



VARIABLES FRENTE A LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN TIEMPOS DE CORONAVIRUS

Resultado de la pandemia del Coronavirus, hecho notorio, muchos temas han ocupado la atención de lo que debemos hacer en ciertos aspectos, y uno de estos, es precisamente el contrato de arrendamiento. Tema muy vigente, lo cual, da importancia a fenómenos tales como: pago del canon de arrendamiento, rebaja, quitas, diferimiento del pago, terminación del contrato por diversos aspectos, diferencia en contratos de arrendamiento de locales comerciales y aquellos dedicados a vivienda si los tratamientos son iguales o difieren, dificultad económica de la organización que le impide seguir operando cuando todo ya empieza a normalizarse en lo referente al confinamiento, entre otros, para lo cual quiero proponer una opinión para análisis de nuestros clientes empresarios, áreas contables, jurídicas, colegas y demás, quienes se interesen por el asunto.

Para los interesados solo en leer las conclusiones del presente estudio, se las describo de manera inicial, así:

A MANERA DE CONCLUSIONES:

- i. En materia de contratos de arrendamiento comerciales, veo poco probable solicitar la terminación del contrato de arrendamiento por la tesis de la fuerza mayor, por cuanto lo sucedido es temporal, y allí la Corte ha sido estricta en afirmar que debe ser un antecedente de permanencia, entre otros. Por lo tanto, muchos aprovecharán la situación para solicitar la terminación del contrato de arrendamiento por dicha causa, asunto que no tendría en mi opinión aplicación.
- ii. Es indudable que los Estados por principio de la autonomía de la voluntad de los ciudadanos, no pueden expedir normas, en las cuales defina el no pago o exoneración de los cánones de arrendamiento, pues atentaría posiblemente contra el principio de rango constitucional de la propiedad privada, entre otros. Además, es indudable, que, en muchos casos, estas posibles exoneraciones,



también pueden afectar al arrendador que espera estos ingresos para su subsistencia, asunto que imposibilita dichas medidas.

- iii. Solo por principios como la buena fe contractual, la equidad y demás ya explicados, podría y es recomendación de las políticas de gobierno expedidas hasta la fecha, que las partes se pongan de acuerdo en posibles rebajas del canon de arrendamiento, diferimiento del canon en meses posteriores para su pago, quitas en este, u otros mecanismos que pongan a las partes en un estado de igualdad. Esto, aplicable para contratos sean estos civiles o comerciales. Aquí es indudable, que juega un papel importante, que tipo de local o inmueble se está tratando, ubicación de este en una alta zona comercial, una buena posición en referencia al flujo de personas, valor del canon que sea el acorde a la tipología del inmueble (*canon justo o está ya desactualizado*), entre otros factores que inciden en el acuerdo.
- iv. En caso de desacuerdo entre arrendador y arrendatario, se podría intentar ante un juez la posible solución, bajo el principio de rebaja del canon de arrendamiento, o ajuste de este valor, por la imprevisibilidad generada, en lo referido al Coronavirus. Asunto que se vuelve crítico, en la medida que la suspensión es transitoria y no permanente.
- v. No todos los arrendatarios deben reclamar el mismo trato, ya que son diversos los sucesos para uno u otro. Hay negocios que terminaron muy perjudicados, como los referidos a comercio, pero hay otros que no han tenido tal afectación como los supermercados y otros que se consideran vitales. Por lo tanto, esto es un referente a la hora de negociar unas nuevas condiciones del contrato.
- vi. Un asunto que va a dificultar los debates judiciales en los estrados, es la capacidad del empresario para adecuarse a un entorno. No es lo mismo, el restaurante que aun cuando cerró sus instalaciones al público, continuó operando a domicilio, y se reinventó el negocio, lo que seguramente es una estrategia que debe asumir el arrendatario, siendo previsible, y no tiene el arrendador que correr con estas consecuencias. Esto, por cuanto es de



- naturaleza contractual, pactar el ingreso del arrendador, en referencia a los ingresos del arrendatario. Por lo tanto, este no puede sufrir las consecuencias del arrendatario.
- vii. Los contratos de arrendamiento pactados en referencia al valor de los ingresos de la unidad económica, estarían resueltos en principio, por cuanto la disminución estaría afectando igualmente al arrendador, entonces es una consecuencia que afecta a las partes.
 - viii. Se debe revisar el contrato de arrendamiento celebrado por las partes, de manera específica, para analizar que se acordó en referencia a la fuerza mayor o el caso fortuito, o la revisión del canon de arrendamiento, entre otros aspectos.
 - ix. En todos los casos, es importante que su asesor jurídico le oriente el mejor camino a seguir para resolver el inconveniente.

