



La vivienda y el agua
son de todos

Minvivienda

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 22-05-2020 08:59
Al Contestar Cite Este No.: 2020EE0034041 Fol:3 Anex:0 FA:0
ORIGEN 7111-GRUPO DE CONCEPTOS / LUISA CAROLINA BELTRAN GUTIERREZ
DESTINO CLAUDIA MEJIA
ASUNTO RESPUESTA
OBS

2020EE0034041



Bogotá D.C.,

Señora
CLAUDIA MEJIA
Email: cayacelmira1@hotmail.com

Asunto: Consulta – Arriendos- Decreto 579 del 15 de abril de 2020
Radicado 2020ER0035094 del 16/04/2020.
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 27/04/2020.

Respetada señora Mejia,

En atención a la consulta del asunto, en la cual se formulan una serie de interrogantes, se presentan algunas consideraciones respecto a sus inquietudes, no sin antes señalarle que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de sus funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

Dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el termino de 30 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2° del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo².

En primera instancia, es de señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico.³

CONSULTA:

“(…)

¹ “Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio.”

“Artículo 7. Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes:

(…) 14. Atender las peticiones y consultas relacionadas con asuntos de competencia del Ministerio. (…)”

² “Las peticiones mediante las cuales se eleva una consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo deberán resolverse dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción.” (…)
Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.”

³ “Artículo 1° del Decreto Ley 3571 del 27 de septiembre de 2011 “Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio”.

Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 4223

www.minvivienda.gov.co

Página 1 de 5



De manera atenta, me permito solicitar su respuesta clara toda vez que hay una inmobiliaria que me esta subiendo el arriendo, me esta cobrando intereses y no acepta pago por plazos, motivo por el cual solicité se informe lo siguiente:

- 1. Que entidad vigila o sanciona el incumplimiento de esta norma por parte de la inmobiliaria y las Aseguradoras de inmobiliarias.*
- 2. Cuales son las consecuencias a las cuales se puede ver implicada la inmobiliaria y la Aseguradora de inmobiliaria por incumplir el Decreto que establece los plazos, el NO aumento de arriendos, y cobro de intereses-*
- 3. Cuál es el procedimiento que debo realizar para exigir a la inmobiliaria y aseguradora de inmobiliaria acatar la norma.*
- 4. Que entidades superiores vigilan mi requerimiento y a donde puedo acudir a presentar mi petición por incumplimiento del Decreto.*
- 5. Puedo además presentar mi queja ante la Superintendencia de Industria y Comercio, o que otra entidad de supeintendencia vigila las actuaciones de incumplimiento por parte de la inmobiliaria y aseguradora de inmobiliaria?.*
- 6. Existe algún delito o sanción penal que conlleve desacatar los actos administrativos del estado como el mencionado, cuales con las implicaciones civiles, penales o demás que conlleva este desacatamiento.*
- 7. Cuales son las normas específicas y artículos que reglamentaron en el marco del COVID 19 el tema de NO aumento del arriendo y por cuanto tiempo, NO cobro de intereses y plazos para pago de arriendos de viviendas.*
- 8. Existe una veeduría o defensor del consumidor que vigile las inmobiliarias para presentar mi queja y tener un apoyo.*
- 9. Que medidas de control ha tomado para que no se presenten injusticias en estos momentos de crisis económica por parte de las inmobiliarias y las aseguradoras de inmobiliarias.*
- 10. Cual es el control político realizado al Ministerio de Vivienda, Superintendencia referente al cumplimiento de estas medidas*
- 11. Solicité respuestas claras y precisas de todas y cada una de las preguntas presentadas en el presente Derecho de petición.(...)"*

Al respecto es necesario realizar algunas precisiones previas al explicar los lineamientos establecidos por el Decreto 579 del 15 de abril de 2020⁴ respecto al canon de arrendamiento y la forma de pago, el Decreto 579 de 2020 establece lo siguiente:

“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 pagará las mensualidades con el reajuste anual correspondiente en los cánones que hagan falta para terminar el período contractual acordado, incluyendo en esas mensualidades, el

⁴ “Por el cuál se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica.”



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 pagará 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 periodo 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, formará parte de los convenios, contratos y demás acuerdos de voluntades principales, accesorios y/o derivados del contrato de arrendamiento.”

