



REPUBLICA DE COLOMBIA - RAMA JUDICIAL DEL PODER
PÚBLICO

Competencias Múltiples 020 Barranquilla

Estado No. 71 De Miércoles, 25 De Mayo De 2022



FIJACIÓN DE ESTADOS

Radicación	Clase	Demandante	Demandado	Fecha Auto	Auto / Anotación
08001418902020210054900	Ejecutivos De Mínima Cuantía	Banco Comercial Av Villas S.A	Eduardo Manuel Castillo Dominguez	24/05/2022	Auto Niega - Terminación
08001418902020220016600	Ejecutivos De Mínima Cuantía	Banco De Bogota	Erick Estiven Lopez Sierra	24/05/2022	Auto Libra Mandamiento Ejecutivo-Pago - Y Decreta Medida Cautelar
08001418902020210067500	Ejecutivos De Mínima Cuantía	Banco Mundo Mujer	Flor Maria Garavito Lopez	24/05/2022	Auto Ordena Seguir Adelante Ejecucion
08001418902020200063200	Ejecutivos De Mínima Cuantía	Coopehogar	Bienvenida Garcia De Montenegro	24/05/2022	Auto Decreta Terminación Del Proceso - Transacción
08001418902020220016400	Ejecutivos De Mínima Cuantía	Cooperativa Multiactiva Confyprog	Leonidas Esther Garcia Yance	24/05/2022	Auto Libra Mandamiento Ejecutivo-Pago - Y Decreta Medida Cautelar
08001418902020210098800	Ejecutivos De Mínima Cuantía	Cooperativa Multiactiva De Servicios Coolcaribe	Ricardo Tous Vitola, Fredy De Jesus Perez Severiche	24/05/2022	Auto Decreta Terminación Del Proceso - Por Transacción

Número de Registros: 14

En la fecha miércoles, 25 de mayo de 2022, se fija el presente estado por el término legal, al iniciar la jornada legal establecida para el despacho judicial y se desfija en la misma fecha al terminar la jornada laboral del despacho.

Generado de forma automática por Justicia XXI.

MARCELO ANDRES LEYES MORA

Secretaría

Código de Verificación

c47e2931-44db-4330-a1d2-4e257de1a8ca



REPUBLICA DE COLOMBIA - RAMA JUDICIAL DEL PODER
PÚBLICO

Competencias Múltiples 020 Barranquilla

Estado No. 71 De Miércoles, 25 De Mayo De 2022



FIJACIÓN DE ESTADOS

Radicación	Clase	Demandante	Demandado	Fecha Auto	Auto / Anotación
08001418902020190058300	Ejecutivos De Mínima Cuantía	Cooperativa Vision Integral	Yolanda Esther Torrenegra Hernandez, Jose De Jesus De La Rosa Fontalvo	24/05/2022	Auto Ordena Seguir Adelante Ejecucion
08001418902020220016500	Ejecutivos De Mínima Cuantía	Edificio Leparc	Clemencia Cristina Llanos Campo, Martin Emilio Rodriguez Bernal	24/05/2022	Auto Libra Mandamiento Ejecutivo-Pago - Y Decreta Medida
08001418902020220016200	Ejecutivos De Mínima Cuantía	Finanzas Y Avals Finaval Sas	Sin Otro Demandado., Jhon Freddy Tipton Olmos	24/05/2022	Auto Inadmite - Auto No Avoca
08001418902020210076300	Ejecutivos De Mínima Cuantía	Grupo Solucion Futuro Sas	Alexander Enrrque Vega Carrillo	24/05/2022	Auto Decreta Terminación Del Proceso - Pago Total
08001418902020210057800	Ejecutivos De Mínima Cuantía	Rocio Catalina Moreno Crespo	Estefany De Jesus Alfonso Herrera, Y Otros Demandados	24/05/2022	Auto Concede Termino - Corre Traslado Al Demandante De Las Excepciones De Fondo

Número de Registros: 14

En la fecha miércoles, 25 de mayo de 2022, se fija el presente estado por el término legal, al iniciar la jornada legal establecida para el despacho judicial y se desfija en la misma fecha al terminar la jornada laboral del despacho.

Generado de forma automática por Justicia XXI.

MARCELO ANDRES LEYES MORA

Secretaría

Código de Verificación

c47e2931-44db-4330-a1d2-4e257de1a8ca



REPUBLICA DE COLOMBIA - RAMA JUDICIAL DEL PODER
PÚBLICO

Competencias Múltiples 020 Barranquilla

Estado No. 71 De Miércoles, 25 De Mayo De 2022



FIJACIÓN DE ESTADOS

Radicación	Clase	Demandante	Demandado	Fecha Auto	Auto / Anotación
08001418902020220016300	Ejecutivos De Mínima Cuantía	Servicios Financieros S.A Serfinansa Compañía De Financiamiento	Alejandro Vergara Perez	24/05/2022	Auto Inadmite - Auto No Avoca
08001418902020210105600	Ejecutivos De Mínima Cuantía	Unifianza S.A.	Lorena Patricia Barranco Dueñas	24/05/2022	Auto Decreta Terminación Del Proceso - Transacción
08001405302920170061800	Procesos Ejecutivos	Coocrediexpress	Enriqueta Belen Linares Cantillo, Marta Elena Consuegra Cantillo, Acreedores De Enriqueta Belén Linares Cantillo	24/05/2022	Auto Decide Liquidación De Costas - Aprueba

Número de Registros: 14

En la fecha miércoles, 25 de mayo de 2022, se fija el presente estado por el término legal, al iniciar la jornada legal establecida para el despacho judicial y se desfija en la misma fecha al terminar la jornada laboral del despacho.

Generado de forma automática por Justicia XXI.

MARCELO ANDRES LEYES MORA

Secretaría

Código de Verificación

c47e2931-44db-4330-a1d2-4e257de1a8ca



PROCESO: Ejecutivo Singular

RADICADO: 080014189020222-00162-00

DEMANDANTE: FINANZAS Y AVALES FINAVAL S.A.S, CC. No. 900.505.564-5

DEMANDADO: LUIS GILBERTO ZULUAGA LOPEZ, identificado con CC. No. 79.805.180

INFORME SECRETARIAL:

Señora Juez: A su despacho la presente demanda verbal que nos correspondió por reparto y se encuentra pendiente por admitir.

Sírvase proveer.

Barranquilla DEIP, 24 de mayo de 2022.

El Secretario,

MARCELO ANDRES LEYES MORA

**JUZGADO VEINTE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES
DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA (transitorio) antes JUZGADO
VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA, veinticuatro (24) de mayo de
2022.**

Verificado el informe secretarial que antecede y revisada la demanda de la referencia, se procede a determinar si es o no procedente la admisión, encontrando el despacho que esta ADOLECE del siguiente defecto:

1.- Manifiesta el demandante que el pagaré objeto de recaudo le fue endosado a su favor, sin embargo, vemos que no hay constancia dentro del aludido título ni aparte de él que den fe que el acreedor principal Bicimotos y Repuestos S.A.S, haya endosado el Pagaré No. 005 al aquí demandante. Por lo tanto se deberá aclarar tal situación en escrito de subsanación.

2.- Así mismo, conforme al No. 5 del Art. 82 del CGP, deberá aclarar y clasificar debidamente los hechos que relata, y a las circunstancias de cómo obtuvo o le fue endosado el título valor en cuestión

3.- En el caso de marras, se presenta como título ejecutivo el Pagaré No. 005 escaneado en formato PDF, en virtud del Decreto 806 de 2020.

Por lo anterior, debe acudir a las disposiciones contenidas en el artículo 245 C.G.P que a letra consigna:

"Los documentos se aportarán al proceso en original o en copia. Las partes deberán aportar el original del documento cuando estuviere en su poder, salvo causa justificada. Cuando se allegue copia, el aportante deberá indicar en dónde se encuentra el original, si tuviere conocimiento de ello." (Subrayado fuera del texto).

Así las cosas, la parte ejecutante deberá, en documento escrito, afirmar bajo la gravedad de juramento, aplicando el principio de buena fe y lealtad procesal, que conserva en su poder o el lugar donde se encuentra el original del documento exigible ejecutivamente, que este se encuentra fuera de circulación comercial y que no ha promovido ejecución usando el mismo documento.

4.- El artículo 5 del Decreto 806 de 2020, señala que:

"Los poderes especiales para cualquier actuación judicial se podrán conferir mediante mensaje de datos, sin firma manuscrita o digital, con la sola antefirma, se presumirán auténticos y no requerirán de ninguna presentación personal o reconocimiento.



En el poder se indicará expresamente la dirección de correo electrónico del apoderado que deberá coincidir con la inscrita en el Registro Nacional de Abogados.

Los poderes otorgados por personas inscritas en el registro mercantil, deberán ser remitidos desde la dirección de correo electrónico inscrita para recibir notificaciones judiciales.”.
Subrayas del Juzgado.

Pues bien, tenemos que FINANZAS Y AVALES FINAVAL S.A.S, es una persona jurídica inscrita en el registro mercantil, por lo tanto, como quiera que el poder es aportado como mensaje de datos, debe ser remitido desde la dirección de correo electrónico inscrita para recibir notificaciones judiciales el poderdante a su apoderado. Es así que se deberá aportar la constancia de trazabilidad de que el poder fue remitido al correo del abogado desde el correo electrónico de la demandante.

De manera que, de conformidad con lo establecido en el artículo 90 del CGP, se inadmite la presente demanda, para que dentro del término de cinco días, la parte demandante subsane los defectos señalados.

En consecuencia con lo anterior, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar inadmisibles la presente demanda por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: Manténgase la presente demanda en Secretaría por el término de cinco días, a efectos de que se subsanen los defectos de que adolece, y que fueron señalados en la parte motiva de este proveído, so pena de que sea rechazada.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

MÓNICA ELISA MOZO CUETO
JUEZ

**JUZGADO VEINTE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIAS MÚLTIPLES DISTRITO
JUDICIAL DE BARRANQUILLA (transitorio)
antes JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL
MUNICIPAL DE BARRANQUILLA**

Por anotación de Estado No. 71 notifico el
presente auto.
Barranquilla, 25 de mayo de 2022

MARCELO ANDRÉS LEYES MORA
Secretario



PROCESO: Ejecutivo Singular

RADICADO: 08001418902022-00163-00

DEMANDANTE: BANCO SERFINANZA S.A. NIT. 860.043.186-6

DEMANDADO: ALEJANDRO MANUEL VERGARA PEREZ C.C.# 8.781.655

INFORME SECRETARIAL:

Señora Juez: A su despacho la presente demanda verbal que nos correspondió por reparto y se encuentra pendiente por admitir.

Sírvase proveer.

Barranquilla DEIP, 24 de mayo de 2022.

El Secretario,

MARCELO ANDRES LEYES MORA

**JUZGADO VEINTE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES
DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA (transitorio) antes JUZGADO
VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA, veinticuatro (24) de mayo de
2022.**

Verificado el informe secretarial que antecede y revisada la demanda de la referencia, se procede a determinar si es o no procedente la admisión, encontrando el despacho que esta ADOLECE del siguiente defecto:

En el presente asunto, se adjuntó en formato PDF el título ejecutivo Pagaré objeto de recaudo, sin embargo, al momento de abrir el archivo esta no carga, por lo que se le imposibilita al juzgado analizar el título valor. En razón a esto se requerirá al demandante a fin de que aporte nuevamente el pagaré al que hace mención en su demanda.

De manera que, de conformidad con lo establecido en el artículo 90 del CGP, se inadmite la presente demanda, para que dentro del término de cinco días, la parte demandante subsane los defectos señalados.

En consecuencia con lo anterior, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar inadmisble la presente demanda por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: Manténgase la presente demanda en Secretaría por el término de cinco días, a efectos de que se subsanen los defectos de que adolece, y que fueron señalados en la parte motiva de este proveído, so pena de que sea rechazada.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Mónica Mozo Cueto

**MÓNICA ELISA MOZO CUETO
JUEZ**

**JUZGADO VEINTE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIAS MULTIPLES DISTRITO
JUDICIAL DE BARRANQUILLA (transitorio)
antes JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL
MUNICIPAL DE BARRANQUILLA**

Por anotación de Estado No. 71 notifico el
presente auto.
Barranquilla, 25 de mayo de 2022

MARCELO ANDRÉS LEYES MORA
Secretario



Proceso: Ejecutivo

Radicación: 08 001 41 89 020 2021 00988 00

Demandante: Coolcaribe Nit. 9002540757

Demandados: Ricardo Antonio Tous Vitola CC 92506815
Freddy de Jesús Pérez Severiche CC 18775832

NFORME SECRETARIAL Señora Juez: Paso a su despacho la demanda de la referencia en que las partes piden la terminación del proceso debido a que transigieron la obligación. No hay embargo de remanentes y el contrato de transacción fue autenticado ante notario.

Marcelo Andrés Leyes Mora
Secretario

Juzgado 20 de pequeñas causas y competencias múltiples de Barranquilla
Antes juzgado 29 civil municipal. Barranquilla, veinticuatro de mayo de dos mil
veintidós.

En atención al memorial que antecede, se estudiara la terminación del proceso porque las partes transigieron la obligación, y se decretarán las órdenes consecuenciales según lo que enseguida se expone.

Consideraciones

1. La transacción se halla instituida en el artículo 2469 del Código Civil como «un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual».

En relación con dicha figura legal, la Corte Suprema de Justicia, en auto CSJ AC 30 sep. 2011, rad. 2004-00104-01 dijo:

“(…) La figura legis, presupone por definición la existencia actual o potencial de un litigio, conflicto, controversia, disputa e incertidumbre a propósito (res dubia), recíprocas concesiones de las partes y la disposición de la litis con efectos dirimentes, definitivos e inmutables de cosa juzgada (...). Podrá celebrarse antes del proceso o durante éste, sobre la totalidad o parte del litigio y con antelación a la ejecutoria de la providencia conclusiva. Por su virtud, las partes abdicen las pretensiones mediante concesiones recíprocas, terminando el proceso o evitándola ad futurum. En cuanto acto dispositivo de intereses, requiere la estricta observancia de los presupuestos de validez del negocio jurídico, y por lo tanto, la plena capacidad de las partes, la idoneidad del objeto, el poder dispositivo, así como el consenso libre de error, dolo o fuerza, estado de necesidad o de peligro, abuso de las condiciones de debilidad de una parte, asimetrías negociales objetivas o abusos de cualquier índole.

Cuando se celebra fuera del proceso, menester la solicitud expresa de las partes o apoderados debidamente facultados, acompañando el escrito que la contenga, para que el juzgador controle la plenitud de sus exigencias legales, tanto las sustanciales inherentes a su naturaleza contractual, cuanto las procesales, y en su caso, exigiéndose licencia judicial, imparta la autorización o aprobación respectiva, acepte o rechace (artículo 340, C. de P.C., auto de 5 de noviembre de 1996, exp. 4546)”.

2. Si de conformidad con lo expuesto, la transacción en sí, no es más que el acuerdo para acabar con un litigio, o precaver uno futuro, caracterizado porque las partes renuncian a la exclusividad de los derechos en disputa y prefieren más bien ceder parcialmente sus aspiraciones recíprocas, constituyendo por tanto uno de los mecanismos alternativos de solución de conflictos o controversias, entonces, el anuncio según el cual, en este asunto ya no se quiere más pendencia, conduce al juzgado a considerar viable dicha convención, puesto que revisado lo planteado, se advierten satisfechos los presupuestos exigidos para su aprobación.

En efecto, la petición escrita, autenticada ante notario, se dirigió al buzón del correo electrónico de este juzgado desde el correo que el apoderado del demandante tiene registrado en el Registro Nacional de Abogados, para que obre en el proceso ejecutivo de marras; memorial que fue suscrito por las partes en litigio. Además, el referido pacto versa sobre derechos de orden patrimonial, habiéndose allegado la prueba de tal convenio. En efecto, la transacción se acordó en la suma de **\$602 929**, que se pagará con los dineros descontados al codemandado Tous Vitola producto del embargo aplicado sobre su salario.

Del mismo modo, a la luz de los artículos 1502 y 1503 del Código Civil, se evidencia que los extremos de este asunto son legalmente capaces.

3. Con base en lo anterior, al advertirse reunidos los requisitos previstos en los artículos 2469 del Código Civil y 312 del CGP, resulta admisible la aprobación de la convención transaccional aquí presentada, todo lo cual ha de conllevar a la terminación del proceso y a las órdenes consecuenciales.

4. No se impondrá condena en costas a ninguna de las partes, de conformidad con el inciso 4° *ibídem*.

En mérito de lo expuesto, el juzgado,

RESUELVE

1. Acéptese la transacción celebrada entre Coolcaribe Nit. 9002540757, mediante endosatario en procuración, y Ricardo Antonio Tous Vitola CC 92506815 y Freddy de Jesús Pérez Severiche CC 18775832, sobre la cuestión litigada por ellos en el marco de la demanda de ejecución radicada 080014189020 2021 00988 00.

2. Entréguese a Carlos Andrés Villanueva Peñaloza, apoderado de la parte demandante, los depósitos judiciales constituidos en el asunto hasta alcanzar la suma de **\$602 929**. El remanente debe devolverse a la parte demandada.

3. Declarar terminado el proceso.

4. Ordénese el desglose de los documentos que sirvieron de base a la ejecución, a favor de la parte demandada.

5. Sin costas.

6. Levantar las cautelas decretadas. No obstante lo anterior, los oficios de desembargo serán elaborados una vez quede en firme esta decisión con el fin de garantizar el debido proceso de los terceros a quienes eventualmente les asista algún interés en este asunto.¹

Notifíquese y Cúmplase



Mónica Elisa Mozo Cueto

Juez

Juzgado 20 Civil Municipal de Pequeñas Causas y competencia múltiple de Barranquilla
Hoy, 25/5/2022 notifico la presente providencia, mediante anotación en Estado electrónico
71

Marcelo Andrés Leyes Mora
Secretario

¹ CSJ, Cas. Civil. Sent. Mayo 20/2016, Rad. STC6628-2016. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona y CSJ, Cas. Lab. Sent. Feb. 12/2008, Rad. 20291. M.P. Luis Javier Osorio López.



Ref. Proceso EJECUTIVO SINGULAR

Radicación: 08001418902022-00164-00

Demandante: COOPERATIVA MULTIACTIVA CONFRYPROG, NIT. 900.015.322-7

Demandados: LEONIDAS ESTHER GARCIA YANCE, C.C. No. 22.392.125

INFORME SECRETARIAL:

Señora Juez: A su despacho la presente demanda Ejecutiva informando que nos correspondió por reparto y se encuentra pendiente por admitir.

Sírvase proveer.

Barranquilla DEIP, 24 de mayo de 2022.

El Secretario,

MARCELO ANDRES LEYES MORA

**JUZGADO VEINTE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES
DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA (transitorio) antes JUZGADO
VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA, veinticuatro (24) de
mayo de 2022.**

Como quiera que la presente demanda promovida por la COOPERATIVA MULTIACTIVA CONFRYPROG, a través de apoderado judicial, contra LEONIDAS ESTHER GARCIA YANCE, se ajusta a las exigencias previstas en los artículos 82, 83 y 84 del Código General del Proceso; así mismo, el documento presentado como título ejecutivo Letra de Cambio No. 281849 suscrita el 2 de diciembre de 2019, reúne los requisitos exigidos por el artículo 422 del estatuto procesal civil, y artículos 621 y 671 del Código de Comercio, se logró constatar que el mismo presta merito ejecutivo por contener una obligación clara, expresa y actualmente exigible, a cargo del aquí demandado.

De manera que, del examen de los elementos de juicio aportados con la pieza fundamental, permiten librar el mandamiento ejecutivo tal como lo establece el artículo 430 del Código General del Proceso, por lo tanto, este juzgado,

RESUELVE

Primero: Librar Mandamiento de Pago a favor de: COOPERATIVA MULTIACTIVA CONFRYPROG, NIT. 900.015.322-7, contra LEONIDAS ESTHER GARCIA YANCE, C.C. No. 22.392.125, por la siguiente suma de dinero:

- Por concepto de capital adeudado de la obligación contenida en la letra adjunta a la demanda, la suma de SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS (\$643.997).
- Más los intereses corrientes liquidados desde el 2 de diciembre de 2019 hasta el 29 de febrero de 2020, a la tasa fija por las partes, siempre que no supere el tope máximo permitido por la Superintendencia Financiera.
- Más los intereses moratorios liquidados desde el 29 de febrero de 2020, hasta cuando se verifique el pago total de la obligación, a la tasa fija por las partes, siempre que no supere el tope máximo permitido por la Superintendencia Financiera.
- Más el pago de las costas y agencias en derecho del proceso.

Segundo: Se le hace saber a la parte demandada que una vez notificada personalmente de esta providencia y entregadas las copias del traslado, dispone de un



término de cinco (5) días para cancelar el capital, más los intereses causados, igualmente que de conformidad con el artículo 442 del Código General del Proceso, dispone de diez (10) días para que proponga las excepciones que estime pertinentes.

Tercero: Notifíquese el presente proveído a la parte demandada en la forma establecida en los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, y/o conforme a los artículos 6 y 8 del Decreto 806 de 2020.

Cuarto: Hágasele entrega a la parte demandada de la copia de la demanda y sus anexos.

Quinto: Imprímasele el trámite de proceso ejecutivo de mínima cuantía.

Sexto: Téngase a JUAN CARLOS HERNANDEZ BURGOS, identificado con CC. 72.123.267, y TP. 289485 del C.S. de la J., como apoderado del demandante.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MÓNICA ELISA MOZO CUETO
JUEZ

JUZGADO VEINTE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIAS MÚLTIPLES DISTRITO
JUDICIAL DE BARRANQUILLA (transitorio) antes
JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE
BARRANQUILLA,

Por anotación de Estado No. 71 notifico el presente auto.
Barranquilla, 25 de mayo de 2022

MARCELO ANDRES LEYES MORA
Secretario

*wl



Proceso: Ejecutivo

Radicación: 08 001 41 89 020 2020 00632 00

Demandante: Cooperativa Coopehogar Nit. 9007665581

Demandados: Bienvenida García Montenegro CC 32656551

INFORME SECRETARIAL. Señora Juez: Paso a su despacho la demanda de la referencia en que las partes piden la terminación del proceso debido a que transigieron la obligación. No hay embargo de remanentes y el contrato de transacción fue enviado desde el correo que la abogada del demandante tiene registrado en el SIRNA.

Marcelo Andrés Leyes Mora
Secretario

Juzgado 20 de pequeñas causas y competencias múltiples de Barranquilla
Antes juzgado 29 civil municipal. Barranquilla, veinticuatro de mayo de dos mil
veintidós.

En atención al memorial que antecede, se estudiara si es viable la terminación del proceso, donde las partes transigieron la obligación, y se decretarán las órdenes consecuenciales según lo que enseguida se expone.

Consideraciones

1. La transacción se halla instituida en el artículo 2469 del Código Civil como «un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual».

En relación con dicha figura legal, la Corte Suprema de Justicia, en auto CSJ AC 30 sep. 2011, rad. 2004-00104-01 manifestó:

“(…) La figura legis, presupone por definición la existencia actual o potencial de un litigio, conflicto, controversia, disputa e incertidumbre a propósito (res dubia), recíprocas concesiones de las partes y la disposición de la litis con efectos dirimentes, definitivos e inmutables de cosa juzgada (...). Podrá celebrarse antes del proceso o durante éste, sobre la totalidad o parte del litigio y con antelación a la ejecutoria de la providencia conclusiva. Por su virtud, las partes abdican las pretensiones mediante concesiones recíprocas, terminando el proceso o evitándola ad futurum. En cuanto acto dispositivo de intereses, requiere la estricta observancia de los presupuestos de validez del negocio jurídico, y por lo tanto, la plena capacidad de las partes, la idoneidad del objeto, el poder dispositivo, así como el consenso libre de error, dolo o fuerza, estado de necesidad o de peligro, abuso de las condiciones de debilidad de una parte, asimetrías negociales objetivas o abusos de cualquier índole.

Cuando se celebra fuera del proceso, menester la solicitud expresa de las partes o apoderados debidamente facultados, acompañando el escrito que la contenga, para que el juzgador controle la plenitud de sus exigencias legales, tanto las sustanciales inherentes a su naturaleza contractual, cuanto las procesales, y en su caso, exigiéndose licencia judicial, imparta la autorización o aprobación respectiva, acepte o rechace (artículo 340, C. de P.C., auto de 5 de noviembre de 1996, exp. 4546)”.

2. Si de conformidad con lo expuesto, la transacción en sí, no es más que el acuerdo para acabar con un litigio, o precaver uno futuro, caracterizado porque las partes renuncian a la exclusividad de los derechos en disputa y prefieren más bien ceder parcialmente sus aspiraciones recíprocas, constituyendo por tanto uno de los mecanismos alternativos de solución de conflictos o controversias, entonces, el anuncio según el cual, en este asunto ya no se quiere más pendencia, conduce al juzgado a considerar viable dicha convención, puesto que revisado lo planteado, se advierten satisfechos los presupuestos exigidos para su aprobación.

En efecto, la petición escrita, se dirigió al buzón del correo electrónico de este juzgado desde el correo que el apoderado del demandante tiene registrado en el Registro Nacional de Abogados, para que obre en el proceso ejecutivo de marras; memorial que fue suscrito por las partes en litigio. Además, el referido pacto versa sobre derechos de orden patrimonial, habiéndose allegado la prueba de tal convenio. En efecto, la transacción se acordó en la suma de **\$2 436 385**, que se pagará con los dineros descontados a la demandada producto del embargo aplicado sobre su salario.

Del mismo modo, a la luz de los artículos 1502 y 1503 del Código Civil, se evidencia que los extremos de este asunto son legalmente capaces.

3. Con base en lo anterior, al advertirse reunidos los requisitos previstos en los artículos 2469 del Código Civil y 312 del CGP, resulta admisible la aprobación de la convención transaccional aquí presentada, todo lo cual ha de conllevar a la terminación del proceso y a las órdenes consecuenciales.

4. No se impondrá condena en costas a ninguna de las partes, de conformidad con el inciso 4° *ibidem*.

En mérito de lo expuesto, el juzgado,

RESUELVE

1. Acéptese la transacción celebrada entre Cooperativa Coopehogar Nit. 9007665581, mediante apoderada, y Bienvenida García Montenegro CC 32656551, sobre la cuestión litigada por ellos en el marco de la demanda de ejecución radicada 080014189020 2020 00632 00.

2. Entréguese a MILENA ALVARADO OSPINO, identificada con la C.C 55.221.994 de Barraquilla, Atlántico y portadora de la T.P 285310 del C. S de la

2
r

Correo Institucional: j20prpcbquilla@cendoj.ramajudicial.gov.co
Juzgado 20 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple
Barranquilla.



Judicatura, apoderado de la parte demandante, los depósitos judiciales constituidos en el asunto hasta alcanzar la suma de **\$2 436 385**. El remanente debe devolverse a la parte demandada.

3. Declarar terminado el proceso.

4. Ordénese el desglose de los documentos que sirvieron de base a la ejecución, a favor de la parte demandada.

5. Sin costas.

6. Levantar las cautelas decretadas. No obstante lo anterior, los oficios de desembargo serán elaborados una vez quede en firme esta decisión con el fin de garantizar el debido proceso de los terceros a quienes eventualmente les asista algún interés en este asunto.¹

Notifíquese y Cúmplase



Mónica Elisa Mozo Cueto

Juez

Juzgado 20 Civil Municipal de Pequeñas Causas y competencia múltiple de Barranquilla
Hoy, 25/5/2022 notifico la presente providencia, mediante anotación en Estado electrónico
71

Marcelo Andrés Leyes Mora
Secretario

¹ CSJ, Cas. Civil. Sent. Mayo 20/2016, Rad. STC6628-2016. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona y CSJ, Cas. Lab. Sent. Feb. 12/2008, Rad. 20291. M.P. Luis Javier Osorio López.



Proceso: Ejecutivo

Radicación: 080014189020 2021 00675 00

Demandante: Banco Mundo Mujer S.A. NIT 900.768.933-8.

Demandado: Flor María Garavito López CC. 32.645.465.

Informe secretarial: Al despacho de la señora jueza la demanda de la referencia informándole que se debe seguir adelante la ejecución porque la parte demandada se notificó del mandamiento de pago y no propuso excepciones. Provea.

El secretario,

Marcelo Andrés Leyes Mora

Juzgado 20 de pequeñas causas y competencias múltiples de Barranquilla,
Antes Juzgado 29 civil municipal. Barranquilla, veinticuatro de mayo de dos
mil veintidós.

En el asunto la parte demandada fue notificada del mandamiento de pago mediante notificación electrónica efectuada por el Juzgado el 20/4/2022¹, quien no propuso excepciones en el lapso dado para ello. Así, pues, dado que el término para proponer excepciones de fondo se halla vencido, se impone seguir adelante la ejecución como lo manda el artículo 440 del Código General del Proceso, por lo que el juzgado

RESUELVE

1. Sígase adelante la ejecución contra Flor María Garavito López CC. 32.645.465, como fue ordenado en el mandamiento de pago fechado 4/11/2021.
2. Ordénase a las partes presentar la liquidación del crédito conforme a lo establecido en el artículo 446 *id.*
3. Decrétase el avalúo y remate de los bienes embargados y secuestrados (si los hubiere) y de los que posteriormente se embarguen, para que con su producto se efectúe el pago del crédito al demandante por concepto de capital, intereses, gastos y costas, tal y como lo establece el inciso 2º del artículo 440 *id.*
4. Condénese en costas a la parte demandada en concordancia con el numeral 2 del artículo 365 *ib.* Tásense y liquídense.
5. Inclúyase en la liquidación de costas, por concepto de agencias en derecho, la suma de dos millones cuatrocientos quince mil pesos (\$2 415 000).