En la teoría aplicable, destacamos lo siguiente:

POLÍTICAS DEFINIDAS POR GOBIERNOS A NIVEL MUNDIAL FRENTE AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

Bien especial este punto, si consideramos que se esperarían normas que fueran diferentes en un Estado u otro, dependiendo del partido político o sector que gobierne (*Izquierda – derecha*), todas las normas parecen ir en una sola vía: muy escasa por decir que nula la referencia a realizar un cese en el pago de las obligaciones referidas al contrato de arrendamiento (*no pago de la renta o canon de arrendamiento*), incluso países como El Salvador que en redes sociales han publicado un supuesto cese de pagos de arrendamiento general, que dista mucho de la realidad.

En referencia a lo que se ha descrito a nivel teórico, podemos destacar estas citas que son importantes para abordar el análisis:

A manera de conclusiones anticipadas, podríamos destacar desde ya, países como Italia, Reino Unido, España, Argentina y creo, muy pronto Colombia, se ha protegido, honrar



el pago del arrendamiento, salvo unas contadas excepciones. Es decir, no hay exoneración del pago del canon de arrendamiento, o por lo menos no he conocido norma que así lo imponga, mas bien, en su generalidad se pretende entre las partes (*arrendatario - arrendador*), utilicen instrumentos que permitan una negociación inter partes (*conciliación, un amigable acuerdo*), pues el Estado en mi opinión, no tendría las herramientas jurídicas para hacerlo y no podría hacerlo, salvo que tenga la opción económica de asumir dichos pagos. En la medida que el Estado imponga la tesis del no pago del arrendamiento, además de ser inconstitucional tal disposición, por ir en contra del principio de iniciativa privada, o propiedad privada, terminaría afectando derechos de arrendadores, lo cual no mejora nada, por el contrario, podría llegar a agravar mucho la situación. Es indudable que hay personas de bajos recursos, que viven de un arrendamiento, como también grandes fondos de inversión, y otros vehículos económicos, que detentan grandes inversiones en el sector inmobiliario, y requiere entregar balances positivos a sus accionistas o propietarios, que igual se verían afectados. Allí, es donde ya toma forma, la tesis que todos debemos perder. O, es el año, para no preocuparnos por la utilidad, sino por sostenernos, como ya lo afirmó un directivo gremial en el país.

Aquí nace una disyuntiva, a quien proteger, al arrendatario o al arrendador. Abordemos estos aspectos, en el orden legal aplicable:

1. **Se debe revisar el contrato de arrendamiento celebrado por las partes.** Es imperativo conocer la intención de estos, al momento de celebrar el contrato, y si dispusieron que determinadas figuras jurídicas son resorte de que parte. Ejemplos como: la fuerza mayor o el caso fortuito (*hecho incapaz de resistir como un terremoto*), la aplicación de la teoría de la imprevisión (*por algo imprevisto se debe revisar o terminar el contrato u otros*) que permita la revisión del contrato a nivel de la rebaja del canon de arrendamiento, la suspensión del contrato, o la terminación del mismo, entre otros de posible aplicación. Asunto que, en muchos casos, y me atrevo a afirmar, en su gran mayoría, los abogados no tenemos la costumbre de redactarlas en especial en los contratos de arrendamiento, y ello, por cuanto la pandemia del Coronavirus, era impensable lo que ha generado en tiempo actual. Sin embargo, no sobra revisar los acuerdos que cada parte tenga celebrados, para analizar el posible camino a seguir.



