

CIRCULAR No. 019 DE 2020
(02-06-2020)

EMISOR: DIRECCION GENERAL Y SECRETARIA GENERAL

DESTINATARIO: ENTIDADES QUE EJERCEN LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA

ASUNTO: REGULACION ESPECIAL ESTABLECIDA RESPECTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO – DECRETO LEGISLATIVO 579 DEL 15 DE ABRIL DEL 2020

Teniendo en cuenta la declaratoria de emergencia sanitaria declarada mediante la Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 por el Ministerio de Salud y Protección Social, así como el Decreto Legislativo 417 del diecisiete (17) de marzo declaratorio de la existencia de un estado de excepción por la emergencia sanitaria donde el gobierno nacional se abrogó las facultades propias de dicha situación para conjurar la crisis, en ejercicio de las indicadas facultades extraordinarias, se profirió el Decreto Legislativo 579 del quince (15) de abril del dos mil veinte (2020) por medio del cual se dictan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica.

De igual forma, teniendo en cuenta que la ley 820 del 2003 fija la competencia de las funciones de inspección vigilancia y control respecto de las entidades que ejerzan la actividad inmobiliaria en las autoridades municipales y que el Acuerdo 016 del 16 de diciembre del 2004 asigna dicha competencia al Banco Inmobiliario de Floridablanca – B.I.F. en el ámbito territorial del municipio de Floridablanca, se determina la necesidad de realizar la actuación administrativa en aplicación de los principios de coordinación y eficiencia definidos en la Ley 1437 del 2011, los cuales son aplicables a las funciones de inspección vigilancia y control por ser uno de los procedimientos objeto de regulación en dicha normatividad, es por ello que profiere la presente circular dirigida al sector inmobiliario de Floridablanca para clarificar y comunicar el contenido de las órdenes del gobierno nacional.

En aplicación de las disposiciones previstas en el Decreto legislativo 579, se imparte por parte del gobierno nacional las siguientes instrucciones a las entidades sujetas a inspección, vigilancia y control de esta dependencia, y en aras de obtener el cumplimiento integral de las disposiciones previstas en el acto legislativo de referencia se comunica en los siguientes términos:

Con ocasión del decreto en comento, se ha de suspender cualquier acción judicial y/o actuación administrativa encaminada a obtener el lanzamiento de un inquilino de un inmueble, con independencia que la decisión definitiva de desalojo ya se hubiese proferido en el trámite correspondiente y solo quede en pendiente la ejecución de esta decisión o que el trámite se encuentre en curso, siendo carga del arrendador facilitar cualquier actuación o diligencia encaminada a hacer efectiva dicha suspensión.

Durante la vigencia de las disposiciones incorporadas en el decreto legislativo 579, la cual es desde el día de publicación (15 de abril del 2020) hasta el 30 de junio del mismo año, por expresa disposición del decreto, no es dable realizar reajustes al canon del contrato de arrendamiento, desahucios por vencimiento del periodo contractual o cobro de intereses moratorios respecto de cánones adeudados.

El reajuste de cánones se podrá realizar solo una vez haya terminado la vigencia del decreto legislativo en mención, indicándose que dicho reajuste se realizará solo respecto de los cánones subsiguientes a la fecha en la cual se realice el reajuste.

En todo caso, se indica que la posibilidad de realizar o no un reajuste se encuentra sujeta a la normatividad que gobierna cada forma contractual, pero en caso que la misma determine la

ELABORO CALIDAD	FECHA JULIO/16	REVISO COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 24/02/20	APROBO COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16
-----------------	----------------	--------------------------	----------------	--------------------------	----------------

existencia de un derecho de reajuste respecto de los cánones causados durante la vigencia del decreto legislativo 579 del 2020, este reajuste deberá ser diferido en el pago de los cánones restantes del periodo contractual vigente, de conformidad con el parágrafo 2 del artículo 2 del decreto legislativo de referencia.

Respecto de los contratos de arrendamiento que, de conformidad con las normas sustanciales, haya operado la terminación de este durante la vigencia de las normas objeto de pronunciamiento, operara una prórroga especial por ministerio del decreto legislativo hasta el treinta (30) de junio, y no ha de generar sanción alguna de orden contractual o extracontractual a cargo del inquilino, de conformidad con el artículo 4 del pluricitado decreto legislativo.

En relación con las sanciones e intereses que se pudiesen causar durante la vigencia de las normas indicadas a los interesados, se conmina inicialmente a conciliar y transar las mismas en un escenario amigable propio del deber de solidaridad impuesto en el numeral segundo del artículo 95 constitucional a todos los sujetos de derechos en el Estado colombiano.