1 Ver expediente digital archivo *15NotificaciónElectrónica*
Dirección: Carrera 44 N. 38 – 11, Piso 4
Edificio Banco Popular
Correo Institucional: cmun29ba@cendoj.ramajudicial.gov.co
Barranquilla – Atlántico. Colombia



6. Ejecutoriada la decisión que apruebe la liquidación de costas y de conformidad con los acuerdos PCSJA17-10678, Artículos 2º, 3º y 4º y PSAA13-9984 de 2013, envíese el expediente a la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles Municipales de Ejecución de esta ciudad.

7. Comuníquese lo aquí dispuesto, a todas las entidades en las que se encuentren bienes o dineros embargados, para que a partir de la fecha las consigne, inherente a ello debe realizarse en la cuenta del centro de servicios de los juzgados de ejecución civil municipal de esta ciudad en la cuenta 080012041801 y no en la cuenta de depósito judiciales de este juzgado.

Notifíquese y Cúmplase

Mónica Elisa Mozo Cueto

Jueza

mm

Ejecutivo 080014189020 2021 00675 00

Juzgado 20 Civil Municipal de Pequeñas Causas y competencia múltiple de Barranquilla
Hoy, 25/5/2022 notifico la presente providencia, mediante anotación en Estado electrónico
71

Marcelo Andrés Leyes Mora
Secretario



PROCESO: EJECUTIVO- MINIMA CUANTÍA

RADICADO: 08001418902022-00166-00

EJECUTANTE: BANCO DE BOGOTÁ, con NIT 860002964-4

EJECUTADO: ERICK ESTIVEN LÓPEZ SIERRA, C.C. No. 72.047.280

INFORME SECRETARIAL:

Señora Juez: A su despacho la presente demanda Ejecutiva informando que se encuentra pendiente decidir su admisión.

Sírvase proveer.

Barranquilla DEIP, 24 de mayo de 2022

El secretario,

MARCELO ANDRES LEYES MORA

**JUZGADO VEINTE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES
DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA (transitorio) antes JUZGADO
VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA, veinticuatro (24) de
mayo de dos mil veintidós (2022).**

Como quiera que la presente demanda promovida por BANCO DE BOGOTÁ, contra ERICK ESTIVEN LÓPEZ SIERRA, se ajusta a las exigencias previstas en los artículos 82, 83 y 84 del Código General del Proceso; así mismo, el documento presentado como título ejecutivo Pagaré N° 457716775, reúne los requisitos exigidos por el artículo 422 del estatuto procesal civil, y artículos 621 y 709 del Código de Comercio; lográndose constatar que el mismo presta merito ejecutivo por contener una obligación clara, expresa y actualmente exigible, a cargo de aquí demandado.

De manera que, del examen de los elementos de juicio aportados con la pieza fundamental, permite librar el mandamiento ejecutivo tal como lo establece el artículo 430 del Código General del Proceso.

Por lo anterior, este juzgado,

RESUELVE

Primero: Librar Mandamiento de Pago a favor de BANCO DE BOGOTÁ, con NIT 860002964-4, contra ERICK ESTIVEN LÓPEZ SIERRA, C.C. No. 72.047.280, por las siguientes sumas de dinero:

- Por concepto de capital adeudado al Pagaré N° 457716775, la suma de DIECISÉIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL OCHENTA Y NUEVE PESOS (\$16.642.089).

- Más la suma de SIETE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS (\$7.982.351), por concepto de intereses corrientes causados desde el 10 de abril de 2021 hasta el 24 de enero de 2022, siempre y cuando este valor no exceda la tasa máxima permitida por la Superintendencia Financiera.

- Más los intereses moratorios causados desde el 25 de enero del 2022 hasta que se verifique el pago total de la obligación, a la tasa máxima permitida por la Superintendencia Financiera.

-- Más costas del proceso y agencias en derecho

Segundo: Se le hace saber a la parte demandada que una vez notificada personalmente de esta providencia y entregadas las copias del traslado, dispone de un término de cinco (5)



días para cancelar el capital, más los intereses causados, igualmente que de conformidad con el artículo 442 del Código General del Proceso, dispone de diez (10) días para que proponga las excepciones que estime pertinentes.

Tercero: Notifíquese el presente proveído a la parte demandada en la forma establecida en los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, y/o conforme a los artículos 6 y 8 del Decreto 806 de 2020.

Cuarto: Hágasele entrega a la parte demandada de la copia de la demanda y sus anexos.

Quinto: Imprímasele el trámite de proceso ejecutivo de mínima cuantía.

Sexto: Téngase a JOSE LUIS BAUTE ARENAS, identificado con T.P. 68.306 del C.S. de la J., como apoderado del demandante.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MÓNICA ELISA MOZO CUETO
JUEZ

**JUZGADO VEINTE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIAS MÚLTIPLES DISTRITO JUDICIAL
DE BARRANQUILLA (transitorio) antes JUZGADO
VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE
BARRANQUILLA**

Por anotación de Estado No. 71 notifico el presente auto.
Barranquilla, 25 DE MAYO DE 2022

MARCELO ANDRES LEYES MORA
Secretario



Proceso: Ejecutivo

Radicación: 08 001 41 89 020 2021 00549 00

Demandante: Banco Comercial Av Villas SA

Demandado: Eduardo Manuel Castillo Domínguez

Informe Secretarial. Señora juez, paso a usted el presente proceso informándole que el apoderado de la parte demandante, quien no tiene facultades para recibir, pidió la terminación del proceso por pago total de la obligación.

Marcelo Andrés Leyes Mora
Secretario.

Juzgado 20 De Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple De Barranquilla
(Transitorio) - Antes 29 Civil Municipal. Barranquilla, veinticuatro de mayo de
dos mil veintidós.

En atención tanto al memorial que antecede como a la nota secretarial, el despacho no terminará el proceso de la referencia por pago total de la obligación toda vez que no se cumple con los requisitos contenidos en el artículo 461 del CGP. En efecto, esa disposición normativa ordena que el escrito que solicite la terminación debe provenir del apoderado judicial con facultades expresas para recibir, lo que no acontece en este asunto. Observado el folio 2 del archivo *01DemandayAnexos* del expediente digital, contentivo del poder otorgado por la parte ejecutante, se constata que el apoderado no cuenta con la referida facultad.

Por lo anterior, el juzgado 20,

RESUELVE

. Niégase la terminación del presente proceso por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de esta providencia

Notifíquese y Cúmplase

Mónica Elisa Mozo Cueto
Juez

Juzgado 20 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Barranquilla
Hoy, 25/5/2022 notifico la presente providencia, mediante anotación en Estado # 71

Marcelo Andrés Leyes Mora
Secretario

Correo Institucional: cmun29ba@cendoj.ramajudicial.gov.co
Barranquilla.





Radicado 080014053029 2017 00618 00
Proceso Ejecutivo
Demandante: Coocrediexpres
Demandados: Martha Consuegra y Enriqueta Linares

Conforme viene ordenado en decisión fechada 19/4/2022, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 366 del Código General del Proceso, el suscrito liquida las costas en el presente asunto y lo ingreso al despacho para lo pertinente:

Agencias en derecho Acumulada 1	831.000,00
Agencias en derecho Acumulada 2	743.465,00
Notificación	0,00
Honorarios y Gastos Curador	0,00
Gastos edicto emplazatorio	0,00
Certificados ORIP	0,00
Arancel	0,00
Total	\$ 1.574.465,00

Informo también que en la demanda principal se siguió adelante la ejecución el 14/11/2019 y se aprobaron las costas el 2/12/2019.

La demanda acumulada 1 es la seguida por Coomulprocom contra Marta Cosuegra.
La demanda acumulada 2 es la seguida por Issac Hernández Ruiz contra Enriqueta Linares.

Marcelo Andrés Leyes Mora
Secretario

Juzgado 20 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Barranquilla –
Transitorio - Antes 29 Civil Municipal. Veinticuatro de mayo de dos mil
veintidós.

1. Sería del caso analizar de fondo la solicitud de terminación de proceso por transacción allegada por las partes, de no ser porque el asunto ya cuenta con decisión de seguir adelante la ejecución y liquidación de costas aprobadas e, incluso, algunos depósitos judiciales fueron convertidos al Centro de Servicios para los Juzgados Civiles Municipales de Ejecución de la ciudad. En tal sentido, la solicitud elevada debe ser resuelta por el Juez de Ejecución Civil Municipal a quien le sea repartido el asunto.

En ese orden, el Juzgado aplicará lo establecido en los acuerdos PSAA13-9984 de 2013, PCSJA17-10678 de 2017 y PCSJA18-11032 de 2018 proferidos por el Consejo Superior de la Judicatura, por lo que se reitera la orden de enviar el expediente a los Juzgados de Ejecución Civil Municipal de esta urbe. En especial, se reitera, porque la demanda ya cuenta con depósitos judiciales convertidos a Ejecución Civil Municipal.

2. Visto el anterior informe secretarial y la liquidación de costas realizada por el secretario, corresponde al despacho aprobarla por venir realizada conforme a lo

Carrera 44 No. 38 – 11 Piso 4 Edificio Banco Popular
Correo Institucional: j20prpcbquilla@cendoj.ramajudicial.gov.co
Barranquilla.



ordenado. Es de aclarar que en la demanda principal (Coocrediexpres) el juzgado aprobó las costas mediante decisión del 2/12/2019.

En consecuencia, el Juzgado aprueba la liquidación de costas efectuada en el presente proceso a favor de la parte demandante tal como se explicó en la nota secretarial que antecede.

Es por eso que el Juzgado

RESUELVE:

Primero: Niéguese la solicitud de terminación de proceso por transacción.

Segundo: Apruébase la liquidación de costas realizada por el secretario en la nota referida.

Tercero: Enviar el expediente a los Juzgados Civiles Municipales de Ejecución de la ciudad.

Notifíquese y cúmplase

Mónica Elisa Mozo Cueto

Jueza

mm

Juzgado 20 de Pequeñas Causas y competencia múltiple – Transitorio
Antes 29 Civil Municipal de Barranquilla

Hoy, 25/5/2022 notifico la presente decisión mediante anotación en Estado # 71

Marcelo Andrés Leyes Mora
Secretario

Ejecución 2017 00618



Proceso: Ejecutivo

Radicación: 08 001 41 89 020 2021 01056 00

Demandante: Unifianza SA Nit. 8301188123

Demandados: Lorena Patricia Barranco Dueñas CC 55235607
Elkyn Javier Torres Hernández CC 72303733
Comercializadora Fadume SAS Nit. 9011681451

INFORME SECRETARIAL. Señora Juez: Paso a su despacho la demanda de la referencia en que las partes piden la terminación del proceso debido a que transigieron la obligación. No hay embargo de remanentes y el contrato de transacción fue autenticado ante notario y coadyuvado por los codemandados.

Marcelo Andrés Leyes Mora
Secretario

Juzgado 20 de pequeñas causas y competencias múltiples de Barranquilla
Antes juzgado 29 civil municipal. Barranquilla, veinticuatro de mayo de dos mil
veintidós.

En atención al memorial que antecede, se estudiara si es procedente la terminacion del proceso, porque las partes transigieron la obligación, y si lo es, se decretarán las órdenes consecuenciales según lo que enseguida se expone.

Consideraciones

1. La transacción se halla instituida en el artículo 2469 del Código Civil como «un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual».

En relación con dicha figura legal, la Corte Suprema de Justicia, en auto CSJ AC 30 sep. 2011, rad. 2004-00104-01 dijo:

“(…) La figura legis, presupone por definición la existencia actual o potencial de un litigio, conflicto, controversia, disputa e incertidumbre a propósito (res dubia), recíprocas concesiones de las partes y la disposición de la litis con efectos dirimentes, definitivos e inmutables de cosa juzgada (...). Podrá celebrarse antes del proceso o durante éste, sobre la totalidad o parte del litigio y con antelación a la ejecutoria de la providencia conclusiva. Por su virtud, las partes abdican las pretensiones mediante concesiones recíprocas, terminando el proceso o evitándola ad futurum. En cuanto acto dispositivo de intereses, requiere la estricta observancia de los presupuestos de validez del negocio jurídico, y por lo tanto, la plena capacidad de las partes, la idoneidad del objeto, el poder dispositivo, así como el consenso libre de error, dolo o fuerza, estado de necesidad o de peligro, abuso de las condiciones de debilidad de una parte, asimetrías negociales objetivas o abusos de cualquier índole.

Cuando se celebra fuera del proceso, menester la solicitud expresa de las partes o apoderados debidamente facultados, acompañando el escrito que la contenga, para que el juzgador controle la plenitud de sus exigencias legales, tanto las sustanciales inherentes a su naturaleza contractual, cuanto las procesales, y en su caso, exigiéndose licencia judicial, imparta la autorización o aprobación respectiva, acepte o rechace (artículo 340, C. de P.C., auto de 5 de noviembre de 1996, exp. 4546)”.

2. Si de conformidad con lo expuesto, la transacción en sí, no es más que el acuerdo para acabar con un litigio, o precaver uno futuro, caracterizado porque las partes renuncian a la exclusividad de los derechos en disputa y prefieren más bien ceder parcialmente sus aspiraciones recíprocas, constituyendo por tanto uno de los mecanismos alternativos de solución de conflictos o controversias, entonces, el anuncio según el cual, en este asunto ya no se quiere más pendencia, conduce al juzgado a considerar viable dicha convención, puesto que revisado lo planteado, se advierten satisfechos los presupuestos exigidos para su aprobación.

En efecto, la petición escrita, autenticada ante notario, se dirigió al buzón del correo electrónico de este juzgado desde el correo que el apoderado del demandante tiene registrado en el Registro Nacional de Abogados, para que obre en el proceso ejecutivo de marras; memorial que fue suscrito por las partes en litigio. Además, el referido pacto versa sobre derechos de orden patrimonial, habiéndose allegado la prueba de tal convenio. En efecto, la transacción se acordó en la suma de **\$20 978 061,57**, que se pagará con los dineros descontados al codemandado Comercializadora Faduma SAS producto del embargo aplicado sobre sus bienes.

Del mismo modo, a la luz de los artículos 1502 y 1503 del Código Civil, se evidencia que los extremos de este asunto son legalmente capaces.

3. Con base en lo anterior, al advertirse reunidos los requisitos previstos en los artículos 2469 del Código Civil y 312 del CGP, resulta admisible la aprobación de la convención transaccional aquí presentada, todo lo cual ha de conllevar a la terminación del proceso y a las órdenes consecuenciales.

4. No se impondrá condena en costas a ninguna de las partes, de conformidad con el inciso 4° *ibidem*.

En mérito de lo expuesto, el juzgado,

RESUELVE

1. Acéptese la transacción celebrada entre Unifianza SA Nit. 8301188123 y Comercializadora Fadume SAS Nit. 9011681451, Elkyn Javier Torres Hernández CC 72303733 y Lorena Patricia Barranco Dueñas CC 55235607, sobre la cuestión litigada por ellos en el marco de la demanda de ejecución radicada 080014189020 2021 01056 00.

2. Entréguese a Unifianza SA los depósitos judiciales constituidos en el asunto hasta alcanzar la suma de **\$20 978 061,57**. El remanente debe devolverse a la parte demandada.

3. Declarar terminado el proceso.

4. Ordénese el desglose de los documentos que sirvieron de base a la ejecución, a favor de la parte demandada.

5. Sin costas.

6. Levantar las cautelas decretadas. No obstante lo anterior, los oficios de desembargo serán elaborados una vez quede en firme esta decisión con el fin de garantizar el debido proceso de los terceros a quienes eventualmente les asista algún interés en este asunto.¹

Notifíquese y Cúmplase



Mónica Elisa Mozo Cueto

Juez

Juzgado 20 Civil Municipal de Pequeñas Causas y competencia múltiple de Barranquilla
Hoy, 25/5/2022 notifico la presente providencia, mediante anotación en Estado electrónico
71

Marcelo Andrés Leyes Mora
Secretario

¹ CSJ, Cas. Civil. Sent. Mayo 20/2016, Rad. STC6628-2016. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona y CSJ, Cas. Lab. Sent. Feb. 12/2008, Rad. 20291. M.P. Luis Javier Osorio López.



Proceso: Ejecutivo
Radicación: 080014189020 2021 00763 00
Demandante: Grupo Solución Futuro SAS Nit. 9007717672
Demandado: Alexander Enrique Vega Carrillo CC 1047399867

Señora juez: A su despacho la demanda referida junto con memorial suscrito por la parte demandante, quien pide la terminación del proceso por pago. Comunico también que no hay embargo del remanente acogido.

Marcelo Andrés Leyes Mora
Secretario

Juzgado 20 De Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple De Barranquilla
(Transitorio) - Antes 29 Civil Municipal. Barranquilla, veinticuatro de mayo de dos mil veintidós

Visto el anterior informe secretarial que antecede, el Juzgado, con fundamento en el artículo 461 del CGP y habiéndose cumplido los presupuestos de este artículo, este Juzgado 20,

RESUELVE:

- 1.- Decrétase la terminación por pago total de la demanda ejecutiva radicada 080014189020 2021 00763 00, promovida por Grupo Solución Futuro SAS Nit. 9007717672, mediante apoderado, contra Alexander Enrique Vega Carrillo CC 1047399867.
2. Levántense las cautelas decretadas.
3. Ordénese el desglose de los documentos que sirvieron de base para iniciar la acción, con la constancia del caso, y entregarlos a la parte demandada, previo pago del arancel judicial.
- 4.- Sin costas.
- 5.- Cumplido lo anterior, archívese el expediente.

Notifíquese y Cúmplase

Mónica Elisa Mozo Cueto
Juez

Juzgado 20 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Barranquilla
Hoy, 25/5/2022 notifico la presente providencia, mediante anotación en Estado # 71
Marcelo Andrés Leyes Mora
Secretario ejecución 080014189020 2021 00763 00



PROCESO: EJECUTIVO- MINIMA CUANTÍA

RADICADO: 08001418902022-00165-00

DEMANDANTE: EDIFICIO LE PARC, identificado con Nit. 802.009.494 -5

DEMANDADO: CLEMENCIA CRISTINA LLANOS CAMPO Y MARTIN EMILIO RODRÍGUEZ BERNAL, identificados con cédula de ciudadanía N° 57.300.773 y N° 80.412.509, respectivamente.

INFORME SECRETARIAL:

Señora Juez: A su despacho la presente demanda Ejecutiva informando que nos correspondió por reparto y se encuentra pendiente decidir su admisión.

Sírvase proveer.

Barranquilla, 24 de mayo de 2022

El Secretario,

MARCELO ANDRES LEYES MORA

**JUZGADO VEINTE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES
DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA (transitorio) antes JUZGADO
VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA, veinticuatro (24) de mayo
de 2022**

Como quiera que la presente demanda promovida por el EDIFICIO LE PARC, a través de apoderado judicial contra CLEMENCIA CRISTINA LLANOS CAMPO Y MARTIN EMILIO RODRÍGUEZ BERNAL, se ajusta a las exigencias previstas en los artículos 82, 83 y 84 del Código General del Proceso, y el documento presentado como título ejecutivo, certificado de deuda expedida por el representante legal del edificio, reúne los requisitos exigidos por el artículo 422 del ibídem, y artículo 48 de la ley 675 de 2001, por tanto presta merito ejecutivo por contener una obligación clara, expresa y actualmente exigible, a cargo del aquí demandando.

De manera que, del examen de los elementos de juicio aportados con la pieza fundamental, permiten librar el mandamiento ejecutivo tal como lo establece el artículo 430 del Código General del Proceso, por lo tanto, este juzgado,

RESUELVE

Primero: Librar Mandamiento de Pago A favor de: EDIFICIO LE PARC, identificado con Nit. 802.009.494 -5, y en contra de: CLEMENCIA CRISTINA LLANOS CAMPO Y MARTIN EMILIO RODRÍGUEZ BERNAL, identificados con cédula de ciudadanía N° 57.300.773 y N° 80.412.509, respectivamente, por la suma de DIECISEIS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL PESOS M.L. (\$16.238.000). Por concepto de cuotas de administración sobre el Apartamento 401-A, del EDIFICIO LE PARC, ubicado en la carrera 59 N° 96 –33en la ciudad de Barranquilla, discriminados así:

FECHA DE FACTURA	CUOTA ORDINARIA ADMINISTRACION	RETROACTIVOS	FECHA DE VENCIMIENTO
01/02/2017	\$ 253.000		10/02/2017
01/03/2017	\$ 253.000		10/03/2017
01/04/2017	\$ 253.000		10/04/2017
01/05/2017	\$ 253.000		10/05/2017
01/06/2017	\$ 253.000		10/06/2017
01/07/2017	\$ 253.000		10/07/2017
01/08/2017	\$ 253.000		10/08/2017
01/09/2017	\$ 253.000		10/09/2017
01/10/2017	\$ 253.000		10/10/2017
01/11/2017	\$ 253.000		10/11/2017
01/12/2017	\$ 253.000		10/12/2017
01/01/2018	\$ 253.000		10/01/2018
01/02/2018	\$ 253.000		10/02/2018
01/03/2018	\$ 253.000		10/03/2018
01/04/2018	\$ 253.000		10/04/2018
01/05/2018	\$ 253.000		10/05/2018
01/06/2018	\$ 253.000		10/06/2018



01/07/2018	\$ 253.000		10/07/2018
01/08/2018	\$ 253.000		10/08/2018
01/09/2018	\$ 253.000		10/09/2018
01/10/2018	\$ 253.000		10/10/2018
01/11/2018	\$ 253.000		10/11/2018
01/12/2018	\$ 253.000		10/12/2018
01/01/2019	\$ 253.000		10/01/2019
01/02/2019	\$ 253.000		10/02/2019
01/03/2019	\$ 253.000		10/03/2019
01/04/2019	\$ 270.000		10/04/2019
01/05/2019	\$ 270.000		10/05/2019
01/06/2019	\$ 270.000		10/06/2019
01/07/2019	\$ 270.000		10/07/2019
01/08/2019	\$ 270.000		10/08/2019
01/09/2019	\$ 270.000		10/09/2019
01/10/2019	\$ 270.000		10/10/2019
01/11/2019	\$ 270.000		10/11/2019
01/12/2019	\$ 270.000		10/12/2019
01/01/2020	\$ 270.000		10/01/2020
01/02/2020	\$ 270.000		10/02/2020
01/03/2020	\$ 270.000		10/03/2020
01/04/2020	\$ 270.000		10/04/2020
01/05/2020	\$ 270.000		10/05/2020
01/06/2020	\$ 270.000		10/06/2020
01/07/2020	\$ 270.000		10/07/2020
01/08/2020	\$ 270.000		10/08/2020
01/09/2020	\$ 270.000		10/09/2020
01/10/2020	\$ 270.000		10/10/2020
01/11/2020	\$ 270.000		10/11/2020
01/12/2020	\$ 270.000		10/12/2020
01/01/2021	\$ 270.000	\$ 15.000	10/01/2021
01/02/2021	\$ 270.000	\$ 30.000	10/02/2021
01/03/2021	\$ 270.000		10/03/2021
01/04/2021	\$ 285.000		10/04/2021
01/05/2021	\$ 285.000		10/05/2021
01/06/2021	\$ 285.000		10/06/2021
01/07/2021	\$ 285.000		10/07/2021
01/08/2021	\$ 285.000		10/08/2021
01/09/2021	\$ 285.000		10/09/2021
01/10/2021	\$ 285.000		10/10/2021
01/11/2021	\$ 285.000		10/11/2021
01/12/2021	\$ 285.000		10/12/2021
01/01/2022	\$ 285.000		10/01/2022
01/02/2022	\$ 285.000		10/02/2022
CUOTA ORDINARIA ADMINISTRACION	\$ 16.193.000		
RETROACTIVOS	\$ 45.000		
TOTAL ADEUDADO	\$ 16.238.000		

- Más las cuotas que se sigan causando en el transcurso del proceso, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
- Más los intereses moratorios desde que se hizo exigible cada cuota a la tasa máxima prevista por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Más costas del proceso y agencias en derecho.

Segundo: Se le hace saber a la parte demandada que una vez notificada personalmente de esta providencia y entregadas las copias del traslado, dispone de un término de cinco (5) días para cancelar el capital, más los intereses causados, igualmente que de conformidad con el artículo 442 del Código General del Proceso, dispone de diez (10) días para que proponga las excepciones que estime pertinentes.



Tercero: Notifíquese el presente proveído a la parte demandada en la forma establecida en los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso y/o conforme con los artículos 6 y 8 del Decreto 806 de 2020.

Cuarto: Hágasele entrega a la parte demandada de la copia de la demanda y sus anexos.

Quinto: Imprímasele el trámite de proceso ejecutivo de mínima cuantía.

Sexto: Téngase a la Dar. JULIA ELENA BOLÍVAR MENDOZA, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 32.683.971 y T.P No. 65.276, en calidad de apoderada judicial de la parte demandante, en los términos y para los efectos del poder conferido.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Mónica Eliza Mozo Cueto

**MÓNICA ELISA MOZO CUETO
JUEZ**

wl

JUZGADO VEINTE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIAS MÚLTIPLES DISTRITO JUDICIAL DE
BARRANQUILLA (transitorio) antes JUZGADO
VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA,

Por anotación de Estado No. 71 notifico el presente auto.
Barranquilla, 25 de mayo 2022

MARCELO ANDRES LEYES MORA
Secretario



Proceso: Ejecutivo

Radicación: 080014189020 2019 00583 00

Demandante: Cooperativa Visión Integral EM NIT 9006923126

Demandado: Yolanda Esther Torrenegra Hernández CC 32626296
José de Jesús de la Rosa Fontalvo CC 7456726

Al despacho de la señora juez la demanda de la referencia, informándole que se debe seguir adelante la ejecución porque la parte demandada se notificó del mandamiento de pago y no propuso excepciones.

El secretario,

Marcelo Andrés Leyes Mora

Juzgado 20 de pequeñas causas y competencias múltiples de Barranquilla,
Antes Juzgado 29 civil municipal. Barranquilla, veinticuatro de mayo de dos
mil veintidós.

En el presente asunto la parte demandada, fue notificada del mandamiento de pago mediante dos procedimientos. De la Rosa Fontalvo se notificó personalmente el 12/2/2020, como se observa en el folio 10 del archivo *01Expediente*, y la codemandada Torrenegra Hernández mediante curadora ad litem el 3/5/2022, quien no propuso excepciones en el lapso dado para ello. Así, pues, dado que el término para proponer excepciones de fondo se halla vencido, se impone seguir adelante la ejecución como lo manda el artículo 440 del Código General del Proceso, por lo que el juzgado

RESUELVE

1. Sígase adelante la ejecución contra Yolanda Esther Torrenegra Hernández CC 32626296 y José de Jesús de la Rosa Fontalvo CC 7456726, como fue ordenado en el mandamiento de pago fechado 11/12/2019.
2. Ordénese a las partes presentar la liquidación del crédito conforme a lo establecido en el artículo 446 *id.*
3. Decrétese el avalúo y remate de los bienes embargados y secuestrados (si los hubiere) y de los que posteriormente se embarguen, para que con su producto se efectúe el pago del crédito al demandante por concepto de capital, intereses, gastos y costas, tal y como lo establece el inciso 2º del artículo 440 *id.*
4. Condénese en costas a la parte demandada en concordancia con el numeral 2 del artículo 365 *ib.* Tásense y liquídense.
5. Inclúyase en la liquidación de costas, por concepto de agencias en derecho, la suma de \$1. 200. 000.



6. Ejecutoriada la decisión que apruebe la liquidación de costas y de conformidad con los acuerdos PCSJA17-10678, Artículos 2º, 3º y 4º y PSAA13-9984 de 2013, envíese el expediente a la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles Municipales de Ejecución de esta ciudad.

7. Comuníquese lo aquí dispuesto, a todas las entidades en las que se encuentren bienes o dineros embargados, para que a partir de la fecha las consigne, inherente a ello debe realizarse en la cuenta del centro de servicios de los juzgados de ejecución civil municipal de esta ciudad en la cuenta 080012041801 y no en la cuenta de depósito judiciales de este juzgado.

Notifíquese y Cúmplase

Mónica Elisa Mozo Cueto

Juez

mm

Ejecutivo 080014189020 2019 00583 00

Juzgado 20 Civil Municipal de Pequeñas Causas y competencia múltiple de Barranquilla
Hoy, 25/5/2022 notifico la presente providencia, mediante anotación en Estado electrónico
71

Marcelo Andrés Leyes Mora
Secretario



Proceso: Ejecutivo

Radicación: 0800014189020 2021 00578 00

Demandante: Rocío Catalina Moreno Crespo

Demandado: Estefani de Jesús Alfonso Herrera y otra

Informe Secretarial: Al despacho de la señora Juez la demanda referida, informándole que la parte demandada, en el término del traslado y mediante apoderado, propuso excepciones de fondo.