De acuerdo con lo anterior, recomendamos revisar las cláusulas que tienen pactadas en sus contratos de arrendamiento, mediante las cuales el arrendador transfiera la fuerza mayor y el caso fortuito u otros, al arrendatario, que en principio son válidas, pero valga aclarar que están sometidas a los límites generales de la autonomía privada de los contratantes, esto es, el orden público, las buenas costumbres y la buena fe contractual. De manera que todas pueden en principio ser revisables, cuando desconozcan estos límites.

2. **Hay posibilidad de aplicar la teoría de la fuerza mayor y caso fortuito al contrato de arrendamiento**, en la medida que lo quiera dar por terminado el arrendatario, como consecuencia de la imposibilidad de seguir respondiendo con el contrato de arrendamiento. La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha determinado que los requisitos para que esta se materialice son: no exista manera de contemplar su ocurrencia en condiciones de normalidad, justamente porque se presenta de súbito o en forma intempestiva y, de la otra, que sea inevitable, fatal o ineludible, al punto de determinar la conducta de la persona que lo padece, quien, por tanto, queda sometido irremediablemente a sus efectos y doblegado, por tanto, ante su fuerza arrolladora. **Imprevisibilidad e irresistibilidad** son, pues, los dos elementos que, permiten calificar si la situación invocada por la parte que aspira a beneficiarse de esa causal eximente de responsabilidad, inmersa en la **categoría genérica de causa extraña**, puede ser considerada como tal. **Si el hecho es susceptible de ser previsto**, por más súbito y arrollador de la voluntad que parezca, no genera el caso fortuito ni la fuerza mayor. Por lo tanto, cada situación se debe analizar de manera específica.

2.1. Para que el hecho sea **imprevisible**, debe cumplir: 1) El referente a su normalidad y frecuencia; 2) El atinente a la probabilidad de su realización, y 3) El concerniente a su carácter inopinado, excepcional y sorpresivo. En relación con la irresistibilidad, el de no haberse podido evitar su acaecimiento ni tampoco sus consecuencias, colocando al agente, en la absoluta imposibilidad de obrar del modo debido, habida cuenta que si lo que se produce es tan solo una dificultad



más o menos acentuada para enfrentarlo, tampoco se configura el fenómeno liberatorio del que viene haciéndose mérito.

- 2.2. Un hecho sólo puede ser calificado como irresistible, si es absolutamente imposible evitar sus consecuencias, es decir, que situada cualquier persona en las circunstancias que enfrenta, invariablemente se vería sometido a esos efectos perturbadores, pues la incidencia de estos no está determinada, propiamente, por las condiciones especiales –o *personales*- del individuo llamado a afrontarlos.
- 2.3. Aquellos eventos cuyos resultados, por cualificados que sean, pueden ser superados con un mayor o menor esfuerzo, por una parte, y, en general, del sujeto que los soporta, **no pueden ser considerados, en forma invariable, como constitutivos de fuerza mayor o caso fortuito, en sentido estricto.** La fuerza mayor “Implica la imposibilidad de sobreponerse al hecho para eludir sus efectos” (Sentencia del 31 de mayo de 1965, G.J. CXI y CXII pág. 126). Nadie es obligado a lo imposible. (*ad impossibilia nemo tenetur*). Por tanto, si irresistible es algo “inevitable, fatal, imposible de superar en sus consecuencias” (Sentencia del 26 de enero de 1982, G.J. CLXV, pág. 21), **debe aceptarse que el hecho superable mediante la adopción de medidas que permitan contener, conjurar o eludir sus consecuencias, no puede ser invocado como constitutivo de caso fortuito o fuerza mayor, frente al cual, se insiste, el ser humano debe quedar o permanecer impotente.**
- 2.4. En el derecho Español¹, que dispone de la regla *rebus sic stantibus*, que busca conducir a una rebaja de la renta pero no a una exoneración del pago de la misma vía suspensión del contrato de arrendamiento. Dicha regla en el derecho extranjero es de elaboración puramente jurisprudencial, implica una alteración sustancial de las condiciones del contrato y tiene por objetivo reestablecer el equilibrio de las prestaciones de las partes sobre un principio de equidad. **Sentencia TS, Sala Primera, de lo Civil, 518/2002, de 27 de mayo; Recurso 3762/1996. Ponente: JOSE DE ASIS GARROTE.** Afirmó: “... como tiene