En cuanto al reajuste del canón de arrendamiento se aplazan aquellos que tuvieran lugar para el reajuste anual desde el 15 de abril de 2020 hasta el 30 de junio de 2020, posterior a esta última fecha el arrendatario pagará el canón de arrendamiento que corresponda con el reajuste, incluyendo en esas mensualidades el porcentaje correspondiente al incremento que no fue cobrado durante el periodo del 15 de abril de 2020 al 30 de junio de 2020.

Así mismo, respecto al pago de los cánones de arrendamiento, las partes deben llegar a un acuerdo sobre el pago de los periodos comprendidos entre el 15 de abril de 2020 y el 30 de junio de 2020, sin que en los acuerdos sean incluidos intereses de mora, penalidades, indemnizaciones o sanciones.

En el caso de no llegar a un acuerdo sobre las condiciones especiales establecidas en el Decreto respecto al pago de los cánones de arrendamiento, el arrendatario pagará la totalidad de las mensualidades correspondientes a los periodos mencionados



anteriormente, sobre los cuales el arrendador podrá cobrar únicamente intereses corrientes a una tasa equivalente al cincuenta (50%) de la Tasa de Interés Bancario Corriente en la modalidad de consumo y originario, certificada por la Superintendencia Financiera, sobre los montos que no se hayan pagado a tiempo por parte del arrendatario durante el periodo comprendido entre el 15 de abril de 2020 y el 30 de junio de 2020. Es decir que la norma únicamente excluye el cobro de los intereses de mora.

Por otro lado, se aclara que cualquier acuerdo entre las partes sobre las condiciones para el pago de los cánones correspondientes al periodo entre el 15 de abril de 2020 y el 30 de junio de 2020 formará parte de los convenios, contratos y demás derivados del contrato de arrendamiento.

Aclarado lo anterior, y respecto a sus preguntas sobre la inspección, control y vigilancia de la actividad inmobiliaria y las posibles controversias sobre el contrato de arrendamiento, la Ley 820 de 2003⁵ determina en su artículo 32 que corresponde a las Alcaldías municipales y locales; por lo tanto si considera que existe una extralimitación en las facultades de una inmobiliaria, enmarcadas en los asuntos de competencia de las Alcaldías conforme al artículo 33⁶ de la Ley de arrendamiento, deberá adelantar el trámite respectivo ante la autoridad administrativa correspondiente.

⁵ “Artículo 32. Inspección, control y vigilancia de arrendamiento. La inspección, control y vigilancia, estarán a cargo de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., la Gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y la s alcaldías municipales de los municipios del país.

Parágrafo. Para los efectos previstos en la presente ley, la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., establecerá la distribución funcional que considere necesaria entre la subsecretaría de control de vivienda, la secretaría general y las alcaldías locales.”

⁶ “Artículo 33. Funciones. Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:

a) Contrato de arrendamiento:

1. Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.
2. Asumir las actuaciones que se le atribuyen a la autoridad competente en los artículos 22 al 25 en relación con la terminación unilateral del contrato.
3. Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.
4. Conocer de las controversias originadas por la no expedición de los comprobantes de pago al arrendatario, cuando no se haya acordado la consignación como comprobante de pago.
5. Conocer de las controversias derivadas de la inadecuada aplicación de la regulación del valor comercial de los inmuebles destinados a vivienda urbana o de los incrementos.
6. Conocer del incumplimiento de las normas sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sometidos a vigilancia y control;

b) Función de control, inspección y vigilancia:

1. Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley o a cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador.
2. Aplicar las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas concordantes.
3. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración.
4. Vigilar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el anuncio al público y con el ejercicio de actividades sin la obtención de la matrícula cuando a ello hubiere lugar.

Parágrafo. Para las funciones a las que se refiere el presente artículo, las entidades territoriales podrán desarrollar sistemas de inspección, vigilancia y control, acorde a los parámetros que establezca el Gobierno Nacional en un periodo de seis (6) meses siguientes a la expedición de la presente Ley. Si el Gobierno no lo hace, la competencia será de los alcaldes.”
(Subrayado extra texto)



En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en sus peticiones radicadas bajo el número 2020ER0035094 haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28⁷ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

LEONIDAS LARA ANAYA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Luisa Carolina Beltrán Gutiérrez.
Revisó: Mike Castro Roa, OAJ.
Fecha: 21/05/2020

⁷"Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."