en el territorio nacional.

TÍTULO III. Otras disposiciones

ARTÍCULO 10. Vigencia. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D. C.

LA MINISTRA DEL INTERIOR,

ALICIA ARANGO OLMOS

LA MINISTRA DE RELACIONES EXTERIORES,

CLAUDIA BLUM DE BARBERI

EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO,

ALBERTO CARRASQUILLA

LA MINISTRA DE JUSTICIA Y DEL DERECHO,

MARGARITA CABELLO BLANCO

EL MINISTRO DE DEFENSA NACIONAL,

CARLOS HOLMES TRUJILLO GARCÍA

EL MINISTRO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL,

RODOLFO ENRIQUE ZEA

EL MINISTRO DE SALUD Y PROTECCIÓN SOCIAL,

FERNANDO RUIZ GÓMEZ

EL MINISTRO DEL TRABAJO,

ÁNGEL CUSTODIO CABRERA BÁEZ

LA MINISTRA DE MINAS Y ENERGÍA

MARÍA FERNANDA SUÁREZ LONDOÑO

EL MINISTRO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO,

JOSÉ MANUEL RESTREPO ABONDANO

LA MINISTRA DE EDUCACIÓN NACIONAL,

MARÍA VICTORIA ANGULO GONZÁLEZ

EL MINISTRO DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE,

RICARDO LOZANO PICÓN

EL MINISTRO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO,

JONATHAN MALAGÓN GONZÁLEZ

LA MINISTRA DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES,

SYLVIA CONSTAIN RENGIFO

LA MINISTRA DE TRANSPORTE,

ÁNGELA MARÍA OROZCO GÓMEZ

LA MINISTRA DE CULTURA,

CARMEN INÉS VÁSQUEZ CAMACHO

EL MINISTRO DEL DEPORTE,
ERNESTO LUCENA BARRERO
LA MINISTRA DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN,
MABEL GISELA TORRES TORRES

BORRADOR Artículo 20