¹ <https://blog.sepin.es/2020/03/coronavirus-arrendamientos-urbano/>



declarado la jurisprudencia de esta Sala, esta cláusula de «rebus sic stantibus» para que pueda estimarse como sobreentendida en ciertos contratos, fundamentalmente en los de ejecución sucesiva en los que por el transcurso del tiempo puedan variar las condiciones de hecho tenidas en cuenta para contratar, no esta recogida en nuestro ordenamiento civil, aunque entiende que puede ser apreciada por los Tribunales, siempre que se den circunstancias determinadas como ya señalaba la sentencia de 12 de junio de 1956 (criterio que se mantiene en sentencias más recientes como la de 15 de Noviembre de 2.000) para que se pueda pedir la revisión o resolución o hasta la suspensión de los contratos, a saber, que se trate de una alteración de los supuestos básicos del contrato, completamente extraordinaria, que origine una desproporción inusitada entre las recíprocas prestaciones de las partes y que no pudieron prever al contratar...”².

- 2.5. Por lo tanto en el derecho extranjero en cita³, hay tres requisitos para poder aplicar la fórmula que permita la revisión del contrato de arrendamiento; en primer lugar, que haya una **alteración extraordinaria de las circunstancias** en el momento de cumplir el contrato en relación con las que existían al tiempo de su celebración; en segundo lugar, que, como consecuencia de lo anterior, se produzca un **desequilibrio desproporcionado y exorbitante** entre las prestaciones acordadas por las partes, y, por último, que todo aquello acontezca por circunstancias completamente **imprevisibles**.
3. En el caso colombiano, donde tenemos diferente a otros países códigos de comercio y civil unificados, sino por el contrario, normas dispersas que en muchos casos generan una problemática para saber que disposición aplicar al supuesto de hecho que se nos presenta, además, cuando es posible aplicar herramientas de

² *Sentencia TS, Sala Primera, de lo Civil, 591/2014, de 15 de octubre. Recurso 2992/2012. Ponente: FRANCISCO LAVIER ORDUÑA MORENO (SP/SENT/790312). “...sin embargo no descarta el carácter resolutorio, pero que hace prevalecer el principio de conservación de los actos y negocios jurídicos en el caso de un contrato de arrendamiento de larga duración, llegando a una solución temporal y justificada en la reducción de la renta: “... la reducción de la renta un 29% propuesta resulta ajustada conforme al reequilibrio de la economía contractual que debe seguirse, sobre todo teniendo en cuenta que pese a dicha reducción la renta resultante sería superior a un 20% de la renta de mercado que se negocia en la actualidad, y muy inferior a la rebaja del 50% de la renta que la propietaria negoció con la otra cadena hotelera y competidora de la actora...”*

³ <https://www.20minutos.es/opinion/coronavirus-contratos-arrendamiento-que-pueden-hacer-arrendadores-arrendatarios-crisis-20200320-4194953/>



remisión vía analogía, o vacíos legales, entre otros, que hacen del fenómeno de interpretación algo complejo. El código civil que rige las relaciones entre particulares no comerciantes, regula las normas del arrendamiento de vivienda, que se complementa en lo dispuesto en la ley 820 de 2003. El código de comercio, a su vez regula las relaciones entre comerciantes, por lo tanto, igual dispuso lo referido al contrato de arrendamiento de local comercial. Nuestro código civil de acuerdo con el principio contractual del *pacta sunt servanda*, que refiere a un acuerdo de voluntades, como el pacto que es ley para las partes, siempre que se haya celebrado en debida forma y por causas legales, no puede ser invalidado sino solo por consentimiento de los contratantes (*Art. 1602 código civil*), ha sido muy estricto en la aplicación de la tesis que permite la revisión de los contratos. Norma que se determina como posibilidad de revisión, lo dispuesto por el artículo 1603 de la misma codificación, pero bajo el principio de la buena fe contractual.