El secretario,

Marcelo Andrés Leyes Mora

Juzgado 20 de pequeñas causas y competencias múltiples de Barranquilla,
Antes Juzgado 29 civil municipal. Barranquilla, veinticuatro de mayo de dos
mil veintidós.

En atención a la nota secretarial que antecede y con fundamento en el artículo 443 del CGP debido que se han cumplido los presupuestos establecidos en esta norma, el juzgado 20,

RESUELVE:

Córrase traslado por diez días a la parte demandante de las excepciones de fondo planteadas por la parte demandada, para que aquella se pronuncie sobre ellas y adjunte o pida las pruebas que pretenda hacer valer.

Notifíquese y Cúmplase

Mónica Elisa Mozo Cueto

Juez

mm

Juzgado 20 de Pequeñas Causas y competencia múltiple de Barranquilla
Hoy, 25/5/2022 notifico la presente providencia, mediante anotación en Estado electrónico
71

Marcelo Andrés Leyes Mora
Secretario

CONTESTACION DEMANDA RADICADO 08001418902020210057800 ROCIO MORENO CONTRA ESTEFANY ALFONSO Y OTRAS

Estefany Alfonso Herrera <estefanyalfonsoherrera@hotmail.com>

Lun 14/02/2022 8:09

Para: Juzgado 20 Promiscuo Pequeñas Causas - Atlántico - Barranquilla <j20prpcbquilla@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: marlene herrera vanegas <marleherrera@hotmail.com>

 2 archivos adjuntos (9 MB)

CONTESTACION DE LA DEMANDA RAD 2021-00578.pdf; PRUEBAS CONTESTACION DEMANDA RAD 2021-00578.pdf;

Barranquilla 14 de Febrero de 2020

Señor(es):

Veinte (20) de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Barranquilla

E. S. D.

**REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO
RADICADO: 08001418902020210057800**

ACCIONANTE: ROCIO CATALINA MORENO CRESPO

ACCIONADOS: ESTEFANY ALFONSO HERRERA, MARLENE HERRERA VANEGAS Y YULIANIS CAMARGO BARRIOSNUEVO

ESTEFANY DE JESUS ALFONSO HERRERA identificada con la cedula de ciudadanía No 1.081.810.275 de Fundación (Magdalena) presento ante ustedes la respuesta y /o contestación a la demanda ejecutiva **08001418902020210057800**.

Adjunto a este correo electrónico dos documentos anexos correspondientes a:

1. Contestación de la demanda.
2. Pruebas de la demanda.

Agradezco por la atención prestada,

AGRADEZCO ACUSAR Y/O CONFIRMAR RECIBIDO.

Atentamente,

ESTEFANY DE JESUS ALFONSO HERRERA

Barranquilla, 14 de febrero de 2022

Señores:
JUZGADO 20 PROMISCOU DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE BARRANQUILLA
E. S. D.

REFERENCIA	EJECUTIVO
ACCIONANTE	ROCIO CATALINA MORENO CRESPO
ACCIONADO	ESTEFANY DE JESUS ALFONSO HERRERA, MARLENE ISABEL HERRERA VANEGAS, YULIANIS CAMARGO BARRIOSNUEVO
RADICADO	080014189020 2021 00578 00
ASUNTO:	CONTESTACION A LA DEMANDA

ESTEFANY DE JESUS ALFONSO HERRERA, identificada con cedula de ciudadanía 1.081.810.275, actuando a nombre propio, procedo a dar contestación a la demanda de referencia, solicitando de una vez la denegación de las pretensiones de la demanda.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS.

PRIMERO: SI ES CIERTO, como se puede observar en los anexos aportados por la demandante, donde se evidencian las condiciones que inicialmente había al celebrar el contrato de arrendamiento del inmueble, condiciones distintas a las que a partir de Marzo de 2020 cambiaron para las demandadas en consecuencia de la emergencia sanitaria COVID-19.

SEGUNDO: SI ES CIERTO, el contrato se celebró con una duración de doce (12) meses, pero la situación económica en el momento de las demandadas era distinta y la economía a nivel nacional y mundial también, lo que hizo que a partir de Marzo de 2020 cambiaran muchas cosas a nivel económico incluyendo el cierre de negocios debido a la emergencia sanitaria COVID 19 dejando a las personas incluyendo a las demandadas sin los recursos económicos suficientes ya que también a nosotros nos desalojaron nuestros inmuebles en renta y debimos cerrar drásticamente nuestro negocios dejándonos con bastantes problemas económicos, situación que no solo nos ocurrió a nosotros sino a muchas personas en el país.

TERCERO: SI ES CIERTO, todos y cada uno de los cánones anteriores al mes de abril de 2020 fueron cancelados de forma personal y por transferencia a la demandante, de los cuales nunca se brindó recibo de pago por parte de la señora ROCIO CATALINA MORENO CRESPO, todos estos meses de arriendo saldados antes de la emergencia sanitaria COVID 19.

CUARTO: SI ES CIERTO, ya que no contábamos con todo el dinero suficiente para cancelar la totalidad correspondiente a los meses adeudados debido a que teníamos una situación económica difícil, como se le comento a la señora demandante ROCIO CATALINA MORENO CRESPO, que desde el mes de Abril dejó de percibir el pago del canon de arrendamiento por parte de las demandadas, exhibiéndole siempre la situación que estábamos empezando a tener cada una de las demandadas, de cierre de negocios, desalojo de los inmuebles debido a la emergencia sanitaria COVID 19 y desempleo.

Pero también es cierto que ya fueron cancelados los cánones de arrendamientos adeudados con sus respectivos intereses a la señora ROCIO CATALINA MORENO CRESPO como lo comprueban los recibos de consignación anexados como prueba esta contestación de demanda, ya que en ningún momento se le negó el pago de la deuda sino que se diera plazo al pago de la misma, situación que al esposo de la demandante en este caso el apoderado nunca accedió ya que nunca se mostro comprensivo ni por la situación económica de las demandadas ni la que el país estaba pasando debido al COVID 19, muy al contrario siempre se mostro intimidante e incluso nos pedía el dinero que él quería acordar para finales del mes de Mayo cuando se le entregara el inmueble sabiendo que la situación económica de las demandadas era bastante desfavorable y no teníamos como responder en el momento por la cantidad de dinero que el pedía y mucho menos en el plazo que a este le convenia.

QUINTO: NO ES CIERTO, ya que hubo anteriormente conversaciones telefónicas con la señora ROCIO CATALINA MORENO CRESPO en este caso la parte demandante y su esposo que en este caso es el apoderado de la misma, exponiéndoles las condiciones que veníamos teniendo económicamente con los cierres de negocios propios y desalojo de inmuebles de parte de las demandadas Estefany Alfonso, Marlene Herrera debido a la emergencia sanitaria y económica causadas debido al COVID 19 y el estado de desempleo en el que quedo la demandada Yulianis Camargo desde finales del año 2019.

De acuerdo con las razones anteriormente expuestas, no hubo un acuerdo bilateral ya que las pretensiones que nos planteaban no se ajustaban a nuestra crisis económica por la cual atravesábamos por cierre obligatorio de nuestros negocios y la perdida de nuestros trabajos, eso implico dejar de percibir muchos ingresos, inclusive al momento de tener el arrendado el inmueble no pasamos ni Abril ni Marzo de 2020 dentro de este y nos tocó vender a los vecinos casi que toda nuestras cosas para subsanar cuotas bancarias, se vendieron camas, electrodomésticos y muebles para poder subsistir y están los mismos vecinos de testigo de esta situación tan difícil que estábamos atravesando las demandadas.

Por lo tanto, la señora ROCIO CATALINA MORENO CRESPO siempre tuvo el pleno conocimiento a través de los meses de Abril y Mayo de la situación que se venía presentando, porque la suegra de la demandante misma madre del esposo y en este caso apoderado hacia llamadas telefónicas a los vecinos a preguntar si pasábamos en el inmueble o personas entraban a este, todo esto para mantenerse informados de la situación que teníamos las demandadas.

Además, agrego que desde inicios de Mayo se tuvo la conversación de la posibilidad de terminar el contrato unilateralmente, ya que como se mencionó anteriormente veníamos con una crisis económica preocupante y sin tener una fecha de terminación de la misma. A la demandante incluso se le fue entregado el inmueble en óptimas condiciones a la persona que autorizo la señora ROCIO CATALINA MORENO CRESPO, así mismo se dejó el inmueble al día con respecto al pago de los servicios públicos.

SEXTO: NO ES CIERTO, no se omitió, siempre se le comunico a la señora ROCIO CATALINA MORENO CRESPO el motivo del porque no se le pagaban los meses adeudados juntos ya que no teníamos el dinero suficiente para hacerlo, la única propuesta que se recibió de parte del esposo en este caso el apoderado de la misma, que era la persona que hablaba por ella que nunca se mostro consciente de la situación que no solo atravesábamos las demandadas sino el país y el mundo fue:

El pago de tres (03) canon de arriendo correspondientes a los meses de Abril y Mayo que en este caso eran los que se adeudaban y **un (01) mes de canon adicional** correspondientes a la indemnización, pero con la condición que todo el dinero correspondiente a los tres (03) canon de arriendo se le fuesen entregados el día 30 de Mayo cuando se le hiciera entrega del apartamento, a lo que claramente no pude acceder por razones de la crisis económica anteriormente mencionada, ya que ninguna de las demandadas contábamos con la suma de dinero que esta persona exigía.

De acuerdo con lo anteriormente mencionado se le hizo una propuesta que sería cancelarle a final del mes los dos (02) canon adeudados correspondientes a Abril y Mayo, a lo cual se negó, luego se le propuso pagarle el restante a cuotas ya que no contaba con el dinero y me tocaría conseguirlo por prestamos informales, a lo cual el apoderado también se opuso con mala actitud y mala fe, el señor esposo de la señora ROCIO CATALINA MORENO CRESPO aquí apoderado de la misma solo quería los tres (03) canon juntos el 30 de Mayo, sin brindar más opciones o acuerdos, porque él no podía esperar que yo Estefany Alfonso y la señora Marlene Herrera le pagáramos a cuotas ni en la medida de nuestras posibilidades, solo aceptaba la propuesta que él nos tenía y nada más.

El apoderado incluso nos dijo con esta expresión: en ese caso ***“prefería entonces interponer una demanda en tiempo futuro y poder embargarnos y quitarnos de seis (6) a ocho (8) millones de pesos de una sola vez, ya que él tenía el poder para hacerlo porque contaba con una oficina familiar de abogados con alto renombre en la ciudad de Barranquilla”***, ante esta afirmación solo le seguí diciendo que no tenía el dinero y que le entregaría el inmueble por la situación económica que estábamos atravesando que era bastante difícil.

Aclaro que el apoderado siempre fue el que converso conmigo telefónicamente ya que la señora ROCIO CATALINA MORENO CRESPO no tuvo ningún otro tipo de comunicación directa conmigo, la última comunicación por parte de la demandante fue la carta para entregar el inmueble que me envió por correo electrónico, desde allí no hubo más conversaciones ni siquiera para llegar acuerdos de pagos, ni de forma verbal ni escrita, por lo que cuando tuve la oportunidad reuniendo el dinero suficiente junto con la otra parte demandada en este caso la señora Marlene Herrera se le fue consignado el valor correspondiente a los canon adeudados junto con los intereses causados por la demora del pago, ya que nunca se le negó el pago de la deuda y nosotros siempre estuvimos dadas a pagar.

SEPTIMO: NO ES CIERTO, el inmueble fue entregado de manera unilateral por parte del arrendatario, como lo menciona claramente el parágrafo del contrato donde se menciona que es una causal de terminación del contrato, así mismo anula todo convenio suscrito anteriormente.

OCTAVO: SI ES CIERTO, pero vale aclarar que por la emergencia sanitaria COVID 19, el gobierno nacional decreto de manera obligatoria el cumplimiento de ciertos puntos de los cuales nos acobijan a las demandadas como el decreto a continuación:

El Decreto 579 del 15 de abril de 2020 del Ministerio de Vivienda, ciudad y territorio “Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del estado de Emergencia Económica. Social y Ecológica” ... DECRETA:

TITULO I: ARREDAMIENTO DE INMUEBLES CON DESTINACION HABITACIONAL Y COMERCIAL, 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 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, formará parte de los convenios, contratos y demás acuerdos de voluntades principales, accesorios y/o derivados del contrato de arrendamiento. (se resalta)

NOVENO: SI ES CIERTO, pero el lapso del Decreto 579 del 15 de Abril de 2020 se expone la emergencia económica y las medidas transitorias en materia de contratos de arriendo, las cuales nos cobijan a las demandantes de las obligaciones que la demandada pretende exigir.

DECIMO: NO ES PROCEDENTE, la petición de la demandante no es procedente según el Decreto 579 del 15 de Abril de 2020, en su Título 1, Artículo 3, que se mencionó anteriormente y la **Sentencia C-248/20 de la corte constitucional de Colombia** que contiene el **Decreto legislativo en desarrollo de estado de emergencia que establece medidas en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento-Exequibilidad parcial y condicionada.**

UNDECIMO: SI ES CIERTO, según lo señalado en la demanda.

PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LA PRETENSIÓN:

Desde ya nos permitimos manifestar que nos oponemos a las todas las pretensiones de la demandante y su apoderado ya que se le realizaron los pagos de los canon de arrendamientos adeudados el día 4 de Agosto de 2021 correspondientes de los meses de Abril de 2020 y Mayo de 2020, con los respectivos intereses señalados en el Decreto 519 de 15 de Abril de 2020 del cual nos acobija a cada una de las demandadas.

FUNDAMENTOS DE LA DEFENSA

Se fundamenta la defensa en lo dispuesto el Artículo 442 del Código General del Proceso y el Decreto 512579 del 15 de Abril de 2020.

EXCEPCIONES DE MERITO

PAGO TOTAL DE LA OBLIGACION

Por cuanto se le cancelo la totalidad adeudada a la señora ROCIO CATALINA MORENO CRESPO en este caso la parte demanda totalidad que se explicara detalladamente en el cuadro a continuación.

MESES	CANON	DIAS DE INTERES APROXIMADOS	TASA DE INTERES	TASA DE INTERES A CANCELAR SEGÚN DECRETO	TOTAL INTERES PAGADO
ABRIL 2020	\$ 1.200.000	512	2,08%	1,04%	\$ 372.000
MAYO 2020	\$ 1.200.000	482	2,03%	1,02%	\$ 348.000

TOTAL MESES PAGADOS	\$ 2.400.000
TOTAL INTERESES PAGADOS	\$ 720.000
TOTAL PAGADO	\$ 3.120.000

Se anexará a esta demanda los recibos de pagos consignados a la parte demandante realizado el día 4 de Agosto de 2021 incluyendo el pago de los intereses liquidados, así mismo la corte constitucional por medio de la **Sentencia C-248/20** menciona los siguiente:

*“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 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, formará parte de los convenios, contratos y demás acuerdos de voluntades principales, accesorios y/o derivados del contrato de arrendamiento.” (resaltado en negrilla)

De acuerdo al decreto **El Decreto 579 del 15 de abril de 2020 y a la sentencia anteriormente mencionada** solicito al despacho que se declare probado el pago total de la obligación ya que se le cancelo la totalidad del dinero de acuerdo a lo establecido por el gobierno nacional y la corte constitucional en la emergencia sanitaria COVID 19.

EXCEPCION DE COBRO DE LO NO DEBIDO

Este título valor corresponde a una obligación cancelada en su totalidad, teniendo en cuenta las pruebas aportadas y por ciertas razones no se deben las sumas manifestadas por la parte demandante en este caso la señora ROCIO CATALINA MORENO CRESPO quien actúa por medio de su apoderado.

Sin embargo con los anexos se observa demostrado los pagos que se realizaron y por el contrario existe una posible omisión o desconocimiento por el apoderado de la parte demandante sobre lo decretado y dictado por el gobierno nacional en la pandemia del COVID 19, en este caso el **DECRETO 579 DE 15 DE ABRIL DE 2020** y por la **Sentencia C-248/20 de la corte constitucional de Colombia**, donde claramente nos cobija de los mencionados cobros requeridos, ya que se le fueron cancelados de la manera correspondiente los canon de arrendamientos y los respectivos intereses generados hasta la fecha de cancelación, de acuerdo a esto solicito al despacho que se declare probado el cobro de lo no debido por parte de la señora ROCIO CATALINA MORENO CRESPO.

PETICIONES

PRIMERO: Declarar probadas las excepciones de mérito expuestas en esta contestación.

SEGUNDA: Que se dé por terminado el presente proceso.

TERCERO: Levantar las medidas cautelares que pesan sobre los bienes y cuentas bancarias de las partes demandadas y emitir los correspondientes comunicados a quienes correspondan, a fin de que se efectuó lo pedido.

PRUEBAS

1. Recibos de consignación a la cuenta de ahorros de la demandada ROCIO MORENO de la entidad Financiera Bancolombia N° 48788170141, el día 4 de Agosto de 2021, correspondiente a los cánones de arriendo de Abril y Mayo de 2020 y los correspondientes intereses según decreto 579 del 15 de Abril de 2020. Dejando claridad que inclusive se pagó de más para evitar errores de calculo en el valor a pagar de los intereses.
2. Correo electrónico que se le envía a Roció Moreno la demandante adjuntándole condiciones en que se entrego el apartamento a la persona que autorizó y recibos al día a fecha 30 de Mayo de 2020.
3. DECRETO 579 DE 15 DE ABRIL DE 2020 expedido por el gobierno nacional en la emergencia sanitaria COVID 19.
4. Sentencia C-248/20 de la corte constitucional de Colombia.

ANEXOS

1. CEDULA.
2. RECIBOS DE CONSIGNACION.
3. CONSTANCIA DE CARTA DE NOTIFICACION DE TERMINACION UNILATERAL DEL CONTRATO.

4. DECRETO 579 DE 15 DE ABRIL DE 2020.
5. SENTENCIA C-248/20 de la corte constitucional de Colombia.

NOTIFICACIONES

Correo electrónico Estefany Alfonso: estefanyalfonsoherrera@hotmail.com

Correo electrónico Marlene Herrera: marleherrera@hotmail.com

Cordialmente,



ESTEFANY DE JESUS ALFONSO HERRERA.

CC. 1.081.810.275 Expedida en Fundación Magdalena.

RECIBOS DE CONSIGNACIONES HECHAS A LA CUENTA DE LA DEMANDANTE ROCIO MORENO EL
4 DE AGOSTO DE 2021

Bancolombia
NIT: 890.903.930-0

Registro de Operación: 407744071
DEPOSITO CUENTA AHORROS
Sucursal: 767 - CALLE 84
Ciudad: BARRANQUILLA
Fecha: 04/08/2021 Hora: 9:14:17
Secuencia: 82 Código usuario: 002
Número Cuenta: 48788170141
Medio de Pago: EFECTIVO
Costo Transacción: \$ 0.00 ***
Id Depositante/Pagador: 1143130539
Valor Efectivo: \$ 2.400.000.00 ***
Valor Cheque: \$ 0.00 ***
Valor Total: \$ 2.400.000.00 ***
LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE
DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACIÓN
ORDENADA AL BANCO

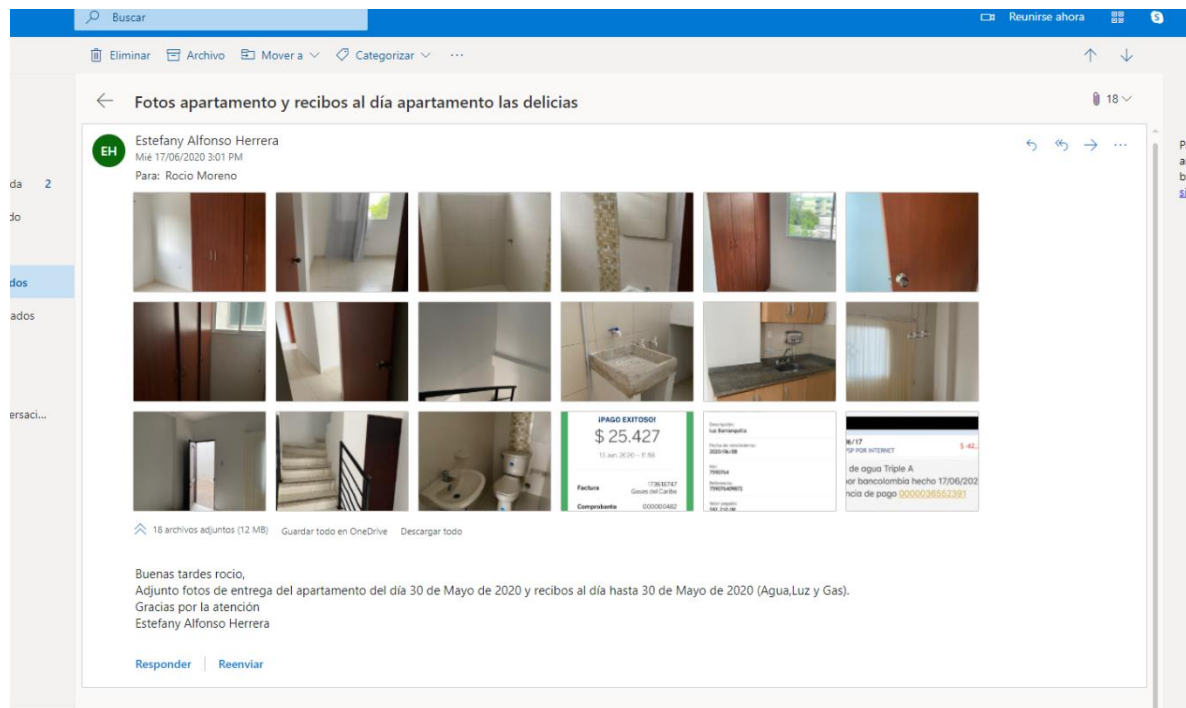
Bancolombia
NIT: 890.903.930-0

Registro de Operación: 753739302
DEPOSITO CUENTA AHORROS
Sucursal: 767 - CALLE 84
Ciudad: BARRANQUILLA
Fecha: 04/08/2021 Hora: 9:15:05
Secuencia: 85 Código usuario: 002
Número Cuenta: 48788170141
Medio de Pago: EFECTIVO
Costo Transacción: \$ 0.00 ***
Id Depositante/Pagador: 1143130539
Valor Efectivo: \$ 348.000.00 ***
Valor Cheque: \$ 0.00 ***
Valor Total: \$ 348.000.00 ***
LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE
DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACIÓN
ORDENADA AL BANCO

Bancolombia
NIT: 890.903.930-0

Registro de Operación: 955700081
DEPOSITO CUENTA AHORROS
Sucursal: 767 - CALLE 84
Ciudad: BARRANQUILLA
Fecha: 04/08/2021 Hora: 9:15:48
Secuencia: 88 Código usuario: 002
Número Cuenta: 48788170141
Medio de Pago: EFECTIVO
Costo Transacción: \$ 0.00 ***
Id Depositante/Pagador: 1143130539
Valor Efectivo: \$ 372.000.00 ***
Valor Cheque: \$ 0.00 ***
Valor Total: \$ 372.000.00 ***
LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE
DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACIÓN
ORDENADA AL BANCO

CORREO ELECTRONICO ENVIADO A ROCIO MORENO EN LAS CONDICIONES ENTREGADAS DEL INMBUEBLE Y RECIBOS AL DIA A CORTE 30 DE MAYO DE 2020



PAGOS DE RE RECIBOS CORRESPONDIENTES A CORTE 30 DE MAYO DE 2020



Inicio

Bancolombia

Salir

Pago de Facturas

✓

Factura pagada

Costo de la transacción:
\$0.00

Empresa/Servicio:
ELECTRICARIBE - 4453

Descripción:
luz Barranquilla

Fecha de vencimiento:
2020/06/08

Nic:
7590764

Referencia:
759076409872

Valor pagado:
\$92,210.00

Producto a debitar:
marlene isabel herrera vanegas 482-345983-61

Número de comprobante:
0000018669

Fecha:

Pagar

Compartir

2020/06/17

PAGOS PSP POR INTERNET

\$ -62,341.00

Recibo de agua Triple A

Pago por bancolombia hecho 17/06/2020

Referencia de pago 0000036552391



Libertad y Orden

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

DECRETO LEGISLATIVO NÚMERO 579

(15 ABR 2020

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de las atribuciones que le confieren el artículo 215 de la Constitución Política, en concordancia con la Ley 137 de 1994, y en desarrollo de lo previsto en el Decreto 417 del 17 de marzo de 2020 *"Por el cual se declara un Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional"*, y

CONSIDERANDO

Que en los términos del artículo 215 de la Constitución Política, el presidente de la República con la firma de todos los ministros, en caso de que sobrevengan hechos distintos de los previstos en los artículos 212 y 213 de la Constitución Política, que perturben o amenacen perturbar en forma grave e inminente el orden económico, social y ecológico del país, o que constituyan grave calamidad pública, podrá declarar el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica por períodos hasta de treinta días en cada caso, que sumados no podrán exceder de noventa días en el año calendario.

Que según la misma norma constitucional, una vez declarado el estado de emergencia, el presidente de la República, con la firma de todos los ministros, podrá dictar decretos con fuerza de ley destinados exclusivamente a conjurar la crisis y a impedir la extensión de sus efectos.

Que estos decretos deberán referirse a materias que tengan relación directa y específica con el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, y podrán, en forma transitoria, establecer nuevos tributos o modificar existentes.

Que mediante el Decreto 417 del 17 de marzo de 2020, el Presidente de la República declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional por el término treinta (30) días, con el fin de conjurar la grave calamidad pública que afecta al país por la pandemia del nuevo coronavirus COVID-19.

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica

Que dentro de las razones generales tenidas en cuenta para adoptar dicha medida se incluyeron las siguientes:

Que el 30 de enero de 2020 la Organización Mundial de la Salud –OMS– identificó el nuevo coronavirus COVID-19, y declaró este brote como emergencia de salud pública de importancia internacional.

Que el 6 de marzo de 2020 el Ministerio de Salud y de la Protección Social dio a conocer el primer caso de brote de enfermedad por coronavirus COVID-19 en el territorio nacional.

Que el 9 de marzo de 2020 la OMS solicitó a los países la adopción de medidas prematuras con el objetivo de detener la transmisión y prevenir la propagación del virus.

Que el 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud declaró que el brote del coronavirus COVID-19 es una pandemia, esencialmente por la velocidad en su propagación y la escala de transmisión, toda vez que se había notificado cerca de 125.000 casos de contagio en 118 países por lo que instó a los estados a tomar acciones urgentes.

Que según la Organización Mundial de la Salud -OMS, la pandemia del nuevo coronavirus COVID-19 es una emergencia sanitaria y social mundial, que requiere una acción efectiva e inmediata de los gobiernos, las personas y las empresas.

Que mediante la Resolución número 0000380 del 10 de marzo de 2020, el Ministerio de Salud y Protección Social adoptó, entre otras, medidas preventivas sanitarias de aislamiento y cuarentena de las personas que, a partir de la entrada en vigencia de la precitada resolución, arribaran a Colombia desde la República Popular China, Francia, Italia y España.

Que el Ministerio de Salud y Protección Social expidió la Resolución 385 del 12 de marzo de 2020, *"Por la cual se declara la emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID-19 y se adoptan medidas para hacer frente al virus"*, en todo el territorio nacional hasta el 30 de mayo de 2020, y en virtud de la misma, se establecieron disposiciones destinadas a la prevención y controlar la propagación del COVID-19 y mitigar sus efectos.

Que el vertiginoso escalamiento del brote de nuevo coronavirus COVID-19, hasta configurar una pandemia, representa actualmente una amenaza global a la salud pública, con afectaciones al sistema económico, de magnitudes impredecibles e incalculables, de la cual Colombia no podrá estar exenta.

Que el Ministerio de Salud y Protección Social reportó el 9 de marzo de 2020 0 muertes y 3 casos confirmados en Colombia.

Que al 17 de marzo de 2020 el Ministerio de Salud y Protección Social había reportado que en el país se presentaban 75 casos de personas infectadas con el Coronavirus COVID-19 y 0 fallecidos, cifra que ha venido creciendo a nivel

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"

país de la siguiente manera: 102 personas contagiadas al 18 de marzo de 2020; 108 personas contagiadas al día 19 de marzo de 2020; 145 personas contagiadas al día 20 de marzo, 196 personas contagiadas al día 21 de marzo, 235 personas contagiadas al 22 de marzo, 306 personas contagiadas al 23 de marzo de 2020; 378 personas contagiadas al día 24 de marzo; 470 personas contagiadas al día 25 de marzo, 491 personas contagiadas al día 26 de marzo, 539 personas contagiadas al día 27 de marzo, 608 personas contagiadas al 28 de marzo, 702 personas contagiadas al 29 de marzo; 798 personas contagiadas al día 30 de marzo; 906 personas contagiadas al día 31 de marzo, 1.065 personas contagiadas al día 1 de abril, 1.161 personas contagiadas al día 2 de abril, 1.267 personas contagiadas al día 3 de abril, 1.406 personas contagiadas al día 4 de abril, 1.485 personas contagiadas al día 5 de abril, 1.579 personas contagiadas al día 6 de abril, 1.780 personas contagiadas al 7 de abril, 2.054 personas contagiadas al 8 de abril, 2.223 personas contagiadas al 9 de abril, 2.473 personas contagiadas al día 10 de abril, 2.709 personas contagiadas al 11 de abril, 2.776 personas contagiadas al 12 de abril y ciento nueve (109) fallecidos a esa fecha.