Se pone de presente que el Banco Inmobiliario de Floridablanca – B.I.F. es una instancia pertinente para buscar esta serie de arreglos o acercamientos entre las partes a través de la etapa administrativa de arreglo directo, prevista en las actuaciones de inspección, vigilancia y control tramitadas por esta autoridad administrativa y la cual se pone en disposición de las entidades arrendadoras que la estimen pertinente para lograr los acuerdos en mención en aplicación del principio de eficiencia administrativa, previsto en el numeral 11 del artículo 3 de la Ley 1437, en virtud de cual se pueden remover obstáculos puramente formales para lograr la finalidad del procedimiento, que en este caso no es otra que lograr conjurar la crisis sanitaria acaecida de la mejor forma.

En dichos acuerdos se establece como directriz del gobierno nacional, la prohibición al arrendador del cobro de intereses de mora, penalidades, indemnizaciones o sanciones por incumplimiento, implicando la nulidad por objeto ilícito del acuerdo un pacto en contrario respecto de la disposición contenida en el artículo 3 del decreto legislativo.

En caso de no lograrse acuerdo entre las partes respecto del incumplimiento en el pago de cánones durante la vigencia de estas medidas transitorias, se indica de forma supletiva las siguientes reglas:

- a. Prohibición del cobro de intereses de mora, penalidades, indemnizaciones o sanciones a cargo del inquilino por incumplimiento de cánones causados durante la vigencia del decreto legislativo 579 del 2020, es decir desde el 15 de abril del 2020 hasta el 30 de junio de la misma anualidad.
- b. El inquilino deberá pagar al arrendador con ocasión de incumplimiento de cánones causados durante la vigencia del decreto legislativo 579 del 2020, si de acuerdo con las normas que gobiernan la forma contractual hay lugar a dicha erogación, el monto de intereses corrientes sobre el saldo adeudado a una tasa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la Tasa de Interés Bancario Corriente (T.I.B.C.), en la modalidad de consumo y ordinario, certificada por la Superintendencia Financiera.

La tasa fijada por el decreto legislativo 579 del 2020 es una tasa máxima aplicable a los inquilinos que llegasen a incumplir con su obligación de pagar el canon durante la vigencia de las normas en comento. En caso de preverse una tasa de interés inferior en el régimen contractual por el incumplimiento del pago del canon, será aplicable la tasa inferior prevista en el régimen del contrato, en caso contrario, la tasa máxima aplicable por el incumplimiento de cánones causados durante la vigencia del decreto legislativo 579 del 2020, será la prevista en esta norma.

Finalmente, en el caso de contratos de arrendamiento suscritos con anterioridad a la emergencia sanitaria, respecto de las cuales no se haya realizado entrega del inmueble al Inquilino a esta fecha, dicha entrega se habrá de realizar con posterioridad a la emergencia sanitaria que, en caso de ausencia de pacto entre las partes, será el treinta (30) de junio de

ELABORO CALIDAD	FECHA JULIO/16	REVISO COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 24/02/20	APROBO COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16
-----------------	----------------	--------------------------	----------------	--------------------------	----------------

2020.

Las medidas transitorias expuestas en la presente circular son aplicables respecto de todos los contratos de arrendamiento, con independencia de la modalidad de contrato, el plazo de los instalamentos fijado inicialmente (mensual, semanal, diario), o la destinación del bien objeto de arrendamiento, de conformidad con lo indicado en los artículos 1 y 6 del referido decreto legislativo. Así mismo, se precisa que las mismas se tomaran como referencia para el ejercicio de la función de inspección, vigilancia y control por parte de esta dependencia.

En todo caso, se indica que estas disposiciones no son aplicables a las instituciones financieras cuando actúan como arrendadoras a través de figuras contractuales contemporáneas, como lo son el leasing habitacional, leasing financiero, o cualquier otra figura asimilada, en atención a que dichas instituciones están sujetas a otra clase de medidas, propias del sector financiero, y su inspección, vigilancia y control está en cabeza de la superintendencia financiera.

Las anteriores consideraciones se exponen sin perjuicio de las normas sustanciales y procesales que gobiernan la actividad inmobiliaria, ya sea con ocasión de las normas existentes a esta fecha o con las normas que llegase a proferir el gobierno nacional con ocasión de la crisis sanitaria.

El Banco Inmobiliario de Floridablanca – B.I.F. está a disposición para resolver toda inquietud que surja en relación con lo contenido en esta circular.

Agradezco su atención,

Cordialmente,

ALVARO LEONEL RUEDA CABALLERO
Director General

Reviso: JULIO CESAR GONZALEZ GARCIA
Secretario General y Administrativo

Proyectó: Javier Rodriguez
Contratista Externo
Secretaria General

ELABORO CALIDAD	FECHA JULIO/16	REVISO COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 24/02/20	APROBO COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16
-----------------	----------------	--------------------------	----------------	--------------------------	----------------