4. A su vez, el código de comercio en su artículo 868 dispone que las circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles, posteriores a la celebración de un contrato de ejecución sucesiva, periódica o diferida como lo es el contrato de arrendamiento, alteren o agraven la prestación de futuro cumplimiento a cargo de una de las partes, en grado tal que le resulte excesivamente onerosa, podrá ésta pedir su revisión. Asunto que podría utilizarse por un arrendatario comercial para solucionar sus diversos problemas, que van desde la entrega del bien inmueble, rebaja del valor del canon, suspensión del mismo para no pagarlo, entre otros muchos asuntos que se presentaran en tiempos de Coronavirus. Es claro, que todas las normas a nivel mundial referidas al asunto, tratar de generar entre arrendador y arrendatario un arreglo para solucionar los problemas, que debe ser el primer camino a intentar resolver, en caso que no haya acuerdo, el juez debe proceder a examinar las circunstancias que hayan alterado las bases del contrato y ordenará, si ello es posible, los reajustes que la equidad indique; en caso contrario, el juez decretará la terminación del contrato. Es indudable que esta regla por disposición legal, no se aplicará a los contratos aleatorios ni a los de ejecución instantánea.
5. Estudiemos la problemática en los contratos de arrendamiento de naturaleza comercial, si se permite el término, serían los mas afectados a la fecha, por cuanto



dichas unidades económicas están cerradas al público, luego no tienen ingresos, en cambio sí tienen unos costos fijos que los hace más gravosos (*pagos laborales, intereses de préstamos, servicios públicos, obligaciones laborales y otros*), diferente por ejemplo a los contratos de vivienda urbana, quienes, si disfrutaban del inmueble, lo que hace que el análisis deba ser diferente para un caso u otro. Para el código de comercio, los principios de justicia (*busca la corrección de las diferencias, dando a cada quien lo que le corresponde*), equidad⁴, buena fe⁵, igualdad y solidaridad, entre otros, son postulados que orientan el ordenamiento jurídico, más en la concepción de nuestro actual Estado social de derecho. De esta forma, todos estos principios o pautas generales del ordenamiento pueden ser aplicadas con el fin de resolver las diferentes relaciones jurídicas y las posibles interpretaciones que de ellas se podrán realizar en tiempos de pandemia⁶.

6. El contrato de arrendamiento tiene múltiples facetas como lo son la jurídica, económica, social, entre otras, que deben ser tenidas en cuenta al momento de resolver posibles conflictos entre partes. Por lo tanto, a nivel del código de comercio, no hay dificultad en considerar que el contrato comercial si es posible revisarlo ya que los principios *pacta sunt servanda* (*contrato es ley para las partes*) y *rebus sic stantibus* (*permite la revisión del canon de arrendamiento, cuando circunstancias perjudican al arrendatario*), no generan discrepancia, por el contrario, se complementan en la medida que es viable modificar los acuerdos de las partes, cuando haya situaciones objetivas y demostrables que determinen un perjuicio para alguna en beneficio injusto de la otra, que hacen de la aplicación de la tesis de la imprevisión una herramienta importante para armonizar el acuerdo de voluntades. Lo que hoy

⁴ Artículo 230 Constitución Política. Es un criterio auxiliar de interpretación de la actividad judicial cuando no haya norma aplicable. Sentencia C-486 de 1993 Corte Constitucional. En la equidad encontramos un fundamento para considerar que es posible la revisión del precio del contrato de arrendamiento, pues cuando las partes celebraron el mismo, no tenían conocimiento del fenómeno de la pandemia mundial por el Coronavirus, por lo tanto, obliga a una revisión del precio, cuando este afecta de manera importante una parte del contrato. Ahora, debemos hacer claridad que esta teoría no es la aplicable para todos, pues cada caso se debe analizar en su conjunto, más si se tiene en cuenta que la cuarentena representa una temporalidad y no una permanencia)

⁵ No es posible que alguien exija el cumplimiento de un contrato, cuando la contraparte puede tener perjuicios por la inactividad obligatoria a la cual se le ha sometido, por la acción del Estado debido a la pandemia mundial.