Que pese a las medidas adoptadas, el Ministerio de Salud y Protección Social reportó el 12 de abril de 2020, 109 muertes y 2.776 casos confirmados en Colombia, distribuidos así: Bogotá D.C. (1.186), Cundinamarca (112), Antioquia (260), Valle del Cauca (489), Bolívar (123), Atlántico (88), Magdalena (61), Cesar (32), Norte de Santander (43), Santander (29), Cauca (19), Caldas (34), Risaralda (60), Quindío (47), Huila (52), Tolima (23), Meta (21), Casanare (7), San Andrés y Providencia (5), Nariño (38), Boyacá (31), Córdoba (13), Sucre (1) y La Guajira (1), Chocó (1).

Que según la Organización Mundial de la Salud – OMS, se ha reportado la siguiente información: (i) en reporte número 57 de fecha 17 de marzo de 2020 a las 10:00 a.m. CET señaló que se encuentran confirmados 179.111 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 7.426 fallecidos, (ii) en reporte número 62 de fecha 21 de marzo de 2020 a las 23:59 p.m. CET señaló que se encuentran confirmados 292.142 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 12.783 fallecidos, (iii) en reporte número 63 de fecha 23 de marzo de 2020 a las 10:00 a.m. CET señaló que se encuentran confirmados 332.930 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 14.509 fallecidos, (iv) en el reporte número 79 de fecha 8 de abril de 2020 a las 10:00 a.m. CET se encuentran confirmados 1.353.361 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 79.235 fallecidos, (v) en el reporte número 80 del 9 de abril de 2020 a las 10:00 a.m. CET señaló que se encuentran confirmados 1.436.198 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 85.521 fallecidos, (vi) en el reporte número 81 del 10 de abril de 2020 a las 10:00 a.m. CET señaló que se encuentran confirmados 1.521.252 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 92.798 fallecidos, (vii) en el reporte número 82 del 11 de abril de 2020 a las 10:00 a.m. CET señaló que se encuentran confirmados 1.610.909 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 99.690 muertes, y (viii) en el reporte número 83 del 12 de abril de 2020 a las 10:00 a.m. CET señaló que se encuentran confirmados 1,696,588 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 105.952 fallecidos.

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica

Que según la Organización Mundial de la Salud – OMS, en reporte de fecha 12 de abril de 2020 a las 19:00 GMT-5, - hora del Meridiano de Greenwich-, se encuentran confirmados 1.773.088 casos, 111.652 fallecidos y 213 países, áreas o territorios con casos del nuevo coronavirus COVID-19".

Que el Fondo Monetario Internacional mediante Comunicado de Prensa 20/114 del 27 de marzo de 2020, publicó la "Declaración conjunta del Presidente del Comité Monetario y Financiero Internacional y la Directora Gerente del Fondo Monetario Internacional", la cual expresa:

"[...] Estamos en una situación sin precedentes en la que una pandemia mundial se ha convertido en una crisis económica y financiera. Dada la interrupción repentina de la actividad económica, el producto mundial se contraerá en 2020. Los países miembros ya han tomado medidas extraordinarias para salvar vidas y salvaguardar la actividad económica. Pero es necesario hacer más. Se debe dar prioridad al apoyo fiscal focalizado para los hogares y las empresas vulnerables a fin de acelerar y afianzar la recuperación en 2021 [...]"

Que de acuerdo con la Gran Encuesta Integrada de Hogares 2018 del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), la población colombiana está conformada por cerca de 14.6 millones de hogares, de los cuales aproximadamente 5.6 millones tienen la condición de arrendatarios.

Que según la misma Gran Encuesta Integrada de Hogares 2018 suministrada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), en su módulo de vivienda y hogares, encuentra que para el año 2018, un total de 5.1 millones de los hogares colombianos destinan entre el veinticinco por ciento (25%) y el treinta por ciento (30%) de sus ingresos al pago de cánones mensuales de arrendamiento.

Que por medio del Decreto 531 de 2020 el Gobierno nacional impartió instrucciones en virtud de la emergencia sanitaria generada por la pandemia del Coronavirus COVID-19, para lo cual estableció la medida de aislamiento preventivo obligatorio a partir de las cero horas (00:00 a.m.) del día 13 de abril 2020, hasta las cero horas (00:00 a.m.) del día 27 de abril de 2020.

Que el artículo 51 de la Constitución Política consagra el derecho a la vivienda digna, el cual podría verse afectado por los efectos económicos del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, lo que hace necesario adoptar medidas para contener sus efectos sobre los contratos de arrendamiento.

Que las consecuencias económicas de la emergencia sanitaria, y en particular de las medidas de aislamiento, 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.

Que el artículo 20 de la Ley 820 de 2003 faculta a los arrendadores para incrementar anualmente el canon en una proporción que no supere el total del incremento del índice de precios al consumidor para el año anterior, lo cual

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica

ante las dificultades de un importante número de arrendatarios del país para la generación de sus ingresos, podría devenir en el incumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Que el artículo 22 de la Ley 820 de 2003 determina que el no pago por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término pactado constituye causal para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato.

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.

Que el artículo 6° de la Ley 820 de 2003 dispone que los contratos de arrendamiento se entienden prorrogados por un término igual al inicialmente pactado, y el artículo 8° de la misma Ley, señala como obligación del arrendador entregar el inmueble al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato.

Que existen contratos en los cuales la entrega de los inmuebles a arrendadores o a arrendatarios debería ocurrir durante la vigencia del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, y que con ocasión de las medidas que restringen la circulación de los ciudadanos, se encuentra limitado el transporte de mudanzas y acarreos, lo que haría imposible el cumplimiento de dicha obligación contractual.

Que el artículo 518 del Decreto Ley 410 de 1971 "Por el cual se expide el Código de Comercio" consagra que el empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos (2) años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, y a su vez, el artículo 520 de la misma normatividad, advierte que el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis (6) meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 34 de la Ley 675 de 2001, los recursos patrimoniales de la persona jurídica de la propiedad horizontal estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 35 de la Ley 675 de 2001, toda propiedad horizontal debe constituir un fondo de imprevistos, con el fin de poder atender y financiar las obligaciones, obras o expensas que se presenten de forma imprevista, intempestiva y que el administrador puede disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"

conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

Que los artículos 39 a 42 de la Ley 675 de 2001 contienen el régimen al que deben someterse las reuniones de asamblea general de propiedad horizontal, en cuanto a formalidades, convocatorias, asuntos a tratar y sanciones por inasistencia.

Que de acuerdo con lo anterior, se busca crear nuevas disposiciones de índole legal respecto de (i) la suspensión de desalojos de arrendamiento de inmuebles con destinación habitacional y comercial y personas jurídicas sin ánimo de lucro, por parte de las autoridades policivas, y, (ii) reajuste, prórrogas e inicio de los contratos de arrendamiento sobre los inmuebles precitados.

Que de la misma manera, resulta necesario introducir al marco legal, medidas sobre (i) propiedad horizontal, con el propósito de garantizar la regulación del pago de las expensas comunes necesarias por parte de los copropietarios, (ii) la preservación de los empleos a cargo, (iii) la prestación continua de los servicios comunes y cubrimiento de los costos fijos, (iv) la disponibilidad de recursos para el cumplimiento de pagos y obligaciones, (v) inversiones necesarias con cargos a recursos propios de la copropiedad para evitar el deterioro de los bienes, y (vi) pago de las contingencias que durante la emergencia se presenten con acciones dirigidas a conjurar los efectos de la crisis en la economía del país.

DECRETA:

TÍTULO I

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 periodos 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 pagará las mensualidades con el reajuste anual correspondiente

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"

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 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.

ARTÍCULO 4. Prórroga de contratos. Los contratos de arrendamiento cuyo vencimiento y entrega del inmueble al arrendador se haya pactado para cualquier fecha dentro del lapso de duración de la declaratoria de la Emergencia Económica, Social y Ecológica, se entenderán prorrogados hasta el treinta (30) de junio de 2020, continuando vigente la obligación de pago del canon. Lo anterior sin perjuicio de acuerdos en contrario celebrados entre las partes.

ARTÍCULO 5. Inicio del contrato de arrendamiento. Los contratos de arrendamiento en los que se haya pactado la entrega del inmueble al arrendatario dentro del lapso de duración de la declaratoria de Emergencia Económica, Social y Ecológica, quedarán suspendidos hasta el treinta (30) de junio de 2020, fecha en la cual, a falta de acuerdo entre las partes se harán

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"

exigibles las obligaciones derivadas del contrato. Lo anterior sin perjuicio de acuerdos en contrario celebrados entre las partes.

ARTÍCULO 6. *Aplicación extensiva.* Los artículos precedentes del presente Título serán aplicables a:

1. Los contratos de arrendamiento regidos por el Código Civil y el Código de Comercio celebrados sobre inmuebles de destinación comercial en los cuales el arrendatario sea una persona natural, micro, pequeña o mediana empresa, según la clasificación prevista en el artículo 2.2.1.13.2.2 de la Sección 2 del Capítulo 13 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo.

De conformidad con lo anterior, se suspende la aplicación de intereses de mora, penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes.

2. Los contratos de arrendamiento en los cuales el arrendatario sea una persona jurídica sin ánimo de lucro inscrita en el registro del Ministerio del Interior.

PARÁGRAFO. Se excluyen de las disposiciones contenidas en el presente Título, los contratos de arrendamiento suscritos por el administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado – FRISCO, los contratos de leasing habitacional y los contratos de arrendamiento financiero - leasing.

TÍTULO II

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO 7. *Fondo de Imprevistos.* Durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, los administradores de las propiedades horizontales que hayan visto afectado su recaudo de cuotas de administración, podrán hacer erogaciones con cargo al Fondo de Imprevistos, para cubrir los gastos habituales de operación de la copropiedad, requiriendo únicamente la aprobación previa del Consejo de Administración.

Los recursos del Fondo de Imprevistos deberán destinarse prioritariamente al mantenimiento de los contratos de trabajo del personal empleado en la propiedad horizontal y a la ejecución de los contratos con empresas de vigilancia, aseo, jardinería y demás unidades de explotación conexas, complementarias o afines.

Si en la copropiedad no existiere Consejo de Administración, el administrador solo podrá hacer erogaciones con cargo al Fondo de Imprevistos que no

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"

superen el cincuenta por ciento (50%) del valor de los recursos existentes en la fecha en que se haga uso de esta atribución por primera vez.

PARÁGRAFO 1. El administrador deberá rendir un informe en la primera Asamblea General de Propietarios que se adelante después de ejercida la atribución, con cuentas comprobadas del uso de los recursos mencionados en el presente decreto. A su vez, deberá rendir informe de los gastos efectuados al revisor fiscal de la propiedad horizontal, cuando lo hubiere

PARÁGRAFO 2. En el caso de las copropiedades que no cuentan con Consejo de Administración, y en el evento en que sea estrictamente necesario usar más del cincuenta por ciento (50%) del Fondo de Imprevistos, el administrador deberá convocar a la Asamblea General de Propietarios no presencial de que trata el artículo 42 de la Ley 675 de 2001, para obtener su aprobación.

PARÁGRAFO 3. En aquellas copropiedades de uso comercial o mixto, que sea necesario contratar servicios de sanidad, o relacionados con el fin de mitigar el riesgo de contagio del Covid-19, podrán hacer uso del Fondo de Imprevistos en los términos señalados, siempre y cuando se garantice el cubrimiento del pago de los servicios mencionados en el segundo inciso del presente artículo.

PARÁGRAFO 4. Durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, el pago de las cuotas de administración de zonas comunes podrá realizarse en cualquier momento de cada mes sin intereses de mora, penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes.

De existir descuentos aprobados en cada administración serán aplicables las mismas reglas del inciso anterior.

ARTÍCULO 8. Asambleas de propiedad horizontal. Las reuniones ordinarias de asamblea de edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal, de que trata la Ley 675 de 2001, podrán efectuarse:

1. En forma virtual, durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, siguiendo los requerimientos del artículo 42 de la Ley 675 de 2001 y del Capítulo 16 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, y demás normativa legal y reglamentaria vigente aplicable a la materia.
2. De manera presencial, a más tardar dentro del mes calendario siguiente a la finalización de la declaratoria de Emergencia Económica, Social y Ecológica.

PARÁGRAFO 1. Si no fuere convocada la asamblea, esta se reunirá en forma ordinaria por derecho propio el día hábil siguiente al mes calendario de que trata el numeral 2 del inciso anterior, en el lugar y hora que se indique en el

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"

reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las 8:00 p.m.

PARÁGRAFO 2. Los administradores, consejos de administración y las asambleas de las edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal se abstendrán de imponer las sanciones establecidas en el reglamento de propiedad horizontal con fundamento en el numeral 9 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, por la no asistencia presencial de copropietarios y/o sus delegados a las reuniones de asambleas ordinarias presenciales, convocadas para el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

ARTÍCULO 9. Reajuste de las cuotas de administración de zonas comunes. Se aplaza el reajuste anual de las cuotas de administración de zonas comunes durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

Concluido el aplazamiento establecido en el inciso anterior, las mensualidades se pagarán con el reajuste anual correspondiente.

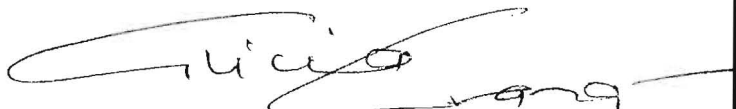
ARTÍCULO 10. Vigencia. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D. C.

15 ABR 2020

LA MINISTRA DEL INTERIOR,



ALICIA VICTORIA ARANGO OLMOS

LA MINISTRA DE RELACIONES EXTERIORES,



CLAUDIA BLUM DE BARBIERI

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"

15 ABR 2020

EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO,


ALBERTO CARRASQUILLA BARRERA

LA MINISTRA DE JUSTICIA Y DEL DERECHO,


MARGARITA LEONOR CABELLO BLANCO

EL MINISTRO DE DEFENSA NACIONAL,


CARLOS HOLMES TRUJILLO

EL MINISTRO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL,


RODOLFO ZEA NAVARRO

EL MINISTRO DE SALUD Y PROTECCIÓN SOCIAL,


FERNANDO RUÍZ GÓMEZ

EL MINISTRO DE TRABAJO,


ÁNGEL CUSTODIO CABRERA BAEZ

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"

15 ABR 2020

LA MINISTRA DE MINAS Y ENERGÍA,



MARÍA FERNANDA SUÁREZ LONDOÑO

EL MINISTRO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO,



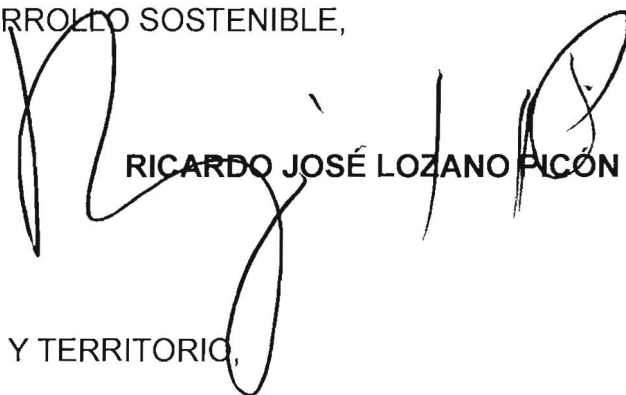
JOSÉ MANUEL RESTREPO ABONDANO

LA MINISTRA DE EDUCACIÓN NACIONAL,



MARÍA VICTORIA ÁNGULO GONZÁLEZ

EL MINISTRO DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE,



RICARDO JOSÉ LOZANO PICON

EL MINISTRO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO,



JONATHAN MALAGÓN GONZÁLEZ

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"

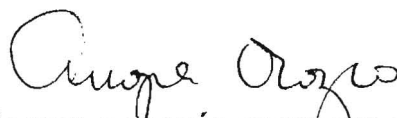
15 ABR 2020

LA MINISTRA DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN
Y LAS COMUNICACIONES,



SYLVIA CRISTINA CONSTAÍN RENGIFO

LA MINISTRA DE TRANSPORTE,



ÁNGELA MARÍA OROZCO GÓMEZ

LA MINISTRA CULTURA,



CARMEN INÉS VÁSQUEZ CAMACHO

LA MINISTRA DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN,

Mabel Gisela Torres Torres

MABEL GISELA TORRES TORRES

EL MINISTRO DEL DEPORTE,



ERNESTO LUCENA BARRERO

DECRETO LEGISLATIVO EN DESARROLLO DE ESTADO DE EMERGENCIA QUE ESTABLECE MEDIDAS EN MATERIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO-Exequibilidad parcial y condicionada

ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y ECOLOGICA DERIVADO DE LA PANDEMIA POR COVID-19-Juicio de constitucionalidad

ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y ECOLOGICA DERIVADO DE LA PANDEMIA POR COVID-19-Exequibilidad del Decreto Legislativo 417 de 2020

ESTADOS DE EXCEPCION-Carácter reglado, excepcional y limitado

La naturaleza reglada, excepcional y limitada de los estados de excepción se garantiza por medio de su estricta regulación en la Constitución y la LEEE, así como mediante sus especiales dispositivos de control político y judicial.

ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y ECOLOGICA-Contenido

A la luz del artículo 215 de la Constitución, el estado de emergencia podrá ser declarado por el Presidente de la República y todos los Ministros siempre que sobrevengan hechos distintos a los previstos en los artículos 212 y 213 que: (i) perturben o amenacen perturbar en forma grave e inminente el orden económico, social y ecológico del país, o que (ii) constituyan grave calamidad pública.

ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y ECOLOGICA, O DE GRAVE CALAMIDAD PUBLICA-Características

El artículo 215 de la Constitución prescribe que la declaratoria del estado de emergencia económica, social y ecológica sólo puede llevarse a cabo “por períodos hasta de treinta días en cada caso, que sumados no podrán exceder de noventa días en el año calendario”. A su vez, la misma disposición prevé que los decretos legislativos en el marco del estado de emergencia tendrán fuerza de ley y deberán ser (i) motivados; (ii) firmados por el Presidente y todos los ministros; (iii) destinados exclusivamente a conjurar la crisis y a impedir la extensión de sus efectos. Igualmente (iv) deben referirse a materias que tengan relación directa y específica con el estado de emergencia y (v) podrán -de forma transitoria- establecer nuevos tributos o modificar los existentes, los cuales dejarán de regir al término de la siguiente vigencia fiscal, salvo que el Congreso les otorgue carácter permanente durante el año siguiente.

ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y ECOLOGICA, O DE GRAVE CALAMIDAD PUBLICA-Competencias del Congreso de la República

En relación con las competencias del Congreso en el marco de los estados de emergencia, la disposición establece que (i) examinará hasta por un lapso de treinta días, prorrogable por acuerdo de las dos cámaras, el informe motivado que le presente el Gobierno sobre las causas que determinaron el estado de emergencia y las medidas adoptadas, y se pronunciará expresamente sobre la conveniencia y oportunidad de las mismas; (ii) podrá derogar, modificar o adicionar los decretos a que se refiere este artículo, en aquellas materias que ordinariamente son de iniciativa del Gobierno, así como ejercer sus atribuciones constitucionales; y, (iii) se reunirá por derecho propio, si no fuere convocado por el gobierno nacional.

ESTADOS DE EXCEPCION-Concepto

Los estados de excepción están previstos en la Carta Política como respuesta del ordenamiento jurídico ante situaciones graves y anormales que no pueden ser enfrentadas por el Estado a partir de sus competencias ordinarias.

CONTROL DE CONSTITUCIONALIDAD DE DECRETO LEGISLATIVO DE DESARROLLO DE ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y ECOLOGICA-Fundamento

CONTROL DE CONSTITUCIONALIDAD DE DECRETO LEGISLATIVO DE DESARROLLO DE ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y ECOLOGICA-Alcance

CONTROL DE CONSTITUCIONALIDAD DE DECRETO DECLARATORIO DE ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y ECOLOGICA-Presupuestos formales y materiales

CONTROL DE CONSTITUCIONALIDAD DE ESTADO DE EMERGENCIA-Juicio formal

CONTROL DE CONSTITUCIONALIDAD DE ESTADO DE EMERGENCIA-Juicio material

El examen material comprende el desarrollo de varios escrutinios que, como lo ha indicado la Corte, constituyen expresiones operativas de los principios que guían los estados de excepción.

CONTROL CONSTITUCIONAL DE DECRETO LEGISLATIVO DE ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y ECOLOGICA-Juicio de motivación suficiente

(...) ha sido considerado como un juicio que complementa la verificación formal por cuanto busca dilucidar si, además de haberse formulado una fundamentación del decreto de emergencia, el Presidente ha presentado razones que resultan suficientes para justificar las medidas adoptadas. Dicha motivación es exigible frente a cualquier tipo de medidas, siendo particularmente relevante para aquellas que limitan derechos constitucionales, por cuanto el artículo 8 de la LEEE establece que los “decretos de excepción deberán señalar los motivos por los cuales se imponen cada una de las limitaciones de los derechos constitucionales”.

CONTROL CONSTITUCIONAL DE DECRETO LEGISLATIVO DE ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y ECOLOGICA-Juicio de conexidad material

*Con este juicio, se pretende determinar si las medidas adoptadas en el decreto legislativo guardan relación con las causas que dieron lugar a la declaratoria del estado de excepción. La Corte Constitucional ha señalado que la conexidad debe ser evaluada desde dos puntos de vista: (i) **interno**, esto es, la relación entre las medidas adoptadas y las consideraciones expresadas por el gobierno nacional para motivar el decreto de desarrollo correspondiente y (ii) **externo**, es decir, el vínculo entre las medidas de excepción y los motivos que dieron lugar a la declaratoria del estado de emergencia.*

CONTROL CONSTITUCIONAL DE DECRETO LEGISLATIVO DE ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y ECOLOGICA-Juicio de finalidad

A la luz de este juicio, toda medida contenida en los decretos legislativos debe estar directa y específicamente encaminada a conjurar las causas de la perturbación y a impedir la extensión o agravación de sus efectos.

CONTROL CONSTITUCIONAL DE DECRETO LEGISLATIVO DE ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y ECOLOGICA-Juicio de necesidad

(...) implica que las medidas que se adopten en el decreto legislativo sean indispensables para lograr los fines que dieron lugar a la declaratoria del estado de excepción. La Corte ha señalado que este análisis debe ocuparse (i) de la necesidad fáctica o idoneidad, la cual consiste en verificar fácticamente si las medidas adoptadas permiten superar la crisis o evitar la extensión de sus efectos, de manera tal que se evalúa si el Presidente de la República incurrió o no en un error manifiesto respecto de la utilidad de la medida para superar la crisis; y (ii) de la necesidad jurídica o subsidiariedad que implica verificar la existencia dentro del ordenamiento jurídico ordinario de previsiones legales que fueran suficientes y adecuadas para lograr los objetivos de la medida excepcional. La finalidad de este juicio, como dijo la Corte en la Sentencia C-179 de 1994 mediante la cual revisó la constitucionalidad de la LEEE, es “impedir que se cometan abusos o

extralimitaciones en la adopción de las medidas que, en todo caso, deben ser las estrictamente indispensables para retornar a la normalidad”.

**CONTROL CONSTITUCIONAL DE DECRETO LEGISLATIVO
DE ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y
ECOLOGICA-Juicio de incompatibilidad**

(...) según el artículo 12 de la LEEE, exige que los decretos legislativos que suspendan leyes expresen las razones por las cuales son irreconciliables con el correspondiente estado de excepción.

**CONTROL CONSTITUCIONAL DE DECRETO LEGISLATIVO
DE ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y
ECOLOGICA-Juicio de proporcionalidad**

(...) se desprende del artículo 13 de la LEEE, exige que las medidas que se adopten en desarrollo de los estados de excepción sean respuestas equilibradas frente a la gravedad de los hechos que causaron la crisis. Igualmente, la Corte ha precisado que el examen de proporcionalidad exige que las restricciones a derechos y garantías constitucionales se impongan en el grado absolutamente necesario para lograr el retorno a la normalidad. Advierte la Corte que este examen particular no excluye, naturalmente, la aplicación del examen de proporcionalidad cuando ello se requiera, por ejemplo, para controlar restricciones a derechos constitucionales, por ejemplo, en el juicio de ausencia de arbitrariedad.

**CONTROL CONSTITUCIONAL DE DECRETO LEGISLATIVO
DE ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y
ECOLOGICA-Juicio de ausencia de arbitrariedad**

(...) tiene por objeto comprobar que en el decreto legislativo no se establezcan medidas que violen las prohibiciones para el ejercicio de las facultades extraordinarias reconocidas en la Constitución, la LEEE y los tratados internacionales de derechos humanos ratificados por Colombia. La Corte Constitucional debe verificar que las medidas adoptadas en los decretos legislativos: (i) no suspendan o vulneren el núcleo esencial de los derechos y libertades fundamentales; que (ii) no interrumpan el normal funcionamiento de las ramas del poder público y de los órganos del Estado y, en particular, (iii) que no supriman o modifiquen los organismos y las funciones básicas de acusación y juzgamiento.

**CONTROL CONSTITUCIONAL DE DECRETO LEGISLATIVO
DE ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y
ECOLOGICA-Juicio de no contradicción específica**

(...) tiene por objeto verificar que las medidas adoptadas en los decretos legislativos (i) no contraríen de manera específica a la Constitución o a los tratados internacionales; y (ii) no desconozcan el marco de referencia de la actuación del Ejecutivo en el estado de emergencia económica, social y

ecológica, esto es, el grupo de medidas descritas en los artículos 47, 49 y 50 de la LEEE. Ha destacado la Corte que entre las prohibiciones se encuentra, por expreso mandato constitucional y legal, la consistente en que el Gobierno no podrá desmejorar los derechos sociales de los trabajadores mediante los decretos contemplados en el artículo 215.

CONTROL CONSTITUCIONAL DE DECRETO LEGISLATIVO DE ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y ECOLOGICA-Juicio de intangibilidad

(...) parte del reconocimiento acerca del carácter “intocable” de algunos derechos que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 93 y 214 de la Constitución, y 5 de la LEEE, no pueden ser suspendidos durante los estados de excepción. La Corte ha establecido que, en virtud de tales disposiciones y del derecho internacional de los derechos humanos, son derechos intangibles el derecho a la vida y a la integridad personal; el derecho a no ser sometido a desaparición forzada, a torturas, ni a tratos o penas crueles, inhumanos o degradantes; el derecho al reconocimiento de la personalidad jurídica; la prohibición de la esclavitud, la servidumbre y la trata de seres humanos; la prohibición de las penas de destierro, prisión perpetua y confiscación; la libertad de conciencia; la libertad de religión; el principio de legalidad, de favorabilidad y de irretroactividad de la ley penal; el derecho a elegir y ser elegido; el derecho a contraer matrimonio y a la protección de la familia; los derechos del niño a la protección por parte de su familia, de la sociedad y del Estado; el derecho a no ser condenado a prisión por deudas; y el derecho al habeas corpus. Son igualmente intangibles los mecanismos judiciales indispensables para la protección de esos derechos.

CONTROL CONSTITUCIONAL DE DECRETO LEGISLATIVO DE ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y ECOLOGICA-Juicio de no discriminación

(...) el cual tiene fundamento en el artículo 14 de la LEEE, exige que las medidas adoptadas con ocasión de los estados de excepción no puedan entrañar segregación alguna, fundada en razones de sexo, raza, lengua, religión, origen nacional o familiar, opinión política o filosófica o de otras categorías sospechosas. Adicionalmente, este análisis implica verificar que el decreto legislativo no imponga tratos diferentes injustificados.

DECRETO LEGISLATIVO EN DESARROLLO DE ESTADO DE EMERGENCIA QUE ESTABLECE MEDIDAS EN MATERIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO-Contenido y alcance

DECRETO LEGISLATIVO DICTADO EN DESARROLLO DE ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y ECOLOGICA-Requisitos formales

DECRETO LEGISLATIVO DICTADO EN DESARROLLO DE ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y ECOLOGICA-Requisitos materiales

LIBERTAD ECONOMICA-Límites

INTERVENCION DEL ESTADO EN LA ECONOMIA-Finalidad/INTERVENCION DEL ESTADO EN LA ECONOMIA-Alcance

INTERVENCION DEL ESTADO EN LA ECONOMIA-Jurisprudencia constitucional

AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD PRIVADA-Fundamento constitucional

AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD PRIVADA-Vinculado a la dignidad humana

AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD PRIVADA-Límites

REGIMEN DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA-Contenido/ARRENDAMIENTO DE ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

DERECHO A LA PROPIEDAD HORIZONTAL-Definición

PROPIEDAD HORIZONTAL-Régimen normativo especial/REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Impone obligaciones

LIBERTAD DE CONFIGURACION LEGISLATIVA EN MATERIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Amplitud

ABUSO DEL DERECHO-Elementos que lo configuran

PRINCIPIO DE LA BUENA FE CONTRACTUAL-Alcance

(...) el principio de buena fe contractual, aunque tiene distintos desarrollos en la legislación civil y comercial, confluye en que las partes se obligan no solo a lo que está expresamente previsto en el contrato o la ley, sino a todo aquello que se desprenda de la naturaleza y de las obligaciones del contrato celebrado, a tal punto que uno de los principios rectores de la interpretación contractual es que conocida claramente la intención de las partes, debe estarse más a ella que a lo literal de las palabras utilizadas en el texto del contrato (Artículo 1618 Código Civil). Esto es así, porque difícilmente la ley o las partes en sus contratos pueden prever la totalidad de situaciones que pueden alterar la ejecución de sus obligaciones, a tal punto que el propio artículo 1621 establece que “[l]as cláusulas de uso común se presumen aunque no se expresen”.

