

21 de mayo de 2020

No. 18123

YORDAN ALEXANDER GAVIRIA OTAVO
Director (a) Operativo (a) de Bienes Inmuebles

Asunto: Respondiendo a: Asunto: SOLICITUD DE CONCEPTO SOBRE SUSPENSIÓN DE PAGO DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO LOCALES COMERCIALES PROPIEDAD DEL MUNICIPIO . Radicado No.14163 del 21 de Mayo del 2020

Respetado,

De conformidad con el asunto de la referencia, en el cual solicita orientación en torno a *suspensión de pago de cánones de arrendamiento locales comerciales propiedad del municipio*, esta Secretaría se permite presentar el siguiente análisis y conclusión:

Como es sabido, el régimen de contratación estatal hace referencia a los contratos de arrendamiento en el decreto 1082 de 2015, donde se establece que las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa, cumpliendo unas reglas como es la de verificación de las condiciones del mercado, el análisis y comparación de las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, dentro del cual debe tenerse en cuenta los principios y objetivos del sistema de compras y contratación pública.

Frente al régimen legal de los contrato de arrendamiento suscritos por entidades pública propietarias del inmueble, el Consejo de Estado mediante sentencia 7392 de 2005 se refirió a ello en el siguientes sentido:

"De conformidad con los dispuesto en el artículo 674 del Código Civil los bienes de dominio público, o bienes denominados bienes de la unión se clasifican en bienes patrimoniales o fiscales y bienes de uso público.

Los primeros, bienes fiscales o bienes propiamente estatales, son aquellos que pertenecen a una persona jurídica de derecho público de cualquier naturaleza y que, por lo general, están

*destinados a la prestación de la función pública o de los servicios públicos; también pueden constituir una reserva patrimonial para fines de utilidad común. El Código Civil los define como aquellos cuyo dominio corresponden a la República, pero "cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes". **El estado los posee y los administra de manera similar como lo hacen los particulares con los bienes de su propiedad.***

Se debe hacer referencia al artículo 13 de la ley 80 de 1993 donde se establece que los contratos que celebren las entidades a que hace referencia el artículo 2 de esta ley, se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinente, salvo en las materia particularmente regulas en la ley de contratación estatal. Dentro de este contexto jurídico, las normas y regulaciones que rigen los contratos de arrendamiento que suscriben las entidades estatales son las mismas que rigen para los particulares.

Ahora bien, el Gobierno Nacional en desarrollo de lo previsto en el Decreto 417 del 17 de marzo de 2020 mediante el cual se declara un Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional producto de la pandemia como consecuencia del covid 19, expidió el decreto legislativo 579 del 15 de abril de 2020 "Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento". En él, se dispone de una serie de medidas como consecuencias económicas de la emergencia sanitaria, y en particular de las medidas de aislamiento, donde se 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.

Dentro de los considerandos del decreto 579, se precisa que en el marco de esta coyuntura, podrían presentarse incumplimientos contractuales masivos que derivarían en providencias judiciales de restitución de inmuebles en aplicación del artículo 384 del Código General del Proceso, y como consecuencia de ello, la ejecución de múltiples desalojos a cargo de la Policía Nacional en observancia del artículo 79 de la Ley 1801 de 2016.

Este decreto, establece las siguientes medidas transitorias en materia de arrendamientos a saber:

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES CON DESTINACIÓN HABITACIONAL Y COMERCIAL

ARTÍCULO 1. Suspensión de 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 pagara? 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 pagara? 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, formara? parte de los convenios, contratos y demás acuerdos de voluntades principales, accesorios y/o derivados del contrato de arrendamiento.*

Se concluye, con base en las anteriores anotaciones lo siguiente:

1. Los contratos de arrendamiento suscrito por entidades publicas y en particular por el Municipio de Pereira, se rigen por las normas del Código Civil y Código de Comercial.
2. A los contratos de arrendamiento suscritos por el Municipio de Pereira, los cobija las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional mediante decreto 579 del 15 de abril de 2020.
3. El Municipio de Pereira se encuentra facultado por el artículo 3§ del mencionado decreto, para que llegar a acuerdos directos sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del decreto, esto es el 15 de abril y el 30 de junio de 2020.
4. De no llegarse a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales, se procederá conforme a lo allí estipulado.
5. Para la suspensión, modificación o terminación del contrato, se surtirán los tramites y condiciones establecidas en la legislación civil y comercial.

En los anteriores términos, se rinde el concepto solicitado quedando atentos a cualquier ampliación o aclaración del mismo.

Atentamente,