⁶ Corte Suprema de Justicia. Sentencia 23 de julio de 1958. "...el ordenamiento jurídico no está constituido por una suma mecánica de textos legales. No es, como muchos pudieran creerlo, una masa amorfa de leyes. Todo orden jurídico está integrado por ciertos principios generales, muchos de ellos no enunciados concretamente por el Código Civil, pero de los cuales, sin duda, se han hecho aplicaciones concretas a casos singulares".



tenemos frente al Coronavirus, algo que ayer era imprevisible, hoy puede tornar una posible y excesiva onerosidad contractual para alguna de las partes, en este caso el arrendatario, sin ingresos con los cuales responder por el canon de arrendamiento, pero igual, posiblemente el arrendador que vive de tal ingreso para su congrua subsistencia. Por lo cual, como lo ha dicho la Corte Suprema de Justicia en jurisprudencia⁷, que forzoso para establecer la onerosidad de la prestación de futuro cumplimiento, deba valorarse por completo, pleno e íntegro el contrato y en su conjunto prestacional, tanto más que lo excesivo o el desequilibrio prestacional no deriva de una prestación aislada, sino del complejo tejido contractual, según la prudente, juiciosa o razonable ponderación por el juzgador del marco fáctico de circunstancias concreto y los elementos de convicción, atendiendo la equidad y la justicia. Por lo tanto, es excesivo el desequilibrio cuando es cierto, grave, esencial, fundamental, mayúsculo, enorme o significativo, y no cualquiera, a punto de generar excesiva onerosidad transitoria o permanente de la prestación futura, una desproporción grande con su incremento desmesurado o sensible disminución de la contraprestación, ya una pérdida patrimonial, por reducción del activo, ora de la utilidad esperada, bien por aumento del pasivo, suscitada por los acontecimientos sobrevenidos, imprevistos e imprevisibles, con los cuales debe tener una relación indisociable de causa a efecto.

7. Ahora, la teoría de la imprevisión aplicada a las reglas que se rigen por el Código Civil (*contrato de vivienda urbana*), no tienen la referencia tan expresa como si lo contiene el código de comercio. La mayoría de la doctrina ha querido entender la inmersión de esta figura jurídica de permitir la revisión del contrato, pero en el artículo 2060 inciso 2 de la codificación civil. No obstante, no es corriente ver los tribunales ocupados en la revisión de contratos de naturaleza privada, entre personas no comerciantes, para el caso del contrato de vivienda urbana, hay tal dificultad de aplicación para resolver sobre la rebaja del canon de arrendamiento, o la terminación del mismo, entre otros, más ahora con el fenómeno de la pandemia del Coronavirus. Asunto que tiene una dificultad importante, por cuanto difiere varios aspectos que quiero resaltar:

⁷ Sentencia Rad. No. 2006-00537-01. MP. DR. WILLIAM NAMÉN VARGAS. Corte Suprema de Justicia.



- 7.1. El arrendatario de vivienda urbana diferente al comercial, disfruta del inmueble, lo cual no puede hacer el segundo, por el cierre obligatorio, producto de la decisión del Estado.
- 7.2. El fenómeno del ingreso para la empresa, es un factor importante el disponer del inmueble para poder llevar a cabo su ciclo productivo. Diferente al de vivienda, que no es un factor de generación de ingreso, por el contrario, es una solución a un problema de habitación, luego, entiendo que no podría solicitar a un juez la revisión del canon, pues no dispone de norma que esto permita.
- 7.3. El antecedente de ser la cuarentena un fenómeno transitorio, no permite la aplicación de la figura tendiente a la revisión del contrato de arrendamiento de vivienda urbana.