Referencia: Expediente RE-302

Asunto: Revisión de constitucionalidad del Decreto 579 del 15 de abril de 2020, *“Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica”*.

Magistrado Sustanciador:
ANTONIO JOSÉ LIZARAZO OCAMPO

Bogotá D.C., quince (15) de julio de dos mil veinte (2020)

La Sala Plena de la Corte Constitucional, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales, en especial de las previstas en el artículo 241, numeral 7, de la Constitución Política, y cumplidos los trámites y requisitos establecidos en el Decreto 2067 de 1991¹, decide sobre la constitucionalidad del decreto legislativo de la referencia, expedido por el Presidente de la República en desarrollo del Estado de Emergencia declarado mediante Decreto 417 de 2020 con fundamento en el artículo 215 de la Constitución, cuyo texto es del siguiente tenor:

I. TEXTO DEL DECRETO LEGISLATIVO OBJETO DE REVISIÓN

1. A continuación se transcribe el texto del Decreto Legislativo 579 de 2020, conforme con su publicación en el Diario Oficial 51.286 del 15 de abril de 2020:

¹ El Decreto 579 de 2020 fue enviado a la Corte para que decida sobre su constitucionalidad mediante oficio del 16 de abril de 2020, recibido en la Secretaría General de la Corte el mismo día. La sustanciación del proceso de revisión fue asignada al suscrito magistrado en la sesión no presencial de la Sala Plena del 20 de abril de 2020. Posteriormente, mediante Auto del 24 de abril de 2020, el suscrito sustanciador asumió el conocimiento del presente asunto, ordenó comunicar de manera inmediata la iniciación del proceso al presidente de la República, la fijación en lista por el término de 5 días para efectos de la intervención ciudadana, e invitó a la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz - FEDELONJAS-, a la Asociación de Profesionales Inmobiliarios, a la Asociación de Fomento y Desarrollo Inmobiliario (AFYDI), al Instituto Colombiano de Derecho Procesal -ICDP-, a la Comisión Colombiana de Juristas, a Dejusticia y a Esteban Hoyos Ceballos, para que, si lo tienen a bien, presentaran su concepto sobre: (i) la relación directa y específica de la materia regulada con el estado de emergencia declarado, (ii) la contribución de la materia regulada al objetivo de conjurar la crisis e impedir la extensión de su efectos, y (iii) los demás aspectos que consideren relevantes para el examen de constitucionalidad del decreto objeto de control. Expirado el término de fijación en lista, se corrió traslado al Procurador General de la Nación para que rindiera el concepto de su competencia.

Decreto 579 de 2020

(abril 15)

Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de las atribuciones que le confieren el artículo 215 de la Constitución Política, en concordancia con la Ley 137 de 1994, y en desarrollo de lo previsto en el Decreto 417 del 17 de marzo de 2020 «Por el cual se declara un Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional», y

CONSIDERANDO

Que en los términos del artículo 215 de la Constitución Política, el presidente de la República con la firma de todos los ministros, en caso de que sobrevengan hechos distintos de los previstos en los artículos 212 y 213 de la Constitución Política, que perturben o amenacen perturbar en forma grave e inminente el orden económico, social y ecológico del país, o que constituyan grave calamidad pública, podrá declarar el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica por períodos hasta de treinta días en cada caso, que sumados no podrán exceder de noventa días en el año calendario.

Que según la misma norma constitucional, una vez declarado el estado de emergencia, el presidente de la República, con la firma de todos los ministros, podrá dictar decretos con fuerza de ley destinados exclusivamente a conjurar la crisis y a impedir la extensión de sus efectos.

Que estos decretos deberán referirse a materias que tengan relación directa y específica con el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, y podrán, en forma transitoria, establecer nuevos tributos o modificar existentes.

Que mediante el Decreto 417 del 17 de marzo de 2020, el Presidente de la República declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional por el término treinta (30) días, con el fin de conjurar la grave calamidad pública que afecta al país por la pandemia del nuevo coronavirus COVID-19.

Que dentro de las razones generales tenidas en cuenta para adoptar dicha medida se incluyeron las siguientes:

Que el 30 de enero de 2020 la Organización Mundial de la Salud -OMS- identificó el nuevo coronavirus COVID-19, y declaró este brote como emergencia de salud pública de importancia internacional.

Que el 6 de marzo de 2020 el Ministerio de Salud y de la Protección Social dio a conocer el primer caso de brote de enfermedad por coronavirus COVID-19 en el territorio nacional.

Que el 9 de marzo de 2020 la OMS solicitó a los países la adopción de medidas prematuras con el objetivo de detener la transmisión y prevenir la propagación del virus.

Que el 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud declaró que el brote del coronavirus COVID-19 es una pandemia, esencialmente por la velocidad en su propagación y la escala de transmisión, toda vez que se había notificado cerca de 125.000 casos de contagio en 118 países por lo que instó a los estados a tomar acciones urgentes.

Que según la Organización Mundial de la Salud -OMS, la pandemia del nuevo coronavirus COVID-19 es una emergencia sanitaria y social mundial, que requiere una acción efectiva e inmediata de los gobiernos, las personas y las empresas.

Que mediante la Resolución número 0000380 del 10 de marzo de 2020, el Ministerio de Salud y Protección Social adoptó, entre otras, medidas preventivas sanitarias de aislamiento y cuarentena de las personas que, a partir de la entrada en vigencia de la precitada resolución, arribaran a Colombia desde la República Popular China, Francia, Italia y España.

Que el Ministerio de Salud y Protección Social expidió la Resolución 385 del 12 de marzo de 2020, “Por la cual se declara la emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID-19 y se adoptan medidas para hacer frente al virus”, en todo el territorio nacional hasta el 30 de mayo de 2020, y en virtud de la misma, se establecieron disposiciones destinadas a la prevención y controlar la propagación del COVID-19 y mitigar sus efectos.

Que el vertiginoso escalamiento del brote de nuevo coronavirus COVID-19, hasta configurar una pandemia, representa actualmente una amenaza global a la salud pública, con afectaciones al sistema económico, de magnitudes impredecibles e incalculables, de la cual Colombia no podrá estar exenta.

Que el Ministerio de Salud y Protección Social reportó el 9 de marzo de 2020 0 muertes y 3 casos confirmados en Colombia.

Que al 17 de marzo de 2020 el Ministerio de Salud y Protección Social había reportado que en el país se presentaban 75 casos de personas infectadas con el Coronavirus COVID-19 y 0 fallecidos, cifra que ha venido creciendo a

nivel país de la siguiente manera: 102 personas contagiadas al 18 de marzo de 2020; 108 personas contagiadas al día 19 de marzo de 2020; 145 personas contagiadas al día 20 de marzo, 196 personas contagiadas al día 21 de marzo, 235 personas contagiadas al 22 de marzo, 306 personas contagiadas al 23 de marzo de 2020; 378 personas contagiadas al día 24 de marzo; 470 personas contagiadas al día 25 de marzo, 491 personas contagiadas al día 26 de marzo, 539 personas contagiadas al día 27 de marzo, 608 personas contagiadas al 28 de marzo, 702 personas contagiadas al 29 de marzo; 798 personas contagiadas al día 30 de marzo; 906 personas contagiadas al día 31 de marzo, 1.065 personas contagiadas al día 1 de abril, 1,161 personas contagiadas al día 2 de abril, 1.267 personas contagiadas al día 3 de abril, 1.406 personas contagiadas al día 4 de abril, 1.485 personas contagiadas al día 5 de abril, 1.579 personas contagiadas al día 6 de abril, 1.780 personas contagiadas al 7 de abril, 2.054 personas contagiadas al 8 de abril, 2.223 personas contagiadas al 9 de abril, 2.473 personas contagiadas al día 10 de abril, 2.709 personas contagiadas al 11 de abril, 2.776 personas contagiadas al 12 de abril y ciento nueve (109) fallecidos a esa fecha.

Que pese a las medidas adoptadas, el Ministerio de Salud y Protección Social reportó el 12 de abril de 2020, 109 muertes y 2.776 casos confirmados en Colombia, distribuidos así: Bogotá D.C. (1.186), Cundinamarca (112), Antioquia (260), Valle del Cauca (489), Bolívar (123), Atlántico (88), Magdalena (61), Cesar (32), Norte de Santander (43), Santander (29), Cauca (19), Caldas (34), Risaralda (60), Quindío (47), Huila (52), Tolima (23), Meta (21), Casanare (7), San Andrés y Providencia (5), Nariño (38), Boyacá (31), Córdoba (13), Sucre (1) y La Guajira (1), Chocó (1).

Que según la Organización Mundial de la Salud - OMS, se ha reportado la siguiente información: (i) en reporte número 57 de fecha 17 de marzo de 2020 a las 10:00 a.m. CET señaló que se encuentran confirmados 179.111 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 7.426 fallecidos, (ii) en reporte número 62 de fecha 21 de marzo de 2020 a las 23:59 p.m. CET señaló que se encuentran confirmados 292.142 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 12.783 fallecidos, (iii) en reporte número 63 de fecha 23 de marzo de 2020 a las 10:00 a.m. CET señaló que se encuentran confirmados 332.930 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 14.509 fallecidos, (iv) en el reporte número 79 de fecha 8 de abril de 2020 a las 10:00 a.m. CET se encuentran confirmados 1.353.361 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 79.235 fallecidos, (v) en el reporte número 80 del 9 de abril de 2020 a las 10:00 a.m. CET señaló que se encuentran confirmados 1.436.198 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 85.521 fallecidos, (vi) en el reporte número 81 del 10 de abril de 2020 a las 10:00 a.m. CET señaló que se encuentran confirmados 1.521.252 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 92.798 fallecidos, (vii) en el reporte número 82 del 11 de abril de 2020 a las 10:00 a.m. CET señaló que se encuentran confirmados 1.610.909 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 99.690 muertes, y (viii) en el reporte número 83 del 12 de abril de 2020 a las 10:00 a.m. CET señaló que se encuentran

confirmados 1,696,588 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 105.952 fallecidos.

Que según la Organización Mundial de la Salud - OMS, en reporte de fecha 12 de abril de 2020 a las 19:00 GMT-5, - hora del Meridiano de Greenwich-, se encuentran confirmados 1.773.088 casos, 111.652 fallecidos y 213 países, áreas o territorios con casos del nuevo coronavirus COVID-19”.

Que el Fondo Monetario Internacional mediante Comunicado de Prensa 20/114 del 27 de marzo de 2020, publicó la “Declaración conjunta del Presidente del Comité Monetario y Financiero Internacional y la Directora Gerente del Fondo Monetario Internacional”, la cual expresa:

“[...] Estamos en una situación sin precedentes en la que una pandemia mundial se ha convertido en una crisis económica y financiera. Dada la interrupción repentina de la actividad económica, el producto mundial se contraerá en 2020. Los países miembros ya han tomado medidas extraordinarias para salvar vidas y salvaguardar la actividad económica. Pero es necesario hacer más. Se debe dar prioridad al apoyo fiscal focalizado para los hogares y las empresas vulnerables a fin de acelerar y afianzar la recuperación en 2021 [...]”

Que de acuerdo con la Gran Encuesta Integrada de Hogares 2018 del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), la población colombiana está conformada por cerca de 14.6 millones de hogares, de los cuales aproximadamente 5.6 millones tienen la condición de arrendatarios.

Que según la misma Gran Encuesta Integrada de Hogares 2018 suministrada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), en su módulo de vivienda y hogares, encuentra que para el año 2018, un total de 5.1 millones de los hogares colombianos destinan entre el veinticinco por ciento (25%) y el treinta por ciento (30%) de sus ingresos al pago de cánones mensuales de arrendamiento.

Que por medio del Decreto 531 de 2020 el gobierno nacional impartió instrucciones en virtud de la emergencia sanitaria generada por la pandemia del Coronavirus COVID-19, para lo cual estableció la medida de aislamiento preventivo obligatorio a partir de las cero horas (00:00 a.m.) del día 13 de abril 2020, hasta las cero horas (00:00 a.m.) del día 27 de abril de 2020.

Que el artículo 51 de la Constitución Política consagra el derecho a la vivienda digna, el cual podría verse afectado por los efectos económicos del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, lo que hace necesario adoptar medidas para contener sus efectos sobre los contratos de arrendamiento.

Que las consecuencias económicas de la emergencia sanitaria, y en particular de las medidas de aislamiento, 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.

Que el artículo 20 de la Ley 820 de 2003 faculta a los arrendadores para incrementar anualmente el canon en una proporción que no supere el total del incremento del índice de precios al consumidor para el año anterior, lo cual ante las dificultades de un importante número de arrendatarios del país para la generación de sus ingresos, podría devenir en el incumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Que el artículo 22 de la Ley 820 de 2003 determina que el no pago por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término pactado constituye causal para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato.

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.

Que el artículo 6o de la Ley 820 de 2003 dispone que los contratos de arrendamiento se entienden prorrogados por un término igual al inicialmente pactado, y el artículo 8o de la misma Ley, señala como obligación del arrendador entregar el inmueble al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato.

Que existen contratos en los cuales la entrega de los inmuebles a arrendadores o a arrendatarios debería ocurrir durante la vigencia del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, y que con ocasión de las medidas que restringen la circulación de los ciudadanos, se encuentra limitado el transporte de mudanzas y acarreos, lo que haría imposible el cumplimiento de dicha obligación contractual.

Que el artículo 518 del Decreto Ley 410 de 1971 “Por el cual se expide el Código de Comercio ” consagra que el empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos (2) años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, y a su vez, el artículo 520 de la misma normatividad, advierte que el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis (6) meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 34 de la Ley 675 de 2001, los recursos patrimoniales de la persona jurídica de la propiedad horizontal estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 35 de la Ley 675 de 2001, toda propiedad horizontal debe constituir un fondo de imprevistos, con el fin de poder atender y financiar las obligaciones, obras o expensas que se presenten de forma imprevista, intempestiva y que el administrador puede disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

Que los artículos 39 a 42 de la Ley 675 de 2001 contienen el régimen al que deben someterse las reuniones de asamblea general de propiedad horizontal, en cuanto a formalidades, convocatorias, asuntos a tratar y sanciones por inasistencia.

Que de acuerdo con lo anterior, se busca crear nuevas disposiciones de índole legal respecto de (i) la suspensión de desalojos de arrendamiento de inmuebles con destinación habitacional y comercial y personas jurídicas sin ánimo de lucro, por parte de las autoridades policivas, y, (ii) reajuste, prórrogas e inicio de los contratos de arrendamiento sobre los inmuebles precitados.

Que de la misma manera, resulta necesario introducir al marco legal, medidas sobre (i) propiedad horizontal, con el propósito de garantizar la regulación del pago de las expensas comunes necesarias por parte de los copropietarios, (ii) la preservación de los empleos a cargo, (iii) la prestación continua de los servicios comunes y cubrimiento de los costos fijos, (iv) la disponibilidad de recursos para el cumplimiento de pagos y obligaciones, (v) inversiones necesarias con cargos a recursos propios de la copropiedad para evitar el deterioro de los bienes, y (vi) pago de las contingencias que durante la emergencia se presenten con acciones dirigidas a conjurar los efectos de la crisis en la economía del país.

DECRETA:

TÍTULO I
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 4o 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 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 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 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, formará

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

ARTÍCULO 4. Prórroga de contratos. Los contratos de arrendamiento cuyo vencimiento y entrega del inmueble al arrendador se haya pactado para cualquier fecha dentro del lapso de duración de la declaratoria de la Emergencia Económica, Social y Ecológica, se entenderán prorrogados hasta el treinta (30) de junio de 2020, continuando vigente la obligación de pago del canon. Lo anterior sin perjuicio de acuerdos en contrario celebrados entre las partes.

ARTÍCULO 5. Inicio del contrato de arrendamiento. Los contratos de arrendamiento en los que se haya pactado la entrega del inmueble al arrendatario dentro del lapso de duración de la declaratoria de Emergencia Económica, Social y Ecológica, quedarán suspendidos hasta el treinta (30) de junio de 2020, fecha en la cual, a falta de acuerdo entre las partes se harán exigibles las obligaciones derivadas del contrato. Lo anterior sin perjuicio de acuerdos en contrario celebrados entre las partes.

ARTÍCULO 6. Aplicación extensiva. Los artículos precedentes del presente Título serán aplicables a:

1. Los contratos de arrendamiento regidos por el Código Civil y el Código de Comercio celebrados sobre inmuebles de destinación comercial en los cuales el arrendatario sea una persona natural, micro, pequeña o mediana empresa, según la clasificación prevista en el artículo 2.2.1.13.2.2 de la Sección 2 del Capítulo 13 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo.

De conformidad con lo anterior, se suspende la aplicación de intereses de mora, penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes.

2. Los contratos de arrendamiento en los cuales el arrendatario sea una persona jurídica sin ánimo de lucro inscrita en el registro del Ministerio del Interior.

PARÁGRAFO. Se excluyen de las disposiciones contenidas en el presente Título, los contratos de arrendamiento suscritos por el administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado - FRISCO, los contratos de leasing habitacional y los contratos de arrendamiento financiero - leasing.

TÍTULO II

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO 7. Fondo de Imprevistos. Durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, los

administradores de las propiedades horizontales que hayan visto afectado su recaudo de cuotas de administración, podrán hacer erogaciones con cargo al Fondo de Imprevistos, para cubrir los gastos habituales de operación de la copropiedad, requiriendo únicamente la aprobación previa del Consejo de Administración.

Los recursos del Fondo de Imprevistos deberán destinarse prioritariamente al mantenimiento de los contratos de trabajo del personal empleado en la propiedad horizontal y a la ejecución de los contratos con empresas de vigilancia, aseo, jardinería y demás unidades de explotación conexas, complementarias o afines.

Si en la copropiedad no existiere Consejo de Administración, el administrador solo podrá hacer erogaciones con cargo al Fondo de Imprevistos que no superen el cincuenta por ciento (50%) del valor de los recursos existentes en la fecha en que se haga uso de esta atribución por primera vez.

PARÁGRAFO 1. El administrador deberá rendir un informe en la primera Asamblea General de Propietarios que se adelante después de ejercida la atribución, con cuentas comprobadas del uso de los recursos mencionados en el presente decreto. A su vez, deberá rendir informe de los gastos efectuados al revisor fiscal de la propiedad horizontal, cuando lo hubiere.

PARÁGRAFO 2. En el caso de las copropiedades que no cuentan con Consejo de Administración, y en el evento en que sea estrictamente necesario usar más del cincuenta por ciento (50%) del Fondo de Imprevistos, el administrador deberá convocar a la Asamblea General de Propietarios no presencial de que trata el artículo 42 de la Ley 675 de 2001, para obtener su aprobación.

PARÁGRAFO 3. En aquellas copropiedades de uso comercial o mixto, que sea necesario contratar servicios de sanidad, o relacionados con el fin de mitigar el riesgo de contagio del Covid-19, podrán hacer uso del Fondo de Imprevistos en los términos señalados, siempre y cuando se garantice el cubrimiento del pago de los servicios mencionados en el segundo inciso del presente artículo.

PARÁGRAFO 4. Durante el período comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, el pago de las cuotas de administración de zonas comunes podrá realizarse en cualquier momento de cada mes sin intereses de mora, penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes.

De existir descuentos aprobados en cada administración serán aplicables las mismas reglas del inciso anterior.

ARTÍCULO 8. Asambleas de propiedad horizontal. Las reuniones ordinarias de asamblea de edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal, de que trata la Ley 675 de 2001, podrán efectuarse:

1. En forma virtual, durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, siguiendo los requerimientos del artículo 42 de la Ley 675 de 2001 y del Capítulo 16 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, y demás normativa legal y reglamentaria vigente aplicable a la materia.

2. De manera presencial, a más tardar dentro del mes calendario siguiente a la finalización de la declaratoria de Emergencia Económica, Social y Ecológica.

PARÁGRAFO 1. Si no fuere convocada la asamblea, esta se reunirá en forma ordinaria por derecho propio el día hábil siguiente al mes calendario de que trata el numeral 2 del inciso anterior, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las 8:00 p.m.

PARÁGRAFO 2. Los administradores, consejos de administración y las asambleas de las edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal se abstendrán de imponer las sanciones establecidas en el reglamento de propiedad horizontal con fundamento en el numeral 9 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, por la no asistencia presencial de copropietarios y/o sus delegados a las reuniones de asambleas ordinarias presenciales, convocadas para el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

ARTÍCULO 9. Reajuste de las cuotas de administración de zonas comunes. Se aplaza el reajuste anual de las cuotas de administración de zonas comunes durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

Concluido el aplazamiento establecido en el inciso anterior, las mensualidades se pagarán con el reajuste anual correspondiente.

ARTÍCULO 10. Vigencia. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE, Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá D.C., a 15 de abril de 2020

(siguen firmas del Presidente de la República y de todos los ministros)²

² Iván Duque Márquez, Presidente de la República; Alicia Arango Olmos, Ministra del Interior; Claudia Blum de Barberi, Ministra de Relaciones Exteriores; Alberto Carrasquilla Barrera, Ministro de Hacienda y Crédito Público; Margarita Leonor Cabello Blanco, Ministra de Justicia y del Derecho; Carlos Holmes Trujillo, Ministro de Defensa Nacional;

II. INTERVENCIONES Y CONCEPTOS

2. Durante el término de fijación en lista se presentaron los conceptos e intervenciones que seguidamente se enlistan. Asimismo, de manera oportuna, se recibió el concepto del Procurador General de la Nación.

A. Secretaría Jurídica de la Presidencia de la República

3. La Secretaría Jurídica de la Presidencia de la República expuso que la preceptiva bajo estudio debe ser declarada exequible pues, desde un punto de vista formal, se expidió en desarrollo y dentro de la vigencia del estado de emergencia, con la firma del Presidente de la República y todos los ministros, debidamente motivada y espacialmente delimitada.

4. Desde el punto de vista material, justificó de la siguiente manera el cumplimiento de los criterios utilizados por la Corte Constitucional:

Juicio	Medida
Conexidad material (i) interna y (ii) externa	Interna: El gobierno nacional ha tenido que expedir medidas de confinamiento con el claro fin de precaver los efectos producidos por la pandemia del nuevo Coronavirus COVID-19 en el territorio nacional. Tales medidas, a su vez, han afectado los ingresos de un buen número de ciudadanos que los ha llevado a incumplir las obligaciones derivadas de los contratos de arrendamientos. El Decreto Legislativo 579 del 15 de abril de 2020 adopta medidas específicas dirigidas a brindarles una fuente de liquidez para enfrentar los efectos económicos derivados de la situación generada por la pandemia del nuevo Coronavirus COVID-19. Externa: En desarrollo de las precedentes consideraciones, el Decreto Legislativo <i>sub examine</i> adoptó las medidas dirigidas garantizar la vivienda digna, el trabajo y la libertad religiosa, los cuales, guardan conexidad, inmediata y concreta con la crisis económica y financiera que generó la declaratoria del estado de emergencia económica, social

Rodolfo Zea Navarro, Ministro de Agricultura y Desarrollo Rural; Fernando Ruiz Gómez, Ministro de Salud y Protección Social, Ángel Custodio Cabrera Báez, Ministro de Trabajo; María Fernanda Suárez Londoño, Ministra de Minas y Energía; José Manuel Restrepo Abondano, Ministro de Comercio, Industria y Turismo; María Victoria Angulo González, Ministra de Educación Nacional; Ricardo José Lozano Picón, Ministro de Ambiente y Desarrollo Sostenible; Jonathan Malagón González, Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio; Sylvia Cristina Constaín Rengifo, Ministra de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones; Ángela María Orozco Gómez, Ministra de Transporte; Carmen Inés Vásquez Camacho, Ministra Cultura; Mabel Gisela Torres, Ministra de Ciencia, Tecnología e Innovación; y Ernesto Lucena Barrero, Ministro del Deporte.

	y ecológica.
Finalidad de las medidas	Las medidas adoptadas tienen por objeto mitigar los efectos económicos negativos sobre los arrendatarios que están en condiciones más frágiles con ocasión de las restricciones a la movilidad y el menoscabo de sus ingresos. Tales medidas, además, corresponden, incluso, al cumplimiento de los fines esenciales del estado y a la protección de derechos constitucionales allí consagrados, como la vivienda digna, el derecho al trabajo y la libertad religiosa y de cultos, todo en el contexto de la Emergencia Económica, Social y Ecológica.
Necesidad (i) jurídica y (ii) fáctica	A partir de las consideraciones que se expresan en el precipitado Decreto, se puede entender la necesidad de expedir dichas medidas para contrarrestar la emergencia que está viviendo en el país. En ellas se expresó que, según la Organización Mundial de la Salud – OMS- una de las principales medidas para prevenir el contagio masivo de la pandemia del nuevo Coronavirus COVID-19 es el distanciamiento social y aislamiento. Además, que ante la eventual de una contracción económica, las personas iban a perder o disminuir sus ingresos, y en consecuencia su capacidad de pago de bienes esenciales para la vivienda, el trabajo y el desarrollo religioso. Respecto de las micro, pequeñas y medianas empresas se encuentran en inminente riesgo de insolvencia debido a la imposibilidad de cumplir la obligación de pago de los cánones de arrendamiento con ocasión al confinamiento dispuesto para contener la pandemia del nuevo Coronavirus COVID-19. Ante tal panorama, resultaba evidencia, que de no adoptar medidas inmediatas para contener los efectos mencionados, el país se hubiese abocado a un incumplimiento masivo de contratos de arrendamiento. En esas condiciones, el desarrollo de sus actividades y las sociales conexas, se ven truncadas al no contar con los recursos para su sostenimiento puesto que la mayor parte funcionan en inmueble arrendado en donde se congregan y adelantan sus ceremonias religiosas. A través de la legislación exceptiva era necesario

	intervenir las relaciones contractuales entre los particulares a efectos de conjurar el inminente estado de cosas inconstitucional, postergando en el tiempo la obligación del pago periódico de los cánones de arrendamiento así como exonerar de penalidades, sanciones y multas a quienes posteriormente honren sus obligaciones. En el ordenamiento jurídico ordinario no existen previsiones legales suficientes y adecuadas para lograr los objetivos de esta medida excepcional. La concesión de fuentes transitorias de liquidez a los arrendatarios requiere hacer uso de normas con fuerza material de ley. De no haberse establecido las determinaciones, se lesionarían esenciales derechos constitucionales como ser la vivienda digna, el trabajo y libertad religiosa pues de los efectos del cierre o clausura de establecimientos devendría en la imposibilidad que muchos colombianos no tuvieran una vivienda digna, la terminación de múltiples empresas con la consecuencia de la pérdida de los empleos que estas generan, y la afectación de comunidades religiosas.
Incompatibilidad	Sin embargo, las consecuencias económicas de la emergencia sanitaria, y en particular de las medidas de aislamiento, 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 inmueble tanto de destinación habitacional como comercial y lugares de culto religioso, al tiempo que también se perjudica el normal funcionamiento de las copropiedades.
Proporcionalidad	Particularmente, la obligación de diferir el pago de los arriendos sin que se traslade ningún tipo de penalidad, permite aliviar las cargas económicas, sin impedir que los propietarios de inmuebles y arrendadores resulten lesionados en sus derechos, puesto que los arrendatarios, finalizados los lapsos estipulados en el Decreto plurimencionado, deberán llegar a acuerdos y pagar las sumas y mensualidades con reajustes correspondientes. La ausencia temporal de cancelación de los cánones de arrendamiento periódicos, eventualmente, afecta el cumplimiento de tales fines. Pero es una afectación leve que se ajusta el criterio de proporcionalidad. Primero, porque es transitoria y está limitada al 30 de junio de 2020, y en segundo lugar, porque los arrendadores y propietarios

	conservan plenamente sus derechos, en la medida que las sumas acertadas se les deben cancelar con los ajustes correspondientes.
Ausencia de arbitrariedad	Según se consigna en los considerados del precipitado decreto, el mismo tiene como propósito específico conjurar los efectos sociales y económicos de la pandemia del nuevo Coronavirus COVID-19 mediante un instrumento de bienestar financiero que permite otorgar sostenibilidad a quienes ocupan inmuebles con destinación habitacional religiosa y comercial.
No discriminación	Por el contrario, estas contribuye a la garantía y realización de derechos sociales, procura del bienestar de un alto número de la población que vive en arriendo, desarrolla sus actividades empresariales en locales en arriendo y ejerce sus libertades religiosas en inmueble bajo la figura del contrato de arrendamiento.
Intangibilidad	[n]o existe una contradicción específica de las medidas con las prohibiciones constitucionales y de derechos humanos, aplicables a los estados de excepción.
Motivación suficiente	No se sustentó de forma expresa
No contradicción específica	No se sustentó de forma expresa

B. Intervenciones ciudadanas

5. Durante el término de fijación en lista se presentaron 15 intervenciones, con el sentido que se sintetiza a continuación. Para facilitar la lectura de la presente sentencia, como anexo I se adjunta un breve resumen de cada uno de los escritos.

