SOCIO DE CMS-RA RESALTÓ QUE SE PUEDEN LLEGAR A ACUERDOS DE PAGO PARA NO DESALOJAR

“Las medidas tomadas en materia de arrendamiento han sido insuficientes”

BOGOTÁ_ Hace varias semanas que finalizaron las medidas transitorias que se establecieron a través del Decreto 579 y que permitieron que entre el 15 de abril y el 30 de junio los arrendatarios no pudieron llevar a cabo ningún desalojo por incumplimiento en el pago en medio de la pandemia. Ahora, al quedar la medida extraordinaria sin efecto, muchos se preguntan qué pasará con las personas que se habían atrasado dada la situación.

En entrevista con *AL*, **Jacques Simhon**, socio de *CMS Rodríguez-Azuero* y quien codirige el área de Derecho Inmobiliario & Construcción de la firma, habló sobre las alternativas que se podrían dar entre las dos partes en el marco de la pandemia por el covid-19.

¿Qué le han parecido las medidas adoptadas por el *Gobierno* en materia de derecho inmobiliario?

Creemos que el *Gobierno* ha implementado muchas normas que han tenido relevancia en el mercado inmobiliario. Sin embargo, la crisis sanitaria ha desencadenado una crisis económica y social, y en materia de arrendamientos las medidas tomadas hasta el momento han sido insuficientes y dispersas.

Es especialmente crítico el proceso de aprobación de las normas, ya que han pasado periodos muy largos de duda con la idea de que se van a expedir normas en un sentido u otro, pero con contenidos que terminan cambiando de manera sustancial.

Esto, en vez de facilitar la solución de los problemas de quienes están en el mercado, lo ha hecho más difícil.

Tras el vencimiento del Decreto ley 579, muchos usuarios se preguntan si los pueden desalojar de la vivienda, ¿es así?

El Decreto 579 de 2020, expedido por el *Ministerio de Vivienda*, tenía vigencia hasta el 30 de junio. En ese sentido, todas las disposiciones que dicho decreto modificaba vuelven a ser reguladas por lo pactado inicialmente en los contratos de arrendamiento. De acuerdo con lo anterior, en la actualidad no hay medida alguna que impida los desalojos.

¿Qué otras alternativas o recomendaciones darían para que no se tuviera que llegar a adoptar este tipo de medida?

Lo ideal es promover mecanismos de solución de conflictos, sean estos de manera directa o con el acompañamiento de un tercero, con el fin de salvaguardar los derechos de las dos partes. En ese sentido, las partes deben llegar a acuerdos de pago que satisfagan las necesidades de cada uno. Lo que hemos visto en los últimos meses es que cuando las partes entienden que todos tienen que poner, y todos pierden de alguna manera, se llegan a arreglos satisfactorios. Cuando una parte se rehúsa a aceptar la realidad los contratos colapsan y vendrán grandes litigios.

¿Sería legal entonces el cobro de intereses por mora en los contratos de arrendamiento de los meses que no se pudo abonar el mismo?

No. El cobro de intereses de mora o penalidades por los cánones causados durante los meses en que el Decreto 579 estuvo en vigencia no pueden ser cobrados por parte del arrendador al existir una prohibición expresa. Si las partes no llegan a un acuerdo de pago, el arrendatario debe pagar la totalidad de los cánones causados más intereses corrientes causados por esos cánones, a una tasa equivalente a 50% de la tasa de interés bancario corriente. Se podrán cobrar intereses de mora y las penalidades, siempre que los meses en los que se adeude el pago de cánones de arrendamiento no se hayan causado dentro de la vigencia del Decreto 579.

¿Podría retractarme de la compra de un inmueble si no puedo seguir pagando por la situación?

A menos que las partes lo hayan pactado expresamente así, no se crearía una causal de retracto en este caso. Si se pactaron arras retractorias, el retracto implica la pérdida de ese monto y ninguna sanción adicional. Si las arras son confirmatorias, se deben cubrir todos los perjuicios causados, además del pago de las arras o la cláusula penal. Cada contrato tiene sus particularidades, pero la situación actual de pandemia no tendría el potencial de modificarlo. La fuerza mayor no se podría usar en este caso como excusa.

DANIEL ROJAS CASTAÑEDA
@dasa9128
#Inmueblesenarriendo



Jacques Simhon también dirige Derecho Penal Corporativo.
LA REPÚBLICA



DANIEL DUQUE
ASOCIADO DE CMS RODRÍGUEZ-AZUERO

“Factores como la incertidumbre económica han afectado a la dinámica de compraventa de inmuebles. El mercado requiere la adaptación a dinámicas modificadas para reactivar y fortalecer el sector”.

ANTECEDENTES

Desde 2003 rige la Ley 820 de arrendamientos de inmuebles, que tiene como objetivo fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamientos destinados a vivienda. En el mismo se fija las diferentes modalidades para llevar adelante un contrato y de la finalización del mismo, además se introdujo un cambio al Código de Procedimiento Civil con el fin de que los inmuebles se puedan recuperar en máximo seis meses, cuando hay un incumplimiento.

SÍGANOS EN:
asuntoslegales.com.co
Con más del ranking de Leaders League en litigios en propiedad industrial.

EL ABOGADO MARCOS TORRES SE DESEMPEÑARÁ EN EL CARGO

Barreto nombró a jefe de asesores

BOGOTÁ_ El superintendente de *Industria y Comercio*, **Andrés Barreto**, posesionó como Jefe de Asesores del Despacho de la entidad al abogado **Marcos Torres**.

“Gracias por la oportunidad de servir al país desde una entidad tan importante para los colombianos como la *Superindustria*. Un honor para mí trabajar con usted, asumo el compromiso con ética y excelencia”, indicó **Torres** a través de su cuenta de *Twitter*.

Previo a su designación, **Torres** trabajó en *Ecopetrol* como abogado asesor del staff de la vicepresidencia jurídica. También fue secretario privado y asesor de la gerencia general de la *Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá* y se desempeñó como asesor jurídico en la firma *Gmca Legal*, entre otros.

Por su lado, el superintendente **Barreto** resaltó el nombramiento de su nuevo asesor, quien ahora pasará a ser una de las fichas clave de la *SIC*.

DANIEL ROJAS CASTAÑEDA
@dasa9128
#Asesordedespacho



SUPERINDUSTRIA

El superintendente Andrés Barreto posesionó a Marcos Torres como jefe de asesores.

LA CONTRALORÍA REALIZÓ LA ALERTA

Identifican 95 ‘elefantes blancos” en Antioquia

BOGOTÁ_ La *Contraloría General de la Nación* identificó 95 ‘elefantes blancos’ en el departamento de Antioquia, entre los que se encuentran el *Hospital General del Norte*, el Puente Guaduas y el Parque Biblioteca España, en Medellín.

“Acudimos al departamento de Antioquia donde se ha realizado una identificación de 95 proyectos críticos por un valor cercano a $795.000 millones”, explicó el contralor delegado para la Participación Ciudadana, **Luis Carlos Pineda**.

La identificación se dio gracias al programa de control fiscal participativo “Compromiso Colombia”, el cual se ha permitido llegar a esos proyectos inconclusos.

La entidad dijo que seguirá realizando visitas permanentes en todo el departamento.

DANIEL ROJAS CASTAÑEDA
@dasa9128
#ElefantesBlancos