QUE HAN APROBADO LOS GOBIERNOS PARA EL CASO DE LOS ARRENDAMIENTOS:

8. España⁸ por ejemplo ha generado la suspensión de los desahucios durante seis meses tras el fin del estado de alarma, la prórroga extraordinaria de seis meses de los contratos de alquiler de vivienda habitual, una línea de microcréditos avalados por el Estado o ayudas directas de hasta 900 euros tras la crisis, por importe de 700 millones de euros, entre otros. Se destacó que las medidas buscan ofrecer seguridad y protección a todas las personas para afrontar el impacto negativo de la crisis y ha subrayado las medidas para ofrecer el "derecho constitucional" de la vivienda, un bien "más imprescindible" ahora al ser la "trinchera" desde la que los ciudadanos se protegen del virus, tras pedirles que permanezcan en casa para evitar contagios. Por lo tanto, se pretende:

Preservar la renta disponible de los hogares, sean arrendatarios o arrendadores (el 85% de los arrendadores en España son personas físicas). Tanto en el caso de: a) Aplazamiento del pago del alquiler (arrendador persona jurídica). b) Ayudas transitorias a la financiación (microcréditos). Se beneficia arrendatario y arrendador. c) Nuevas

⁸ <https://elderecho.com/aprobadas-ayudas-alquiler-suspension-desahucios>



ayudas al alquiler del Plan Estatal de Vivienda para familias de vulnerabilidad económica sobrevenida.

Para grandes tenedores y fondos de inversión: Quitas y reestructuración. Además, ha enfatizado que los grandes tenedores de vivienda "deben arrimar el hombro y hacer un esfuerzo como todo el mundo", frente a inquilinos vulnerables y pequeños propietarios. Por ello, la norma establece que tendrán que elegir entre realizar una quita del 50% o bien reestructuración de la deuda en 3 años para los afectados.

9. En el Reino Unido por ejemplo, casi parecido al anterior, ha optado por la suspensión de cualquier restitución de inmueble, por no pago de la renta, en un tiempo determinado, además de enunciar créditos para empresarios afectados, entre otros casos, para atender el pago de la renta. Pero igual, que en las legislaciones hasta el momento expedidas, ha buscado que las partes arrendadora y arrendataria, pacten arreglos sobre el contrato de arrendamiento posiblemente afectado por la pandemia del Coronavirus⁹.
10. En Argentina en materia de arrendamiento se dispuso (*decreto No. 320/2020*), la suspensión hasta el día 30 de septiembre del año en curso, la ejecución de las sentencias judiciales cuyo objeto sea el desalojo de inmuebles, siempre que el litigio se haya promovido por el incumplimiento de la obligación de pago en un contrato de locación y la tenencia del inmueble se encuentre en poder de la parte locataria. Hasta el día 30 de septiembre de 2020, quedan suspendidos los plazos de prescripción en los procesos de ejecución de sentencia respectivos. Prorroga hasta el día 30 de septiembre de la vigencia de los contratos de locación de los inmuebles. Hasta la misma fecha, el congelamiento del precio de las locaciones de los contratos de inmuebles. Para el caso de fianzas, resultarán de aplicación, solo hasta el 30 de septiembre o hasta que venza la prórroga opcional prevista. Un aspecto especial es que la diferencia que resultare entre el monto pactado contractualmente y el que corresponda pagar, deberá ser abonada por la parte locataria en, al menos tres (3) cuotas y como máximo seis (6) mensuales, iguales y consecutivas, con vencimiento la primera de ellas, pero no autoriza el no pago del canon. Dispuso que todas las

⁹ <https://www.dlapiper.com/en/uk/insights/publications/2020/03/coronavirus-a-uk-real-estate-perspective/>



BLADIMIR LÓPEZ HERNANDEZ
ABOGADO
Magíster en Derecho Tributario
Universidad Externado

Especialista en:
Derecho Comercial
Legislación Tributaria
Universidad Pontificia Bolivariana

medidas se aplicarán a inmuebles destinados a vivienda única urbana o rural. Habitaciones destinadas a vivienda familiar o personal en pensiones, hoteles u otros alojamientos similares y otros. No lo hizo extensivo a la materia comercial.

En Colombia, aun cuando no se ha expedido la norma sobre arrendamiento anunciada por el gobierno nacional y su ministro, creemos que estará en la misma línea que se ha expedido a nivel mundial aquí analizado.