#	Interviniente	Solicitud o sentido de la intervención
1	Javier Andrés Alfonso Martínez	Inexequibilidad de los artículos 4 y 6 numeral 1, así como de la palabra “ <i>comercial</i> ” del Título I y de la expresión “ <i>deberán</i> ” contenida en el inciso 1 del artículo 3.
2	Héctor Ovidio Chávez Martínez	Condicionamiento del artículo 3.
3	Dany Melisa Díaz	Cuestiona el artículo 3 desde el derecho a la

	Zambrano	igualdad en favor de los arrendadores.
4	Lucy Ortiz	Cuestiona la idoneidad de la medida de aplazamiento de pagos en los arrendamientos por violación a la autonomía privada.
5	Roy Leonardo Barreras Montealegre	Inexequibilidad de los artículos 1 a 3 por no superar los juicios de necesidad y proporcionalidad desde la perspectiva de los arrendadores. Exequibilidad de los artículos 4 y 5. Exequibilidad parcial del artículo 6.
6	Francisco Ignacio Herrera Gutiérrez	Exequibilidad condicionada del vocablo “<i>deberán</i>”, contenido en el inciso 1 del artículo 3. Inexequibilidad parcial del inciso 2 del artículo 3: en concreto de la expresión “<i>el arrendatario pagará la totalidad de las mensualidades correspondientes al periodo mencionado en el inciso anterior</i>”.
7	Stephanie Rendón Zapata y otros	Inexequibilidad de los artículos 3 y 6 por arbitrarios, discriminatorios y vulnerar el acceso a la administración de justicia.
8	Universidad Externado de Colombia	Exequibilidad condicionada de los artículos 1 a 6 por vigencia insuficiente. Inexequibilidad del párrafo del artículo 6 al contener disposiciones innecesarias, desproporcionadas y discriminatorias en contra de los locatarios. Exequibilidad condicionada del artículo 6 bajo el entendido de que su aplicación opera en relación con los contratos de arrendamiento regidos por el Código Civil y el Código de Comercio celebrados sobre inmuebles de destinación comercial. Exequibilidad condicionada del artículo 3 de la expresión “<i>a falta de acuerdo entre las partes</i>”, para que no sea aplicado cuando el arrendador sea una persona natural o una micro, pequeña o mediana empresa de

		aquellas mencionadas en el numeral 1 del mismo artículo 6.
9	Universidad Libre de Colombia	Inexequibilidad de la palabra “orden” del artículo 1 o en su defecto Exequibilidad condicionada de tal manera que no se entienda una violación al acceso a la justicia. Exequibilidad condicionada del artículo 3 bajo el entendido que quien desconozca el principio de buena fe en la negociación pague los perjuicios causados a la otra parte. Inexequibilidad del numeral 2 del artículo 3 por falta de motivación suficiente y ausencia de proporcionalidad. Inexequibilidad del parágrafo del artículo 6 por trato diferenciado no justificado.
10	Diana Alejandra Gómez Páez y ocho ciudadanos más	Exequibilidad condicionada de todo el Decreto 579 de 2020, en particular del artículo 3, extendiendo la vigencia de las medidas hasta tanto se logren las finalidades de la norma. Exhortar al Congreso de la República para que expida la normativa necesaria para solventar los efectos económicos dada la crisis actual.
11	Alejandro Pinzón Hernández	Exequibilidad condicionada del artículo 3 siempre que el beneficio de la tasa de interés prevista en la norma se extienda hasta el 31 de diciembre de 2020.
12	Carolina Ariza Zapata, Laura Castaño Echeverri y Miguel Lozano Salazar	Inexequibilidad del numeral 1 del artículo 6 por ser innecesaria, desproporcionada y desconocer los derechos a la igualdad y acceso a la justicia.
13	Jhonier Vallejo López y Juan Fernando Giraldo Naufal	Inexequibilidad de los artículos 3 y 6 por establecer un trato discriminatorio en contra de los arrendatarios.
14	Mariluz Gil Mancipe, Claudia Rocío Guerrero Fagua e Isabella del Rosario Narváez Corral	Inexequibilidad de los artículos 1 a 6, en particular los artículos 3 y 4 por violación del principio de proporcionalidad.
	Valentina del Carmen García Niño	Pide tener en cuenta a los arrendadores que dependen económicamente del pago de los

		cánones de arrendamiento.
15	Guillermo Forero Díaz	Hace comentarios sobre el contenido de la norma, pero no hace ninguna solicitud específica

6. Por último, se recibieron cuatro intervenciones presentadas de manera extemporánea³, entre ellas la del ciudadano Randel Vásquez Campos quien presentó acción de inconstitucionalidad contra varias normas de orden reglamentario, así como contra los artículos 3 a 6 del Decreto 579 de 2020. Esta demanda de inconstitucionalidad fue rechazada mediante Auto dentro del Expediente D-13755, pero copia de la misma fue remitida por la Secretaría General para que fuera tenida en cuenta como intervención ciudadana en el trámite del Expediente RE-302 si hubiera sido radicada oportunamente. Dado que la demanda se radicó después del cinco (5) de mayo de 2020, por fuera del término de fijación en lista, se tendrá como presentada de manera extemporánea.

C. Conceptos

Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz de Colombia – FEDELONJAS–

7. La Federación considera que el Decreto examinado debe ser declarado exequible por tener relación directa con el estado de emergencia económica y contribuir a conjurar la crisis e impedir la extensión de sus efectos.

Para sustentar su postura presentó las siguientes cifras: (i) para el año 2018, el pago de cánones de arriendo de vivienda superó los 23 billones de pesos y los arriendos no residenciales los 24 billones. (ii) El sector inmobiliario produce 280 mil empleos directos y 1.4 millones de indirectos. (iii) El sector representa el 4.8% del PIB. (iv) Más del 33% de los hogares colombianos viven en arriendo. (v) El 85% de los arrendadores pertenecen a los estratos 1, 2 y 3. (vi) Para el 2019, más del 30% de los micronegocios acudieron a modalidades de arriendo de inmuebles. (vii) El 34% de las viviendas del país se ubican bajo el régimen de propiedad horizontal.

A su juicio, la suspensión de los desalojos y los alivios económicos (no incrementos, penalidades y sanciones), tanto frente a los cánones de

³ El respectivo término de fijación en lista corrió entre el 28 de abril y el 5 de mayo de 2020 (<https://www.corteconstitucional.gov.co/secretaria/fijaciones/?mes=30/04/2020>). Con posterioridad a la última fecha se recibieron las siguientes intervenciones ciudadanas: (i) Antonio Martín; (ii) la Universidad de los Andes; (iii) el Centro de Estudios de Derecho, Justicia y Sociedad – Dejusticia, (iv) las Autoridades de los resguardos del pueblo Yukpa Jaime Luis Olivella Márquez, Gobernador del Cabildo del Resguardo El Rosario, Bella Vista Yukatan del Municipio de la Paz, Serranía del Perijá; Alfredo Peña Franco, Gobernador del Cabildo del resguardo Iroka del Municipio de Agustín Codazzi, Serranía del Perijá; Esneda Saavedra Restrepo, Gobernadora del Cabildo del Resguardo Sokorpa del Municipio de Becerril del Campo, Serranía del Perijá; Emilio Ovalle Martínez, Gobernador del Cabildo del Resguardo Menkwe, Mishaya, La Pista del Municipio de Agustín Codazzi, Serranía del Perijá; Alirio Ovalle Reyes Gobernador del Cabildo del Resguardo Caño Padilla del Municipio de La Paz, Serranía del Perijá; y Andrés Vence Villar, Gobernador del Cabildo del Resguardo La Laguna, Cinco Caminos, El Coso del Municipio de La Paz, Serranía del Perijá

arrendamiento regidos por las normativas de vivienda civil y comercial, como frente a las cuotas de administración de zonas comunes, son necesarios y proporcionales para hacerle frente a los impactos sociales y económicos de la emergencia nacional, pues atienden a motivos sanitarios ineludibles y de solidaridad que consideran la situación de arrendadores y arrendatarios por igual, y que permiten continuar la operación de la copropiedad con herramientas pertinentes para el momento por el que atraviesa el país.

En cuanto a las medidas especiales contenidas en el artículo 3 del decreto en cuestión, manifiesta que “... *elimina la tentación de efectuar, vía legislativa y además extraordinaria, un juicio previo, general e impersonal, que pretenda amoldar soluciones generales para situaciones individuales y concretas, o acudir, también de manera general, a motivos de fuerza mayor o consideraciones de desequilibrio contractual para una u otra parte que, tampoco pueden regularse de manera general, ni presumirse para todos los casos, y mucho menos dirimirse por una vía que no sea la de los escenarios judiciales*”.

Finalmente, aduce que la distinción que realiza la norma al referirse a extender los alivios frente a los arriendos sobre inmuebles con destinación comercial cuyo arrendatario sea una persona natural, micro, pequeña o mediana empresa obedece a su mayor vulnerabilidad ante la crisis.

III. CONCEPTO DEL PROCURADOR GENERAL DE LA NACIÓN

8. Con escrito radicado en esta Corporación el 20 de mayo de 2020, el Procurador General de la Nación, en desarrollo de las atribuciones señaladas en los artículos 242, numeral 2, y 278, numeral 5, de la Constitución Política, solicita a la Corte declarar exequible el Decreto 579 de 2020.

Explica que la norma cumple con las exigencias formales, esto es, suscripción por el Presidente de la República y todos sus ministros, una motivación sustentada en la afectación al empleo y la generación de ingresos para el pago de los cánones de arrendamiento y de las cuotas de administración en las propiedades horizontales a causa del aislamiento obligatorio, y expedición durante la vigencia del estado de excepción declarado mediante el Decreto 417 de 2020. Además, observó su envío a este Alto Tribunal el 16 de abril de 2020.

Así, señala que la preceptiva en estudio satisface los presupuestos materiales de constitucionalidad, conforme a las siguientes consideraciones:

Juicio	Medida
Conexidad	Su propósito es “ <i>garantizar el derecho a una vivienda digna de las personas que viven en arrendamiento, salvaguardar la actividad económica de los comerciantes, garantizar el desarrollo de las actividades de las personas</i> ”

	<i>jurídicas sin ánimo de lucro, facilitar la operación de las copropiedades y proteger el derecho al trabajo de su personal a cargo</i> ". Estos aspectos se relacionan con los motivos de los decretos 417 y 471 de 2020 que dispusieron el estado de excepción y el aislamiento social, respectivamente.
Ausencia de arbitrariedad	No se afecta el núcleo esencial del mínimo vital del arrendador que deja de percibir los cánones y demás sumas asociadas, debido a que las medidas decretadas son temporales, promueven el arreglo directo con el arrendatario y contemplan el pago total de la obligación más un interés (50% del bancario corriente). Tampoco trasgrede la esencia del mínimo vital del locatario del leasing habitacional –excluido de las medidas especiales– porque tal contrato no se rige por normas comerciales o de vivienda, de suerte que requiere “<i>una regulación aparte</i>” en el marco de la emergencia, sumado a que en estos casos las entidades financieras vienen aplicando períodos de gracia, en virtud de otras medidas adoptadas por el gobierno nacional⁴. Y, por su parte, el administrador del FRISCO no precisa de una medida de protección al mencionado derecho.
Intangibilidad, no contradicción específica y finalidad	De un lado, el decreto no afecta derechos intangibles. Además de proteger la vivienda digna, el derecho al trabajo, la salud, la libertad religiosa y el régimen económico, enfrenta los efectos adversos de la crisis sobre los contratos de arrendamiento y el régimen de propiedad horizontal, sin afectar las competencias del Congreso de la República o desmejorar los derechos sociales de los trabajadores.
Motivación suficiente	<i>“[A]nte las dificultades para la generación de ingresos de un importante número de personas, el gobierno nacional explicó debidamente la necesidad de adoptar medidas tendientes a alivianar las cargas de los arrendatarios”</i> , con base en informes del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y del DANE. Algo similar se explicó respecto del pago de las expensas comunes y la preservación de los empleos a cargo de las propiedades horizontales.
Necesidad y	La propagación del COVID-19 exigía la adopción de las

⁴ Mencionó la Circular Externa 07 del 17 de marzo de 2020 y el Decreto Reglamentario 493 de 2020 "Por el cual se adicionan los Decretos 1068 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, y 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la adopción de disposiciones transitorias en materia de causales de terminación anticipada de la cobertura de tasa de interés otorgada a deudores de crédito de vivienda y locatarios en operaciones de leasing habitacional".

subsidiariedad	medidas implementadas en el Decreto 579 de 2020, en vista de la falta de instrumentos idóneos en la legislación preexistente para alcanzar los objetivos antes descritos.
Incompatibilidad, proporcionalidad y no discriminación:	No se modifica o deroga ninguna norma, sino que se suspenden hasta el 30 de junio algunas relacionadas con la prórroga del contrato o su terminación unilateral por el arrendador, las obligaciones del arrendatario y el reajuste anual del canon, lo cual se justifica por la imposibilidad de las partes de asumir tales compromisos en las condiciones actuales, al menos no sin que se afecten sus derechos fundamentales, para lo que se establecen unas cargas que no resultan para nada excesivas o contentivas de discriminación por razones de raza, lengua, religión, origen nacional o familiar, opinión política o filosófica.

IV. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS

A. Competencia

9. La Corte Constitucional es competente para decidir sobre la constitucionalidad del decreto objeto de control con fundamento en lo dispuesto en el párrafo del artículo 215 y en el artículo 241-7 de la Constitución, por tratarse de un decreto legislativo dictado por el gobierno nacional en desarrollo del estado de emergencia declarado mediante el Decreto Legislativo 417 de 2020.

B. Materia objeto de control, problema jurídico y metodología de análisis

10. A raíz de la pandemia originada por la rápida propagación del Covid-19, el Presidente de la República declaró el estado de emergencia económica, social y ecológica en todo el territorio nacional mediante el Decreto Legislativo 417 de 2020, que fue declarado exequible por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-145 de 2020. En desarrollo de dicha declaratoria fue expedido el Decreto 579 del presente año, correspondiéndole a la Corporación adelantar el control automático de su constitucionalidad. El ejercicio de esta atribución se ha hecho a partir de la verificación de una serie de requisitos formales y materiales derivados de la Constitución y de la Ley 137 de 1994 Estatutaria de los Estados de Excepción (en adelante, “LEEE”).

11. En este orden, la Corte debe resolver el siguiente problema jurídico: ¿El Decreto Legislativo 579 de 2020 cumple con los requisitos, formales y materiales, previstos por la Constitución, la LEEE y la jurisprudencia constitucional, al disponer en materia de arrendamiento con destinación habitacional y comercial la suspensión de desalojos entre el 15 de abril y el 30

de junio de 2020 (art. 1), el aplazamiento del reajuste anual a los cánones de arrendamiento de vivienda urbana (art. 2), los acuerdos de pago e inaplicación de gravámenes al canon de arriendo (art. 3), la prórroga de contratos hasta el 30 de junio de 2020 (art. 4), la suspensión del inicio de contratos hasta la misma fecha (art. 5), la extensión de las medidas a otros contratos de arrendamiento y a otro tipo de inmuebles y la exclusión de algunos contratos (art. 6), y en materia de propiedad horizontal, el uso del Fondo de Imprevistos para gastos de la propiedad horizontal (art. 7), las reuniones virtuales de la asamblea general de propietarios (art. 8), el aplazamiento del reajuste anual de las cuotas de administración, y al señalar su vigencia (art. 9)?

12. Para verificar el cumplimiento de los requisitos constitucionales y resolver el problema jurídico, se reiterará la jurisprudencia sobre el alcance del estado de emergencia previsto en el artículo 215 de la Constitución y las fuentes, criterios y estándares que este Tribunal ha aplicado al evaluar la constitucionalidad de los decretos dictados por el Presidente de la República en desarrollo de dicho estado de excepción. Así mismo, se describirán las medidas contenidas en el Decreto Legislativo 579 de 2020, para luego fijar el marco jurídico que servirá de base para hacer el análisis concreto de las medidas, en particular la intervención del Estado en la economía, el alcance de la autonomía de la voluntad y la libertad contractual en el contrato de arrendamiento y algunas precisiones sobre el régimen de propiedad horizontal.

C. Caracterización general de los estados de excepción y, en particular, del estado de emergencia⁵

13. La jurisprudencia constitucional se ha ocupado en numerosas oportunidades de precisar la naturaleza y alcance del estado de emergencia económica, social y ecológica regulado en el artículo 215 de la Constitución Política. Igualmente se ha esforzado por precisar las fuentes, criterios y estándares que debe tomar en consideración este Tribunal a efectos de juzgar la constitucionalidad de los decretos de desarrollo que dicta el Presidente de la República. A continuación, la Corte reitera los aspectos básicos del precedente sobre la materia con el propósito de aplicarlos en el análisis constitucional del Decreto sometido a su revisión en esta oportunidad.

14. La Constitución regula en sus artículos 212 a 215 los estados de excepción. Con apoyo en esas disposiciones, el Presidente de la República, con la firma de todos los ministros, puede declarar tres tipos de estados de excepción: (i) guerra exterior, (ii) conmoción interior y (iii) emergencia económica, social y ecológica.

⁵ Este capítulo se apoya en las consideraciones contenidas entre otras, en las Sentencias de la Corte Constitucional: C-136 de 2009, C-145 de 2009, C-224 de 2009, C-225 de 2009, C-226 de 2009, C-911 de 2010, C-223 de 2011, C-241 de 2011, C-671 de 2015, C-701 de 2015, C-465 de 2017, C-466 de 2017 y C-467 de 2017. Varios de los párrafos corresponden a transcripciones literales de algunas de dichas sentencias.

15. La regulación constitucional y estatutaria de los estados de excepción se funda en el carácter reglado, excepcional y limitado de los mismos. La Constitución estableció un complejo sistema de controles que supone *“el carácter excepcionalísimo de las medidas de emergencia en Colombia”*⁶, así como que *“el uso de estas herramientas es una potestad reglada que se encuentra sometida a las disposiciones constitucionales, legales y del bloque de constitucionalidad”*⁷.

16. La naturaleza reglada, excepcional y limitada de los estados de excepción se garantiza por medio de su estricta regulación en la Constitución y la LEEE, así como mediante sus especiales dispositivos de control político y judicial⁸.

17. La Constitución dispuso un complejo sistema de controles políticos específicos para los estados de excepción, tales como (i) la autorización del Senado para la declaratoria del estado de guerra exterior; (ii) el concepto favorable del Senado para la segunda prórroga del estado de conmoción interior; (iii) las reuniones del Congreso por derecho propio; (iv) los informes que debe presentar el gobierno nacional al Congreso de la República sobre su declaratoria y evolución; y, finalmente, (v) la competencia del Congreso para establecer la responsabilidad política del Presidente y de los ministros por la declaratoria del estado de emergencia económica, social y ecológica, o que constituya grave calamidad pública, sin la ocurrencia de los supuestos contemplados en los preceptos constitucionales, o por el abuso en el ejercicio de las facultades excepcionales.

18. La Constitución también estableció el control judicial constitucional automático de los decretos legislativos expedidos en el marco de los estados de excepción, según lo dispuesto en los artículos 212 a 215 de la Constitución, el cual está desarrollado por los artículos 55 de la LEEE y 36 a 38 del Decreto 2067 de 1991.

19. A la luz del artículo 215 de la Constitución, el estado de emergencia podrá ser declarado por el Presidente de la República y todos los Ministros siempre que sobrevengan hechos distintos a los previstos en los artículos 212 y 213 que: (i) perturben o amenacen perturbar en forma grave e inminente el orden económico, social y ecológico del país, o que (ii) constituyan grave calamidad pública.

Este tribunal ha señalado que *“los acontecimientos, no solo deben tener una entidad propia de alcances e intensidad traumáticas, que logren conmocionar*

⁶ Corte Constitucional. Sentencia C-466 de 2017, citando a su vez la sentencia C-216 de 2011.

⁷ Ibidem.

⁸ El control judicial está a cargo de la Corte Constitucional respecto de los decretos legislativos, según lo dispone el numeral 7 del artículo 241 de la Carta Política, y del Consejo de Estado, tal como lo dispone el numeral 8 del artículo 111 de la Ley 1437 de 2011, al prescribir que le corresponde a la Sala Plena de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado *“[e]jercer el control inmediato de legalidad de los actos de carácter general dictados por autoridades nacionales con fundamento y durante los estados de excepción”*.

o trastocar el orden económico, social o ecológico, lo cual caracteriza su gravedad, sino que, además, deben constituir una ocurrencia imprevista, y por ello diferentes a los que se producen regular y cotidianamente, esto es, sobrevinientes a las situaciones que normalmente se presentan en el discurrir de la actividad de la sociedad, en sus diferentes manifestaciones y a las cuales debe dar respuesta el Estado mediante la utilización de sus competencias normales”⁹ (cursiva fuera del texto original).

20. Desde la expedición de la Constitución Política, se han declarado estados de emergencia económica, social y ecológica por distintas razones: (i) la fijación de salarios de empleados públicos¹⁰; (ii) la crisis en el servicio público de energía eléctrica¹¹; (iii) desastres naturales¹²; (iv) la revaluación del peso frente al dólar¹³; (v) el deterioro de la situación de los establecimientos de crédito¹⁴; (vi) las actividades relacionadas con el manejo, aprovechamiento e inversión de los recursos captados del público¹⁵; (vii) los servicios públicos de la seguridad social y la atención en salud¹⁶; y, por último, (viii) la situación fronteriza con Venezuela¹⁷.

21. El artículo 215 de la Constitución prescribe que la declaratoria del estado de emergencia económica, social y ecológica sólo puede llevarse a cabo “por períodos hasta de treinta días en cada caso, que sumados no podrán exceder de noventa días en el año calendario”. A su vez, la misma disposición prevé que los decretos legislativos en el marco del estado de emergencia tendrán fuerza de ley y deberán ser (i) motivados; (ii) firmados por el Presidente y todos los ministros; (iii) destinados exclusivamente a conjurar la crisis y a impedir la extensión de sus efectos. Igualmente (iv) deben referirse a materias que tengan relación directa y específica con el estado de emergencia y (v) podrán -de forma transitoria- establecer nuevos tributos o modificar los existentes, los cuales dejarán de regir al término de la siguiente vigencia fiscal, salvo que el Congreso les otorgue carácter permanente durante el año siguiente.

22. El artículo 215 constitucional señala que el decreto que declare el estado de emergencia debe indicar el término dentro del cual el Presidente de la República hará uso de las facultades extraordinarias y convocar al Congreso para que se reúna dentro de los diez días siguientes a su vencimiento. En relación con las competencias del Congreso en el marco de los estados de emergencia, la disposición establece que (i) examinará hasta por un lapso de treinta días, prorrogable por acuerdo de las dos cámaras, el informe motivado

⁹ Ídem.

¹⁰ Decreto 333 de 1992.

¹¹ Decreto 680 de 1992.

¹² Decretos 1178 de 1994, 195 de 1999, 4580 de 2010 y 601 de 2017.

¹³ Decreto 80 de 1997.

¹⁴ Decreto 2330 de 1998.

¹⁵ Decretos 4333 de 2008 y 4704 de 2008.

¹⁶ Decreto 4975 de 2009.

¹⁷ Decretos 2963 de 2010 y 1170 de 2011.

que le presente el Gobierno sobre las causas que determinaron el estado de emergencia y las medidas adoptadas, y se pronunciará expresamente sobre la conveniencia y oportunidad de las mismas; (ii) podrá derogar, modificar o adicionar los decretos a que se refiere este artículo, en aquellas materias que ordinariamente son de iniciativa del Gobierno, así como ejercer sus atribuciones constitucionales; y, (iii) se reunirá por derecho propio, si no fuere convocado por el gobierno nacional.

D. Fundamento y alcance del control judicial de los decretos expedidos en desarrollo del Estado de Emergencia¹⁸

Consideraciones generales

23. Los estados de excepción están previstos en la Carta Política como respuesta del ordenamiento jurídico ante situaciones graves y anormales que no pueden ser enfrentadas por el Estado a partir de sus competencias ordinarias. Sin embargo, una característica propia del Estado constitucional es que esa competencia no es omnímoda ni arbitraria. El ordenamiento superior prevé un conjunto de requisitos y condiciones que deben cumplirse tanto en el decreto que declara el estado de excepción, como en aquellos decretos legislativos por medio de los cuales se adoptan las medidas legales extraordinarias para hacer frente a la crisis. La competencia de la Corte consiste precisamente en verificar la compatibilidad entre los decretos y la Constitución, bajo el entendido que los estados de excepción son mecanismos extraordinarios sometidos a condiciones de validez impuestas por la norma superior.

24. La Corte ha indicado que los requisitos mencionados se encuentran en tres fuentes normativas concretas, todas ellas integradas al parámetro de constitucionalidad: (i) las disposiciones de la Carta Política que regulan los estados de excepción (artículos 212 a 215 superiores); (ii) el desarrollo de esas reglas, previstas en la LEEE (Ley estatutaria de los estados de excepción); y (iii) las normas de derecho internacional de los derechos humanos que prevén tanto los requisitos de declaratoria, como las garantías que no pueden ser suspendidas en esas situaciones excepcionales (*derechos intangibles*) (artículos 93.1 y 214 superiores). La existencia de un régimen jurídico con sujeción al cual deben ejercerse las competencias que surgen de la declaratoria de un estado de excepción concretan el principio de legalidad que, como lo ha indicado este Tribunal (i) obliga a que el Gobierno actúe con sujeción a las normas nacionales que rigen los estados de excepción, y (ii) exige que las suspensiones extraordinarias de los derechos y libertades que tengan lugar en razón de la crisis no sean incompatibles con las obligaciones del Estado, en particular, con aquellas derivadas del derecho internacional humanitario y del derecho internacional de los derechos humanos.

¹⁸ Este capítulo se ha apoyado en las consideraciones contenidas entre otras, en las sentencias de la Corte Constitucional C-465 de 2017, C-466 de 2017 y C-467 de 2017. Varios de los párrafos corresponden a transcripciones literales de dichas sentencias.

Requisitos formales y materiales de los decretos expedidos en desarrollo del Estado de Emergencia

25. La jurisprudencia de este tribunal ha establecido que el control constitucional de los decretos expedidos al amparo del estado de emergencia tiene dos facetas: formal y material. Se trata de un detallado escrutinio que tiene por objeto asegurar que todos los límites previstos para el ejercicio de las facultades de excepción sean debidamente respetados por el gobierno nacional.

26. El examen formal del decreto exige verificar, en su orden, el cumplimiento de los siguientes elementos:

Examen formal
Firma del Presidente y de todos los ministros (art. 214 C.P.)
Expedición con base en las facultades del artículo 215 de la Constitución Política, en concordancia con la LEEE y en desarrollo del Decreto Legislativo 417 de 2020 que declaró el Estado de Emergencia en todo el territorio nacional
Expedición del decreto legislativo dentro del término de vigencia del Estado de Emergencia declarado por el Decreto 417 de 2020.
Ámbito territorial de las medidas que adopta el Decreto <i>sub examine</i>
Manifestación de las consideraciones que condujeron a su expedición

27. El examen material comprende el desarrollo de varios escrutinios que, como lo ha indicado la Corte, constituyen expresiones operativas de los principios que guían los estados de excepción. La práctica decisional de este tribunal evidencia algunas divergencias en el orden, contenido y agrupación de tales juicios. Si bien tales diferencias no han afectado el rigor del control constitucional, es oportuno caracterizar cada uno de los juicios.

28. El juicio de **motivación suficiente**¹⁹ ha sido considerado como un juicio que complementa la verificación formal por cuanto busca dilucidar si, además de haberse formulado una fundamentación del decreto de emergencia, el Presidente ha presentado razones que resultan suficientes para justificar las medidas adoptadas²⁰. Dicha motivación es exigible frente a cualquier tipo de medidas²¹, siendo particularmente relevante para aquellas que limitan derechos constitucionales, por cuanto el artículo 8 de la LEEE establece que los “decretos de excepción deberán señalar los motivos por los cuales se imponen cada una de las limitaciones de los derechos constitucionales”²².

¹⁹ Ver, entre otras: Corte Constitucional; Sentencias C-467 de 2017; C-466 de 2017; C-434 de 2017; C-409 de 2017; C-241 de 2011; C-227 de 2011; C-224 de 2011 y C-223 de 2011.

²⁰ Corte Constitucional; Sentencia C-466 de 2017.

²¹ Al respecto, en la sentencia C-753 de 2015, la Corte Constitucional sostuvo que “en el caso de que la medida adoptada no limite derecho alguno resulta menos exigente, aunque los considerandos deben expresar al menos un motivo que la justifique”.

²² Artículo 8 de la Ley 137 de 1994.

29. El juicio de **conexidad material**²³ está previsto en los artículos 215 de la Constitución²⁴ y 47 de la LEEE²⁵. Con este juicio, se pretende determinar si las medidas adoptadas en el decreto legislativo guardan relación con las causas que dieron lugar a la declaratoria del estado de excepción. La Corte Constitucional ha señalado que la conexidad debe ser evaluada desde dos puntos de vista: (i) **interno**, esto es, la relación entre las medidas adoptadas y las consideraciones expresadas por el gobierno nacional para motivar el decreto de desarrollo correspondiente²⁶ y (ii) **externo**, es decir, el vínculo entre las medidas de excepción y los motivos que dieron lugar a la declaratoria del estado de emergencia²⁷.

30. El **juicio de finalidad** está previsto por el artículo 10 de la LEEE²⁸. A la luz de este juicio, toda medida contenida en los decretos legislativos debe estar directa y específicamente encaminada a conjurar las causas de la perturbación y a impedir la extensión o agravación de sus efectos²⁹.

31. El juicio de **necesidad**³⁰, previsto en el artículo 11 de la LEEE, implica que las medidas que se adopten en el decreto legislativo sean indispensables para lograr los fines que dieron lugar a la declaratoria del estado de excepción. La Corte ha señalado que este análisis debe ocuparse (i) de la necesidad fáctica o idoneidad, la cual consiste en verificar fácticamente si las medidas adoptadas permiten superar la crisis o evitar la extensión de sus efectos, de manera tal que se evalúa si el Presidente de la República incurrió o no en un error manifiesto respecto de la utilidad de la medida para superar la crisis; y (ii) de la necesidad jurídica o subsidiariedad que implica verificar la existencia dentro del ordenamiento jurídico ordinario de provisiones legales que fueran suficientes y adecuadas para lograr los objetivos de la medida excepcional. La

²³ Ver, entre otras: Corte Constitucional; Sentencias C-517 de 2017; C-467 de 2017; C-466 de 2017; C-437 de 2017 y C-409 de 2017.

²⁴ Constitución Política, art. 215: “Estos decretos deberán referirse a materias que tengan relación directa y específica con el estado de emergencia, y podrán, en forma transitoria, establecer nuevos tributos o modificar los existentes”.

²⁵ Ley 137 de 1994, art. 47: “Facultades. En virtud de la declaración del Estado de Emergencia, el Gobierno podrá dictar decretos con fuerza de ley, destinados exclusivamente a conjurar la crisis y a impedir la extensión de sus efectos. Los decretos deberán referirse a materias que tengan relación directa y específica con dicho Estado”.

²⁶ “La conexidad interna refiere a que las medidas adoptadas estén intrínsecamente vinculadas con las consideraciones expresadas por el gobierno nacional para motivar el decreto de desarrollo correspondiente”. Corte Constitucional; Sentencia C-409 de 2017. En este sentido, ver, también, la Sentencia C-434 de 2017.

²⁷ “La conexidad en el control de constitucionalidad de los Decretos legislativos dictados con base en la declaratoria del estado de emergencia social, económica y ecológica, se dirige entonces a verificar determinadas condiciones particulares, relacionadas con la vinculación de los objetivos del Decreto con los motivos que dieron lugar a la declaratoria de emergencia, y con los hechos que la ocasionaron”. Corte Constitucional; Sentencia C-724 de 2015. En este sentido, ver, también, la sentencia C-701 de 2015.

²⁸ Ley 137 de 1994. art. 10. “Finalidad. Cada una de las medidas adoptadas en los decretos legislativos deberá estar directa y específicamente encaminada a conjurar las causas de la perturbación y a impedir la extensión de sus efectos.”

²⁹ “Las medidas adoptadas por el Gobierno al amparo de la declaratoria de emergencia económica, social y ecológica (i) deben estar destinadas exclusivamente a conjurar la crisis y a impedir la extensión de sus efectos; y (ii) deberán referirse a asuntos que tengan relación directa y específica con el estado de emergencia”. Corte Constitucional; Sentencia C-724 de 2015. Sobre el juicio de finalidad, igualmente, “(...) es una exigencia constitucional de que todas las medidas adoptadas estén dirigidas a solucionar los problemas que dieron origen a la declaratoria de los estados de excepción. En otras palabras, es necesario que el articulado cumpla con una finalidad específica y cierta”. Corte Constitucional; Sentencia C-700 de 2015.

³⁰ Ver, entre otras: Corte Constitucional; Sentencias C-517 de 2017; C-467 de 2017; C-466 de 2017; C-465 de 2017; C-437 de 2017; C-409 de 2017 y C-723 de 2015.

finalidad de este juicio, como dijo la Corte en la Sentencia C-179 de 1994 mediante la cual revisó la constitucionalidad de la LEEE, es “*impedir que se cometan abusos o extralimitaciones en la adopción de las medidas que, en todo caso, deben ser las estrictamente indispensables para retornar a la normalidad*”.

32. El juicio de **incompatibilidad**³¹, según el artículo 12 de la LEEE, exige que los decretos legislativos que suspendan leyes expresen las razones por las cuales son irreconciliables con el correspondiente estado de excepción.

33. El juicio de **proporcionalidad**³², que se desprende del artículo 13 de la LEEE, exige que las medidas que se adopten en desarrollo de los estados de excepción sean respuestas equilibradas frente a la gravedad de los hechos que causaron la crisis. Igualmente, la Corte ha precisado que el examen de proporcionalidad exige que las restricciones a derechos y garantías constitucionales se impongan en el grado absolutamente necesario para lograr el retorno a la normalidad. Advierte la Corte que este examen particular no excluye, naturalmente, la aplicación del examen de proporcionalidad cuando ello se requiera, por ejemplo, para controlar restricciones a derechos constitucionales, por ejemplo, en el juicio de ausencia de arbitrariedad.

34. El juicio de **ausencia de arbitrariedad**³³ tiene por objeto comprobar que en el decreto legislativo no se establezcan medidas que violen las prohibiciones para el ejercicio de las facultades extraordinarias reconocidas en la Constitución, la LEEE y los tratados internacionales de derechos humanos ratificados por Colombia.³⁴ La Corte Constitucional debe verificar que las medidas adoptadas en los decretos legislativos: (i) no suspendan o vulneren el núcleo esencial de los derechos y libertades fundamentales³⁵; que (ii) no interrumpan el normal funcionamiento de las ramas del poder público y de los órganos del Estado y, en particular, (iii) que no supriman o modifiquen los organismos y las funciones básicas de acusación y juzgamiento³⁶.

35. El juicio de **no contradicción específica**³⁷ tiene por objeto verificar que las medidas adoptadas en los decretos legislativos (i) no contraríen de manera específica a la Constitución o a los tratados internacionales; y (ii) no desconozcan el marco de referencia de la actuación del Ejecutivo en el estado de emergencia económica, social y ecológica, esto es, el grupo de medidas descritas en los artículos 47, 49 y 50 de la LEEE. Ha destacado la Corte que

³¹ Ver, entre otras: Corte Constitucional; Sentencias C-466 de 2017; C-434 de 2017; C-136 de 2009; C-409 de 2017 y C-723 de 2015.

³² Ver, entre otras: Corte Constitucional; Sentencias C-467 de 2017; C-466 de 2017; C-227 de 2011; C-225 de 2011; C-911 de 2010; C-224 de 2009; C-145 de 2009 y C-136 de 2009. .

³³ Ver, entre otras: Corte Constitucional; Sentencias C-467 de 2017; C-466 de 2017; C-434 de 2017; C-409 de 2017; C-241 de 2011; C-227 de 2011 y C-224 de 2011.

³⁴ Corte Constitucional; Sentencia C-466 de 2017.

³⁵ Artículo 7 de la Ley 137 de 1994.

³⁶ Corte Constitucional; Sentencia C-149 de 2003.

³⁷ Ver, entre otras: Corte Constitucional; Sentencias C-467 de 2017; C-466 de 2017; C-437 de 2017; C-434 de 2017; C-409 de 2017 y C-723 de 2015.

entre las prohibiciones se encuentra, por expreso mandato constitucional y legal, la consistente en que el Gobierno no podrá desmejorar los derechos sociales de los trabajadores mediante los decretos contemplados en el artículo 215.

36. El juicio de **intangibilidad** parte del reconocimiento acerca del carácter “intocable” de algunos derechos que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 93 y 214 de la Constitución, y 5 de la LEEE, no pueden ser suspendidos durante los estados de excepción. La Corte ha establecido que, en virtud de tales disposiciones y del derecho internacional de los derechos humanos, son derechos intangibles el derecho a la vida y a la integridad personal; el derecho a no ser sometido a desaparición forzada, a torturas, ni a tratos o penas crueles, inhumanos o degradantes; el derecho al reconocimiento de la personalidad jurídica; la prohibición de la esclavitud, la servidumbre y la trata de seres humanos; la prohibición de las penas de destierro, prisión perpetua y confiscación; la libertad de conciencia; la libertad de religión; el principio de legalidad, de favorabilidad y de irretroactividad de la ley penal; el derecho a elegir y ser elegido; el derecho a contraer matrimonio y a la protección de la familia; los derechos del niño a la protección por parte de su familia, de la sociedad y del Estado; el derecho a no ser condenado a prisión por deudas; y el derecho al habeas corpus. Son igualmente intangibles los mecanismos judiciales indispensables para la protección de esos derechos.

37. El juicio de **no discriminación**³⁸, el cual tiene fundamento en el artículo 14 de la LEEE³⁹, exige que las medidas adoptadas con ocasión de los estados de excepción no puedan entrañar segregación alguna, fundada en razones de sexo, raza, lengua, religión, origen nacional o familiar, opinión política o filosófica o de otras categorías sospechosas⁴⁰. Adicionalmente, este análisis implica verificar que el decreto legislativo no imponga tratos diferentes injustificados⁴¹.

E. El control formal del Decreto 579 de 2020

38. Conforme con las anteriores consideraciones, cabe concluir que el Decreto 579 de 2020 satisface la totalidad de los requisitos formales a los que se ha hecho referencia. En efecto, la Corte constata que:

**Verificación de las condiciones formales de expedición del
Decreto Legislativo 579 de 2020**

³⁸ Ver, entre otras: Corte Constitucional; Sentencias C-467 de 2017; C-466 de 2017; C-701 de 2015; C-672 de 2015; C-671 de 2015; C-227 de 2011; C-224 de 2011 y C-136 de 2009.

³⁹ “Artículo 14. No discriminación. Las medidas adoptadas con ocasión de los Estados de Excepción, no pueden entrañar discriminación alguna, fundada en razones de raza, lengua, religión, origen nacional o familiar, opinión política o filosófica (...)”.

⁴⁰ Sobre el particular, cabe resaltar que dicho listado de categorías sospechosas no es taxativo, pues de conformidad con el artículo 26 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos “la ley prohibirá toda discriminación”.

⁴¹ “[e]l principio de igualdad ante la ley del artículo 13 de la Constitución Política, en el sentido de establecer que todas las personas recibirán el mismo trato y no se harán distinciones basadas en criterios de raza, lengua, religión, origen familiar, creencias políticas o filosóficas”. Corte Constitucional; Sentencia C-156 de 2011.

Exigencia	Cumple/n o cumple
El Decreto lleva la firma del Presidente y de todos sus ministros (art. 214 C.P.).	Sí
La expedición se fundamentó en el artículo 215 de la Constitución Política, en concordancia con la LEEE y en desarrollo del Decreto Legislativo 417 de 2020 que declaró el Estado de Emergencia en todo el territorio nacional.	Sí
El Decreto fue expedido el 15 de abril de 2020, dentro del término de 30 días de vigencia del Estado de Emergencia declarado mediante el Decreto 417 de 2020.	Sí
Ámbito de aplicación territorial de las medidas que adopta el Decreto <i>sub examine</i> .	Sí
El Decreto cuenta con una exposición de las circunstancias que condujeron a su expedición, los motivos en los que encuentran asidero las medidas adoptadas, la importancia que se les atribuye en el contexto del Estado de Emergencia, los objetivos que tales medidas pretenden alcanzar, su carácter necesario y su relación con la situación que determinó la declaración del Estado de Emergencia.	Sí

F. El Decreto 579 de 2020, su contenido y el contexto de su expedición

39. La normativa bajo examen se compone de un primer título que agrupa seis artículos que contemplan medidas inherentes al arrendamiento de inmuebles con destinación habitacional y comercial, y un segundo título que reúne cuatro artículos en los que se regulan situaciones del régimen de propiedad horizontal, así como la vigencia del decreto mismo. Todos ellos se pueden concretar, en términos generales, así:

Medidas	Descripción
En materia de arrendamiento con destinación habitacional y comercial	1. Suspensión de desalojos entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020.
	2. Estipulaciones especiales respecto del pago de los cánones de arrendamiento
	3. Acuerdos de pago e inaplicación de gravámenes al canon de arriendo.
	4. Prórroga de contratos hasta el 30 de junio de 2020.
	5. Suspensión del inicio de contratos hasta la misma fecha.
	6. Extensión de las medidas a otros contratos de arrendamiento y a otro tipo de inmuebles, y exclusión de algunos contratos.
En materia de propiedad horizontal	7. Uso del Fondo de Imprevistos para atender gastos de la copropiedad.
	8. Reuniones virtuales de la asamblea general de

	copropietarios.
	9. Aplazamiento del reajuste anual de las cuotas de administración.
Vigencia	10.Vigencia inmediata del decreto.

Pasa la Corte a describir brevemente las anteriores medidas:

TÍTULO I. Medidas en materia de arrendamiento con destinación habitacional y comercial

40. **Suspensión de las órdenes de desalojo.** El artículo 1 establece que, durante el período comprendido entre el 15 de abril y el 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. El ámbito inicial de esta medida incluye aquellos casos en los que el plazo del arrendamiento y 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, es decir contratos de arrendamiento de vivienda urbana individual, mancomunada o compartida.

41. **Aplazamiento del reajuste anual de los cánones de arrendamiento.** El artículo 2 se refiere al aplazamiento del reajuste anual de los cánones de arrendamiento que se tuvieran que hacer efectivos durante el periodo comprendido entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020, bien sea porque se hubiere acordado por las partes, o por virtud del artículo 20 de la Ley 820 de 2003⁴² que rige los contratos de arrendamiento de vivienda urbana. Adicionalmente, el artículo contiene un parágrafo en el que señala que, concluido el término de aplazamiento, el arrendatario debe pagar 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 de suspensión del reajuste anual. La disposición no impide que las partes celebren acuerdos en contrario.

42. **Estipulaciones especiales respecto del pago de los cánones de arrendamiento.** El artículo 3 establece cuatro medidas respecto del pago de los cánones de arrendamiento en el periodo comprendido entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020.

⁴² **Artículo 20. Reajuste del canon de arrendamiento.** Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.
El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento, (sic) deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación.

- Establece como un deber de las partes de los contratos de arrendamiento llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020.
- Dispone que en dichos acuerdos no está permitido incluir intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes.
- Señala que, a falta de acuerdo entre las partes sobre condiciones especiales, el arrendatario debe pagar la totalidad de las mensualidades correspondientes al periodo mencionado anteriormente, 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 el 15 de abril y el 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 el 15 de abril y el 30 de junio de 2020.
- El acuerdo entre las partes sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020, formará parte de los convenios, contratos y demás acuerdos de voluntades principales, accesorios o derivados del contrato de arrendamiento.

43. Modificación de los plazos de vigencia del contrato, prórroga de los contratos vigentes y aplazamiento de la fecha de inicio de los nuevos contratos de arrendamiento. Por medio del artículo 4 se prorroga la vigencia de los contratos de arrendamiento cuyo vencimiento y entrega del inmueble al arrendador se hubiera pactado para cualquier fecha entre el 17 de marzo y el 15 de abril de 2020. Estos contratos se extienden hasta el 30 de junio de 2020, continuando vigente la obligación de pago del canon.

Así mismo, por medio del artículo 5 se establece que la entrega inicial del inmueble al arrendatario en los contratos de arrendamiento en los que así se haya pactado entre el 17 de marzo y el 15 de abril de 2020, queda aplazada hasta el 30 de junio de 2020, fecha en la que se harán exigibles las obligaciones del contrato.

Tanto el artículo 4 como el artículo 5 admiten pacto en contrario.

44. Destinatarios de las disposiciones del Decreto 579 de 2020. Con el fin de establecer a qué arrendatarios se refieren los artículos 1 a 5 del Decreto 579 de 2020, el artículo 6 adiciona el alcance del artículo 1. De esta manera, se tiene que las medidas se refieren de manera exclusiva a la restitución de inmuebles ocupados por arrendatarios en virtud de:

- Contratos de arrendamiento de vivienda urbana individual, mancomunada o compartida.
- Contratos de arrendamiento regidos por el Código Civil y el Código de Comercio celebrados sobre inmuebles de destinación comercial. En este caso el arrendatario debe ser una persona natural, micro, pequeña o mediana empresa, según la clasificación prevista en el artículo 2.2.1.13.2.2 de la Sección 2 del Capítulo 13 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo.
- Contratos de arrendamiento en los que el arrendatario sea una persona jurídica sin ánimo de lucro inscrita en el registro del Ministerio del Interior⁴³.

El Decreto 579 excluye de forma expresa los contratos de arrendamiento suscritos por el administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado - FRISCO, así como los contratos de leasing habitacional y los contratos de arrendamiento financiero - leasing.

Título II. Régimen de propiedad horizontal

45. Destinatarios de las disposiciones del Decreto 579 de 2020. El artículo 7 establece varias reglas temporales respecto de la utilización del fondo de imprevistos por parte de los administradores de las propiedades horizontales, en el periodo comprendido entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020.

De esta manera, el decreto objeto de control:

- Establece la posibilidad de que los administradores de las propiedades horizontales que hayan visto afectado su recaudo de cuotas de administración, puedan hacer erogaciones con cargo al Fondo de Imprevistos para cubrir los gastos habituales de operación de la copropiedad, requiriendo para esto únicamente la aprobación previa del Consejo de Administración (inciso 1).

⁴³ Artículo 6 del Decreto 579 de 2020.

- Dispone que los recursos del Fondo de imprevistos deben destinarse prioritariamente al mantenimiento de los contratos de trabajo del personal empleado en la propiedad horizontal y a la ejecución de los contratos con empresas de vigilancia, aseo, jardinería y demás unidades de explotación conexas, complementarias o afines (inciso 2).
- En el evento en que la copropiedad no exista Consejo de Administración se permite hacer erogaciones con cargo al Fondo de imprevistos que no superen el cincuenta por ciento (50%) del valor de los recursos existentes, en la fecha en que se haga uso de esta atribución por primera vez (inciso 3).
- Crea la obligación, a cargo del administrador, de rendir en la primera Asamblea General de Propietarios que se adelante después de ejercida la atribución (i) cuentas comprobadas del uso de los recursos mencionados en el decreto; y (ii) reporte de los gastos efectuados al revisor fiscal de la propiedad horizontal, cuando lo hubiere (parágrafo 1).
- Ordena al administrador de la copropiedad convocar a la Asamblea General de Propietarios no presencial de que trata el artículo 42 de la Ley 675 de 2001, en el evento que las copropiedades necesiten utilizar más del cincuenta por ciento 50% del Fondo de Imprevistos y no cuenten con Consejo de Administración para su aprobación (parágrafo 2).
- Dispone que las copropiedades de uso comercial o mixto puedan utilizar el Fondo de Imprevistos, en los eventos que necesiten contratar servicios de sanidad, o relacionados con el fin de mitigar el riesgo del contagio del Covid-19 y, siempre y cuando garanticen el cubrimiento de los servicios mencionados en el inciso segundo del artículo (parágrafo 3).
- Establece que el pago de las cuotas de administración de zonas comunes y los descuentos aprobados por cada administración puedan realizarse en cualquier momento del mes, sin intereses de mora, penalidades o sanción alguna provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes (parágrafo 4).

46. **Destinatarios de las disposiciones del Decreto 579 de 2020.** El artículo 8 establece cuatro medidas frente a la manera como podrán realizarse las asambleas de propiedad horizontal, en el periodo comprendido entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020.

Así, el gobierno nacional:

- Establece la posibilidad de que las asambleas de edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal que trata la Ley 675 de 2001 puedan efectuarse:
 1. En forma virtual, siguiendo los requerimientos del artículo 42 de la Ley 675 de 2001 y del Capítulo 16 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del

Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, y demás normativa legal y reglamentaria vigente aplicable a la materia (numeral 1).

2. De manera presencial, a más tardar dentro del mes calendario siguiente a la finalización de la declaratoria de Emergencia Económica, Social y Ecológica, esto es hasta el 15 de mayo (numeral 2).

- Ordena que, en el evento que no fuere convocada la asamblea, la misma se reúna en forma ordinaria por derecho propio, el día hábil siguiente al mes calendario de que trata el numeral 2 del inciso anterior y en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en las instalaciones del edificio o conjunto a las 8:00 pm (parágrafo 1).
- Dispone que en los eventos de no asistencia presencial de los copropietarios y/o sus delegados a las reuniones de asambleas ordinarias presenciales, los administradores, el consejo de administración y las asambleas de edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal se abstengan de imponer las sanciones establecidas en el reglamento de propiedad horizontal, con fundamento en el numeral 9 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001 (parágrafo 2).

47. **Reajuste de cuotas de administración.** El artículo 9 establece dos medidas sobre el reajuste de las cuotas de administración de las zonas comunes, en el periodo comprendido entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020.

De esta manera, el gobierno nacional:

- Establece que el reajuste anual de las cuotas de administración de zonas comunes se aplaza durante este periodo.
- Dispone que, una vez concluido dicho aplazamiento, las mensualidades se pagarán con el reajuste anual correspondiente.

48. **Vigencia.** El artículo 10 establece que el Decreto Legislativo regirá a partir de su promulgación.

G. Marco jurídico de las medidas adoptadas mediante el Decreto Legislativo 579 de 2020

Intervención del Estado en la economía y la iniciativa privada

49. El artículo 333 de la Constitución establece que la actividad económica y la iniciativa privada son libres, dentro de los límites del bien común. El modelo económico adoptado por la Constitución de 1991 tiene su base en la iniciativa de los particulares y en la autonomía privada.

50. No obstante, la libertad económica y de empresa encuentran límites en los valores, principios, derechos y bienes constitucionales de orden superior en el marco del bien común. El artículo 334 de la Constitución establece que la dirección general de la economía estará a cargo del Estado, el cual intervendrá, por mandato de la ley, a través de diferentes medidas, para racionalizar la economía con el fin de conseguir el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo, y la preservación de un ambiente sano. Se trata de medidas que adopta el legislador a través de distintos tipos de leyes y, en su caso, el gobierno por mandato de la ley⁴⁴. Estos límites están fundados en el interés general con el objetivo de corregir los excesos de la libertad o disminuir las desigualdades estructurales más allá de que hayan sido producidas o no por el modelo económico vigente. No obstante, la facultad de intervención estatal se encuentra sometida a límites. En efecto, (i) se encuentra sometida a reserva de ley; (ii) no puede anular el ejercicio de la libertad individual ni su proyección a través de las demás libertades económicas y de empresa; (iii) la intervención debe ser razonable, esto es, contar con una finalidad legítima desde el punto de vista constitucional y las medidas deben ser adecuadas para garantizar el interés general, y (iv) deben estar orientadas por el principio de solidaridad⁴⁵.

51. En suma, la jurisprudencia de esta Corte ha desarrollado el alcance normativo de la denominada “Constitución Económica” y la intervención del Estado en la economía a través de ciertas limitaciones en orden a garantizar el equilibrio entre la garantía de la iniciativa de privada y la libertad de empresa,

⁴⁴ En punto a este tema la Corte ha expuesto que “[l]a intervención del Estado en la economía corre por cuenta de distintos poderes públicos y se ejerce por medio de diferentes instrumentos. Un rol protagónico corresponde sin duda, al Congreso de la República, por medio de la expedición de leyes, bien sea que se trate específicamente de leyes de intervención económica (Arts. 150.21 y 334), como de otras leyes contempladas en el artículo 150 constitucional (por ejemplo, las leyes marco del numeral 19, o las leyes que versen sobre servicios públicos domiciliarios previstas en el numeral 23 de la misma disposición) o en general mediante el ejercicio de su potestad de configuración en materia económica. Pero la Constitución de 1991 también le confirió a la rama ejecutiva del poder público importantes competencias en la materia, no sólo mediante el ejercicio de la potestad reglamentaria, sino asignándole específicas atribuciones de inspección, vigilancia y control respecto de ciertas actividades o respecto de determinados agentes económicos. En conclusión, la Carta de 1991 tanto en su parte dogmática, como en su parte orgánica configuró un Estado con amplias facultades de intervención en la economía, las cuales se materializan mediante la actuación concatenada de los poderes públicos”. Corte Constitucional, sentencia C-1041 de 2007.

⁴⁵ Sentencia C-228 de 2010. “La Constitución establece cláusulas expresas que limitan el ejercicio de la libertad económica, al interés general y la responsabilidad social, de forma que lo haga compatible con la protección de los bienes y valores constitucionales ‘cuyo desarrollo confiere la Carta a las operaciones de mercado. Esta limitación se comprende, entonces, desde una doble perspectiva. En primer término, la necesidad de hacer compatible la iniciativa privada con los intereses de la sociedad implica que los agentes de mercado autorrestringan sus actividades en el mercado, con el fin de evitar que un uso abusivo de las libertades constitucionales impidan el goce efectivo de los derechos vinculados con dichos bienes valores. De otro lado, los límites a la libertad económica justifican la intervención estatal en el mercado, de modo que el Estado esté habilitado para ejercer ‘labores de regulación, vigilancia y control, a través de una serie de instrumentos de intervención con los cuales se controlan y limitan los abusos y deficiencias del mercado...’. Nótese que la intervención del Estado en la economía apunta a la corrección de desigualdades, inequidades y demás comportamientos lesivos en términos de satisfacción de garantías constitucionales. Por ende, dicha actividad estatal se enmarca no solo en la corrección de conductas, sino también en la participación pública en el mercado, destinada a la satisfacción de los derechos constitucionales de sus participantes... No obstante, tampoco resulta acertado concluir que el Estado puede intervenir en la economía de cualquier modo, bajo el argumento de cumplir con las finalidades antes planteadas. En contrario, la jurisprudencia de esta Corporación ha previsto que esa intervención será compatible con los preceptos que dispongan la intervención del Estado en el mercado solo resultarán acordes con la Carta Política cuando esta ‘i) necesariamente debe llevarse a cabo por ministerio de la ley; ii) no puede afectar el núcleo esencial de la libertad de empresa; iii) debe obedecer a motivos adecuados y suficientes que justifiquen la limitación de la referida garantía; iv) debe obedecer al principio de solidaridad; y v) debe responder a criterios de razonabilidad y proporcionalidad.

así como valores, principios, derechos y bienes constitucionales inscritos en el interés social. En este sentido la Corte ha expresado:

“Las normas que integran lo que la jurisprudencia define como la “Constitución Económica” tienen importantes efectos en lo que respecta al modo e intensidad del juicio de constitucionalidad de las normas legales destinadas a regular la intervención del Estado en la economía. Como se ha visto, las garantías constitucionales propias de la libertad de empresa encuentran su verdadero sentido cuando se les comprende, no como prerrogativas sin límite y exclusivamente destinadas a la maximización del beneficio de los participantes en el mercado, sino cuando son entendidas en el marco de la protección del interés social. Ello en el entendido que existe una cláusula general a favor del Estado, que le permite intervenir en la economía con el fin de proteger los bienes y valores constitucionales que se concretizan en las operaciones de intercambio de bienes y servicios⁴⁶”.

52. Por tanto, para el desarrollo del presente estudio de constitucionalidad, la Sala Plena encuentra de la mayor relevancia tener en cuenta la potestad del Estado para intervenir en la economía y la iniciativa privada, dentro de los límites constitucionales a dicha intervención.

Protección constitucional del principio de autonomía privada

53. El poder de crear relaciones vinculantes jurídicamente con otros, como expresión de la libertad, encuentra pleno sustento en el principio de dignidad humana (art. 1); en los derechos al reconocimiento de la personalidad jurídica (art. 14), libre desarrollo de la personalidad (art. 16), y propiedad privada (art. 58); en las libertades de asociación (arts. 38 y 39), económica, libre iniciativa privada y libertad de empresa (art. 333), entre otros derechos y libertades consagrados en nuestra Carta. De este modo, la Constitución Política reconoce que todas las personas tienen el poder de determinarse y limitar o condicionar el ejercicio de su propia libertad mediante la manifestación de su consentimiento. Así, como lo ha reconocido esta Corporación, la autonomía privada es un derecho fundamental que goza de garantía constitucional⁴⁷. Este poder incluye, en el ámbito contractual, la posibilidad individual de obligarse a dar, hacer o no hacer, en favor de otro, alguna cosa⁴⁸.

54. La relación entre la autonomía privada y la dignidad humana es estrecha. La Corte ha reconocido que la autonomía es *“un derecho íntimamente ligado y vinculado a la dignidad de la persona humana, ya que se erige en el instrumento principal e idóneo para la satisfacción de las*

⁴⁶ Ibidem.

⁴⁷ Cfr. Sentencias T-407 A de 2018, C-186 de 2011, C-738 de 2002 y T-668 de 2003.

⁴⁸ Cfr. Art. 1495 del Código Civil.

necesidades básicas, mediante el poder que le otorga el ordenamiento positivo para regular sus propios intereses en el tráfico jurídico”⁴⁹.

55. En sentido estricto, la garantía constitucional de la autonomía privada en el ámbito contractual está implícita en el artículo 16 constitucional, que consagra el derecho al libre desarrollo de la personalidad, así como en el artículo 333 en cuanto reconoce que *“la actividad económica y la iniciativa privada son libres, dentro de los límites del bien común”*⁵⁰. Este es el fundamento bajo el cual se estructura la libertad contractual, que como dijo la Corte en anterior oportunidad, es un *“principio que tiene su desarrollo legal en el artículo 1602 del Código Civil, norma que establece: ‘Los contratos son ley para las partes. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales’”*⁵¹.

56. El fundamento de la legitimidad del poder vinculante de la autonomía privada radica en la conciencia propia del titular de la libertad que se compromete. Dicha conciencia deberá ser mayor entre más amplias sean las limitaciones a la libertad o mayores sean las intromisiones a la dignidad física o moral de la persona que otorga su consentimiento. Así, para que la expresión de la voluntad pueda generar una relación jurídica protegida por el ordenamiento jurídico colombiano debe ser inequívoca y autónoma, y cumplir con las demás disposiciones contenidas en el ordenamiento jurídico, en particular el civil o comercial que regula la creación de actos jurídicos.

57. La autonomía privada, como toda libertad, no tiene un alcance absoluto. Los primeros límites se encuentran en la dignidad humana y los derechos fundamentales de los demás (art. 16), en la prevalencia del interés general, (art. 1), en la función social de la propiedad (art. 58), en el bien común, en la función social de la empresa (art. 333), y en la potestad de intervención del Estado en la economía (art. 334). La intervención del Estado en la libertad, como atrás se señaló, tiene reserva de ley y salvo autorización constitucional, no puede ser intervenida por el gobierno nacional sin su autorización.

58. En las relaciones contractuales, la intervención del legislador se manifiesta a través de disposiciones imperativas a las que debe sujetarse la autonomía privada de las partes contratantes y frente a las que no cabe pacto en contrario. En general, dichas disposiciones retoman las garantías y límites constitucionales y suelen ser el resultado de la ponderación de la autoridad legislativa sobre los intereses contractuales que pueden estar en tensión. Estas normas tienden a garantizar el bien común, a equilibrar la posición de la parte débil en el contrato, a establecer los elementos esenciales de cada relación jurídica o a disponer cargas en la autonomía privada dentro de las cuales cabe resaltar el principio de buena fe contractual. Así mismo, el ordenamiento

⁴⁹ Corte Constitucional, Sentencia T-668 de 2003.

⁵⁰ Corte Constitucional, Sentencia T-407 A de 2018.

⁵¹ Ídem.

jurídico puede contener disposiciones supletivas, que operan solamente a falta de decisión particular y que suelen estar asociadas a la naturaleza del contrato, y también disposiciones accidentales, que pueden ser acogidas o no por las partes en sus acuerdos⁵².

El contrato de arrendamiento de inmuebles

59. El Código Civil establece en su artículo 1973 que el arrendamiento es un contrato en el que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por ese goce, obra o servicio, un precio. En lo que tiene que ver con el arrendamiento de inmuebles, la regulación está contenida fundamentalmente en los artículos 1974 a 2044 del Código Civil, no obstante, el arrendamiento de ciertos inmuebles se sustrajo de dicha normativa para someterlos, en materia de inmuebles urbanos destinados a vivienda, a la Ley 820 de 2003, y en materia de inmuebles ocupados con un establecimiento de comercio, a los artículos 518 a 524 del Código de Comercio. Las normas anteriores prevén disposiciones de orden público de obligatorio acatamiento por las partes, así como reglas supletivas y accidentales que pueden ser acogidas o modificadas por los contratantes en desarrollo de su autonomía privada.

Modalidades contrato de arrendamiento	Normas principales
Arrendamiento de inmuebles	Artículos 1974 a 2044 del Código Civil
Arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda	Ley 820 de 2003
Arrendamiento de inmuebles ocupados con un establecimiento de comercio	Artículos 518 a 524 del Código de Comercio

60. Por su parte, la legislación financiera, en particular el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, contenido en el Decreto 663 de 1993 y el Decreto Único del Sistema Financiero –Decreto 2555 de 2010–, reconoce y regula parcialmente los contratos de leasing o arrendamiento financiero, que tienen elementos comunes con los contratos de arrendamiento de vivienda urbana y de inmuebles ocupados con establecimientos de comercio, en especial cuando se celebran bajo las modalidades del leasing habitacional y el leasing inmobiliario. En la medida en que este tipo de contratos no es objeto del Decreto Legislativo 579 de 2020 al gozar de una regulación especial, no se profundizará sobre su contenido y alcance.

⁵² Cfr. Sentencia T-597 de 1995. Adicionalmente, el Código Civil establece en su artículo 1501 lo siguiente: “**Cosas esenciales, accidentales y de la naturaleza de los contratos.** Se distinguen en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente accidentales. Son de la esencia de un contrato aquellas cosas sin las cuales, o no produce efecto alguno, o degeneran en otro contrato diferente; son de la naturaleza de un contrato las que no siendo esenciales en él, se entienden pertenecerle, sin necesidad de una cláusula especial; y son accidentales a un contrato aquellas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales”.

61. De este modo, como se observa, los contratos de arrendamiento están sometidos a diferentes regímenes dependiendo del inmueble arrendado y la destinación que se pretenda dar al mismo. A su vez, cada régimen cuenta con disposiciones imperativas que deben ser acatadas por las partes y reglas supletivas que se aplican salvo acuerdo en contrario. Esta diversidad puede implicar consecuencias diferentes para cada relación contractual dependiendo de como se hayan combinado las reglas de orden público, las pactadas en desarrollo de la autonomía privada y las que, en ausencia de acuerdo expreso, deban aplicarse.

Reglas legales y contractuales
Reglas imperativas que se aplican a cada tipo contractual y que no admiten pacto en contrario.
Reglas contractuales pactadas por las partes.
Reglas supletivas que se aplican ante la ausencia de pacto expreso.

Algunos aspectos del régimen de propiedad horizontal relacionados con el Decreto 579 de 2020

62. En lo que tiene que ver con el derecho de propiedad, la Corte Constitucional ha reconocido al legislador un amplio margen de configuración normativa. Una de las modalidades de este derecho es la propiedad horizontal como *“una forma de dominio individual sobre un bien, que se acompaña además del dominio colectivo sobre ciertos bienes denominados comunes, que son necesarios para el ejercicio efectivo del derecho individual”*⁵³.

63. El ejercicio de ese derecho precisa de una organización de la que forman parte las asambleas generales de copropietarios, los consejos de administración y los administradores, a través de la cual se adoptan las determinaciones que incumben a todos los que se asocian bajo ese modelo jurídico de cohabitación en el que *“los titulares de la propiedad en común son los propietarios de las unidades privadas”*⁵⁴.

64. El marco legal de organización y funcionamiento de esta forma de propiedad se encuentra en la Ley 675 de 2001, cuya regulación abarca tanto inmuebles destinados a vivienda como al uso comercial. Dicho régimen define obligaciones para los copropietarios, como el pago de expensas ordinarias y extraordinarias para la administración y prestación de los servicios a cargo de la copropiedad, a los que se suman las multas, los intereses y los demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto, que ingresan a su patrimonio y del que forma parte, entre otros activos, el fondo de imprevistos, según lo previene el artículo 34 de la mencionada ley.

⁵³ Corte Constitucional, Sentencia C-782 de 2004.

⁵⁴ Corte Constitucional, Sentencia C-318 de 2002.

65. En lo que atañe a la asamblea general de propietarios como máximo órgano de dirección de la copropiedad, el artículo 39 de la Ley 675 de 2001 dispone:

“Artículo 39. Reuniones. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

Parágrafo 1º. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.

Parágrafo 2º. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes”.

En concordancia con lo anterior, respecto del Fondo de Imprevistos, el artículo 35 ibídem contempla:

“Artículo 35. Fondo de imprevistos. La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1 %) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes.

La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.

El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo”

66. El numeral 11 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, por su parte, atribuye a la asamblea general de propietarios la función de *“Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley”*.

67. Este conjunto de instrumentos jurídicos encuentra respaldo en el amplio margen de configuración normativa del legislador en aspectos que se complementan con la autorregulación de asuntos concretos, que cuentan una vocación de estabilidad y permanencia relativa de las reglas pero que *“pueden ser modificadas e incluso desconocidas cuando el interés que de ellas se deriva entra en conflicto con las necesidades reconocidas en leyes expedidas por motivos de interés público o social”*⁵⁵, bajo estrictos cauces de proporcionalidad y razonabilidad, tal y como podría ocurrir en el marco de un estado de emergencia.

H. Control material del Decreto 579 de 2020

68. El control automático parte de la situación existente al momento de dictarse la normativa objeto de examen y al hecho de que *“no es indispensable que en un solo decreto se tenga que proveer acerca de toda la problemática o que cada una de las medidas adoptadas en los decretos de desarrollo tenga que servir a la superación de la totalidad de las facetas que conforman la crisis, pues, como lo ha reconocido la Corte, es perfectamente viable que mediante un decreto se busque solucionar alguno de los problemas y que los restantes aspectos de la crisis puedan ser objeto de otras tantas medidas contenidas en decretos diferentes, aunque relacionados con la misma declaración del estado de emergencia”*⁵⁶. Lo anterior, claro está, sin perjuicio de que se evidencie algún tipo de omisión legislativa que trastoque notoriamente garantías de orden superior y que amerite algún tipo de consideración adicional.

69. La Corte procederá, entonces, a verificar juicio por juicio cada una de las medidas contenidas en los diferentes artículos del Decreto Legislativo 579 de 2020, sin redundar en aspectos dogmáticos o planteamientos que ya hubieren sido reseñados en acápites previos del presente proveído

⁵⁵ Corte Constitucional, Sentencia C-488 de 2002.

⁵⁶ Corte Constitucional, Sentencia C-437 de 2017.

relacionados con el alcance de cada juicio o la explicación de cada disposición, salvo que el juicio así lo exija, tal como sigue.

a. Juicio de motivación suficiente

70. La Corte encuentra que la justificación de las medidas del Decreto Legislativo 579 de 2020 supera el juicio de motivación suficiente. Las consideraciones contenidas en la norma constituyen razones sólidas y suficientes para justificar las medidas adoptadas, con algunas precisiones en relación con el artículo 1 y el párrafo del artículo 6.

71. En relación con las medidas que se estudian en el primer título, el gobierno nacional señala en las referidas consideraciones que las consecuencias económicas de la emergencia sanitaria, en particular de las medidas de aislamiento preventivo obligatorio, han afectado la generación de ingresos de un número importante de ciudadanos y el cumplimiento de obligaciones periódicas derivadas de contratos de arrendamientos tanto de destinación habitacional como comercial.

72. En particular, el gobierno nacional se apoya en el artículo 51 de la Constitución Política que consagra el derecho a la vivienda digna, advirtiendo que *“podría verse afectado por los efectos económicos del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, lo que hace necesario adoptar medidas para contener sus efectos sobre los contratos de arrendamiento”*.

73. A partir de esta premisa, el gobierno nacional justifica la suspensión de las órdenes de desalojo prevista en el artículo 1, advirtiendo 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”*.

74. No obstante, si lo que justifica la medida de suspensión de acciones de desalojo tiene que ver con la afectación de los ingresos y el riesgo de incumplimientos masivos que pueden derivar en medidas de restitución de inmuebles, ordenadas o ejecutadas por autoridades judiciales o administrativas, o en la terminación unilateral de los contratos de arrendamiento, no se observa en la motivación del Decreto ni en la intervención del gobierno ninguna razón que justifique la exclusión de las grandes empresas de la aplicación de la medida. Ellas también podrían verse perjudicadas por las actuales circunstancias.

75. De allí que la Corte Constitucional declarará la exequibilidad del artículo 1, en el entendido de que la suspensión de la ejecución de cualquier acción de desalojo a que se refiere este artículo es aplicable a toda clase de arrendatarios.

76. En lo que tiene que ver con el aplazamiento del reajuste anual de los cánones de arrendamiento, artículo 2, además de las razones generales que motivaron la expedición del Decreto, el gobierno nacional señala que, con el fin de evitar incumplimientos masivos, *“[...] el artículo 20 de la Ley 820 de 2003 faculta a los arrendadores para incrementar anualmente el canon en una proporción que no supere el total del incremento del índice de precios al consumidor para el año anterior, lo cual ante las dificultades de un importante número de arrendatarios del país para la generación de sus ingresos, podría devenir en el incumplimiento de sus obligaciones contractuales”*.

77. Para justificar la adopción de estipulaciones especiales respecto del pago de los cánones de arrendamiento, previstas en el artículo 3, el gobierno nacional señala que *“[...] el artículo 22 de la Ley 820 de 2003 determina que el no pago por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término pactado constituye causal para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato”*.

78. De este modo, la disposición impide que el no pago de los cánones durante el período de vigencia del Decreto constituya causal de terminación unilateral como lo establece la normativa vigente o lo pueden prever las disposiciones contractuales, y que cualquier atraso o el impago de los cánones no suponga ni dé lugar a intereses de mora, penalidades, indemnizaciones o sanciones, de acuerdo con la ley o los términos contractuales.

79. La modificación a los plazos de vigencia del contrato, en particular la prórroga de los contratos vigentes que vencen en las fechas previstas por el Decreto Legislativo, así como el aplazamiento de la fecha de inicio de los nuevos contratos de arrendamiento, contenida en los artículos 4 y 5, se justifica por el gobierno nacional así:

- *“Que el artículo 6° de la Ley 820 de 2003 dispone que los contratos de arrendamiento se entienden prorrogados por un término igual al inicialmente pactado, y el artículo 8° de la misma Ley, señala como obligación del arrendador entregar el inmueble al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato”*.
- *“Que el artículo 518 del Decreto Ley 410 de 1971 “Por el cual se expide el Código de Comercio” consagra que el empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos (2) años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, y a su vez, el artículo 520 de la misma normatividad, advierte que el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis (6) meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o*

prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial”.

- *“Que existen contratos en los cuales la entrega de los inmuebles a arrendadores o a arrendatarios debería ocurrir durante la vigencia del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, y que con ocasión de las medidas que restringen la circulación de los ciudadanos, se encuentra limitado el transporte de mudanzas y acarreos, lo que haría imposible el cumplimiento de dicha obligación contractual”.*

80. De lo dicho hasta ahora es claro que el Título I cumple con el juicio de motivación suficiente, hecha la salvedad sobre el alcance de la medida de suspensión de desalojos contenida en el artículo 1, en tanto que de conformidad con el artículo 6 su alcance no se hace extensivo a las grandes empresas⁵⁷.

81. Sin embargo, la conclusión anterior no es predicable del párrafo del artículo 6, que se refiere a la exclusión expresa de las disposiciones contenidas en el Título primero de dos tipos de contrato. En primer lugar, se excluyen los de leasing habitacional y de arrendamiento financiero que, como se advirtió oportunamente al definir el marco jurídico de la presente decisión, gozan de un régimen jurídico especial y por lo tanto se encuentra justificado que las medidas contempladas en el Decreto Legislativo no se extiendan a ellos. En segundo lugar, también se excluyen los contratos de arrendamiento suscritos por el administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado - FRISCO”. En relación con esta decisión, la Corte no encuentra en las consideraciones del Decreto o en las intervenciones del gobierno nacional ninguna explicación que justifique su exclusión de la aplicación de las medidas. Por esta razón, la Sala declarará la inexequibilidad de este aparte.

82. En relación con los artículos 7 a 9 en materia de propiedad horizontal, en el decreto se consignan los siguientes motivos:

“Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 34 de la Ley 675 de 2001, los recursos patrimoniales de la persona jurídica de la propiedad horizontal estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

“Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 35 de la Ley 675 de 2001, toda propiedad horizontal debe constituir un fondo de imprevistos, con el fin de poder atender y financiar las obligaciones, obras o expensas que se presenten de forma imprevista, intempestiva y

⁵⁷ De acuerdo con la clasificación del artículo 43 de la Ley 1450 de 2011, que modifica el artículo 2 de la Ley 590 de 2000 y da sustento normativo a la clasificación contenida en el Decreto Único Reglamentario 1074 de 2015.

que el administrador puede disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

“Que los artículos 39 a 42 de la Ley 675 de 2001 contienen el régimen al que deben someterse las reuniones de asamblea general de propiedad horizontal, en cuanto a formalidades, convocatorias, asuntos a tratar y sanciones por inasistencia”.

83. A juicio de la Corte estas consideraciones sobre las razones que justifican la expedición de estas medidas resultan suficientes para superar el presente juicio.

b. Juicio de conexidad material

84. Como atrás se advirtió, las medidas contenidas en los artículos 1 a 10 del Decreto Legislativo se refieren a las siguientes materias:

Medidas	Artículo y descripción
En materia de arrendamiento con destinación habitacional y comercial	1. Suspensión de desalojos entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020.
	2. Estipulaciones especiales respecto del pago de los cánones de arrendamiento
	3. Acuerdos de pago e inaplicación de gravámenes al canon de arriendo.
	4. Prórroga de contratos hasta el 30 de junio de 2020.
	5. Suspensión del inicio de contratos hasta la misma fecha.
	6. Extensión de las medidas a otros contratos de arrendamiento y a otro tipo de inmuebles, y exclusión de algunos contratos.
En materia de propiedad horizontal	7. Uso del Fondo de Imprevistos para gastos de la propiedad horizontal.
	8. Reuniones virtuales de la asamblea general de propietarios.
	9. Aplazamiento del reajuste anual de las cuotas de administración.
Vigencia	10. Vigencia inmediata del decreto.

85. En las consideraciones del Decreto Legislativo, el gobierno nacional manifiesta que *“las consecuencias económicas de la emergencia sanitaria, y en particular de las medidas de aislamiento, 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”.*

De allí que a su juicio se requiriera *“crear nuevas disposiciones de índole legal respecto de (i) la suspensión de desalojos de arrendamiento de inmuebles con destinación habitacional y comercial y personas jurídicas sin ánimo de lucro, por parte de las autoridades policivas, y, (ii) reajuste, prórrogas e inicio de los contratos de arrendamiento sobre los inmuebles precitados”*.

86. Con base en lo anterior, se observa que los artículos 1 a 6 del título primero superan el juicio de conexidad material interna porque todas las medidas adoptadas tienen una relación clara y directa con los motivos esgrimidos por el gobierno nacional para expedir el Decreto bajo estudio, con la salvedad hecha en el juicio de motivación suficiente sobre el alcance del artículo 1 y con excepción del párrafo del artículo 6 que será declarado parcialmente inexecutable.

87. En efecto, si las medidas contenidas en el Decreto deben corresponder a las causas que motivaron la declaración de emergencia, es claro que la suspensión de los desalojos debe aplicarse a todo tipo de arrendamientos y no solo a los que establece el artículo 1. Adicionalmente, la exclusión de *“los contratos de arrendamiento suscritos por el administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado - FRISCO”* de las medidas adoptadas en el Título I del Decreto Legislativo que se estudia, no tiene relación con las consideraciones que expresó el gobierno nacional para expedir el decreto legislativo que se analiza. Por esta razón, se reitera, esta última medida será declarada inexecutable por no cumplir con el requisito de conexidad material interna.

88. En lo que tiene que ver con las medidas de propiedad horizontal de los artículos 7 a 9, el gobierno nacional señaló:

“Que de la misma manera, resulta necesario introducir al marco legal, medidas sobre (i) propiedad horizontal, con el propósito de garantizar la regulación del pago de las expensas comunes necesarias por parte de los copropietarios, (ii) la preservación de los empleos a cargo, (iii) la prestación continua de los servicios comunes y cubrimiento de los costos fijos, (iv) la disponibilidad de recursos para el cumplimiento de pagos y obligaciones, (v) inversiones necesarias con cargos a recursos propios de la copropiedad para evitar el deterioro de los bienes, y (vi) pago de las contingencias que durante la emergencia se presenten con acciones dirigidas a conjurar los efectos de la crisis en la economía del país”.

89. Así, en tanto las medidas adoptadas guardan relación con las consideraciones expuestas por el gobierno nacional, ha de concluirse que superan el juicio de conexidad material interna.

90. En relación con el juicio de conexidad material externa, esta Corporación observa que las medidas contenidas en los artículos 1 a 10 guardan relación con las causas que dieron origen a la declaratoria del Estado de Emergencia, en particular con mitigar algunos de los efectos jurídicos y económicos derivados de la crisis originada por cuenta del Covid-19 y de las medidas adoptadas para enfrentar la pandemia.

91. En efecto, esta relación puede corroborarse en las consideraciones que fueron tenidas en cuenta para la expedición del Decreto 417 de 2020 y que se reiteran a continuación:

“Que el 42,4% de los trabajadores en Colombia trabajan por cuenta propia y 56,4% no son asalariados, Los ingresos de este tipo de trabajadores y sus dependientes dependen de su trabajo diario y esta actividad se ha visto repentina y sorprendentemente restringida por las medidas necesarias para controlar el escalamiento de la pandemia. Adicionalmente, estos hogares son vulnerables al no contar con mecanismos para reemplazar los ingresos que dejarán de percibir por causa de las medidas sanitarias,

“Que las medidas sanitarias resultan en una reducción de los flujos de caja de personas y empresas. Los menores flujos de caja conllevan a (sic) posibles incumplimientos pagos y obligaciones, rompiendo relaciones de largo plazo entre deudores y acreedores que se basan en la confianza y pueden tomar períodos largos en volver a desarrollarse,

“Que de la misma manera, resulta necesario introducir al marco legal, medidas sobre (i) propiedad horizontal, con el propósito de garantizar la regulación del pago de las expensas comunes necesarias por parte de los copropietarios, (ii) la preservación de los empleos a cargo, (iii) la prestación continua de los servicios comunes y cubrimiento de los costos fijos, (iv) la disponibilidad de recursos para el cumplimiento de pagos y obligaciones, (v) inversiones necesarias con cargos a recursos propios de la copropiedad para evitar el deterioro de los bienes, y (vi) pago de las contingencias que durante la emergencia se presenten con acciones dirigidas a conjurar los efectos de la crisis en la economía del país.

c. Juicio de finalidad

92. Los artículos 1 a 6 superan el juicio de finalidad porque contienen medidas idóneas para impedir de forma directa y específica los desalojos por restitución de inmuebles arrendados a que conducen los incumplimientos de pago de los cánones como consecuencia de los efectos económicos de la pandemia.

93. Es así como la suspensión de los desalojos -por restitución de inmuebles ocupados por arrendatarios- durante el período previsto en la norma, facilita la preservación de las medidas de distanciamiento social y evita poner en riesgo a las autoridades y particulares involucrados en operativos de este tipo. Como se señaló en el juicio de motivación suficiente, esta medida es exequible en tanto que se entienda que aplica a toda clase de arrendatarios. Una interpretación diferente no sería acorde con el juicio de finalidad porque no cumpliría la finalidad de impedir la extensión de los efectos de la pandemia.

94. Las demás medidas referidas a los contratos de arrendamiento son idóneas porque ofrecen un importante alivio temporal para los arrendatarios y evitan durante un período limitado que se activen incumplimientos que, al ser masivos, podrían afectar a un gran número de arrendadores y arrendatarios del país, en particular a la población más vulnerable, como lo acreditan las cifras del gobierno nacional contenidas en las consideraciones del Decreto Legislativo que se estudia y las aportadas por Fedelonjas (ver *núm.* 7), expuestas anteriormente. Adicionalmente, las medidas ofrecen alternativas razonables para apoyar a quienes por motivo o con ocasión de las decisiones nacionales y territoriales que buscan prevenir la expansión de la pandemia incumplan los acuerdos contractuales y promueve la adopción de acuerdos entre las partes dentro de los parámetros de orden público de la actual situación económica. Esta intervención estatal en la autonomía privada se encuentra así justificada por la finalidad constitucional que persigue.

95. Por el contrario, no resulta evidente para la Corte que la exclusión de “*los contratos de arrendamiento suscritos por el administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado - FRISCO,*” contenida en el parágrafo del artículo 6, satisfaga el juicio de finalidad. Esta medida no es idónea para conjurar las causas que motivaron la declaración de la emergencia ni para impedir la extensión de sus efectos, ni guarda relación alguna con ellas, razón por la que, además de las razones expuestas en los juicios de motivación suficiente y de conexidad material, la medida tampoco cumple el requisito de finalidad.

96. En relación con los artículos 7 a 9 en materia de propiedad horizontal, las medidas flexibilizan las reglas que rigen las asambleas de copropietarios, así como el uso del fondo de imprevistos con el que cuenta la copropiedad con el fin de garantizar su funcionamiento, salvaguardar el empleo y atender situaciones excepcionales como las que motivaron la declaración del Estado de Emergencia.

97. La Corte observa, finalmente, que las reuniones ordinarias de asambleas después de la finalización del periodo de vigencia del Decreto bajo estudio, así como las que se adelanten por derecho propio, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en las instalaciones de la propiedad horizontal, deben respetar las medidas establecidas por el gobierno nacional o las autoridades territoriales para preservar la salubridad pública.

98. En esos términos, la Corte concluye que las medidas examinadas superan el juicio de finalidad, al ser idóneas para mitigar los efectos económicos negativos en la población que ha suscrito contratos de arrendamiento o que se encuentra sometida al régimen de propiedad horizontal.

d. Juicio de necesidad

99. Los artículos 1 a 6 contienen medidas necesarias y por lo tanto, conformes con el ordenamiento constitucional. Desde el punto de vista fáctico las medidas son indispensables para evitar la expansión de los efectos de la pandemia y no se evidencia que el gobierno nacional haya incurrido en un error manifiesto al valorar su utilidad. En relación con suspensión de los desalojos contenida en el artículo 1 del Decreto Legislativo, se observa que favorece el cumplimiento de las decisiones sobre distanciamiento social y preserva la salud de los particulares y servidores públicos al evitar riesgo. Como se ha advertido reiteradamente, una interpretación conforme a la Constitución implica entender que esta medida cobija a todo tipo de arrendamientos.

100. Desde el punto de vista de la necesidad jurídica, las medidas también superan este juicio, como enseguida se verá.

101. El régimen de desalojos se encuentra regulado por normas de rango legal, entre otras el Código General del Proceso⁵⁸. De allí que fuera necesario establecer en el artículo 1 un régimen excepcional y temporal por medio de un decreto con fuerza de ley que permitiera suspender las medidas de desalojo ordenadas por autoridades judiciales o administrativas y salvaguardar, de esa manera, el derecho a la vida y a la integridad física de quienes ejecutan este tipo de decisiones y de los particulares involucrados en tales actuaciones⁵⁹.

102. En lo que se refiere al aplazamiento del reajuste anual de los cánones de arrendamiento, artículo 2, se requería una medida de carácter legal que permitiera excepcionar la aplicación del inciso 2 del artículo 20, así como del

⁵⁸ Cfr. Artículos 37 y ss. que regulan la comisión a autoridades judiciales y administrativa, así como los artículos 384 y 385 que regulan el proceso de restitución de inmueble arrendado, subarrendados y demás.

⁵⁹ **Artículo 38. Competencia.** La Corte podrá comisionar a las demás autoridades judiciales. Los tribunales superiores y los jueces podrán comisionar a las autoridades judiciales de igual o de inferior categoría. Podrá comisionarse a las autoridades administrativas que ejerzan funciones jurisdiccionales o administrativas en lo que concierne a esa especialidad.

Cuando no se trate de recepción o práctica de pruebas podrá comisionarse a los alcaldes y demás funcionarios de policía, sin perjuicio del auxilio que deban prestar, en la forma señalada en el artículo anterior.

El comisionado deberá tener competencia en el lugar de la diligencia que se le delegue, pero cuando esta verse sobre inmuebles ubicados en distintas jurisdicciones territoriales podrá comisionarse a cualquiera de las mencionadas autoridades de dichos territorios, la que ejercerá competencia en ellos para tal efecto.

El comisionado que carezca de competencia territorial para la diligencia devolverá inmediatamente el despacho al comitente. La nulidad por falta de competencia territorial del comisionado podrá alegarse hasta el momento de iniciarse la práctica de la diligencia.

artículo 22 de la Ley 820 de 2003⁶⁰, incluso de las cláusulas pactadas en el contrato sobre la materia, durante el plazo de vigencia de la disposición, con el fin de evitar las consecuencias de incumplimientos masivos por la aplicación de los términos contractuales pactados o de las normas supletivas que rigen estas relaciones contractuales, según atrás se explicó (ver *núm.* 59 a 61). Esta medida solo podía adoptarse por una norma de orden público y rango legal, como la contenida en el artículo 2 analizado.

103. No obstante, y dado que los contratos son ley para las partes, la Corte debe resaltar que justamente en desarrollo de la autonomía privada y el principio de normatividad contractual, las partes tienen la posibilidad de acordar que el reajuste se efectúe en los términos del contrato o en los establecidos en la ley, también que se haga en plazos distintos a los que el parágrafo del artículo 2 indica o, incluso, que no se realice para la respectiva anualidad. De esta manera, la disposición supera el juicio de necesidad jurídica porque justamente el consenso es el mecanismo adecuado para lograr los objetivos que persigue el artículo analizado, el cual sólo resulta aplicable ante la ausencia de un acuerdo mejor entre las partes del contrato.

104. En lo que tiene que ver con el artículo 3, esta disposición impide que el incumplimiento en el pago de rentas y reajustes por parte del arrendatario dentro del término pactado entre las partes sea una causal para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato. Adicionalmente, ante la ausencia de acuerdo entre las partes que adopte las condiciones especiales de pago en el período comprendido entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020, el artículo impide sanciones en relación con los cánones correspondientes a ese período y establece que el pago de la totalidad de las mensualidades debe hacerse bajo ciertas condiciones contenidas en su numeral 2.

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.

105. La Corte debe precisar que estas reglas establecidas por el gobierno nacional no impiden que, si así lo decide cualquiera de las partes, pueda acudir ante los mecanismos de autocomposición libremente acordados o ante la justicia ordinaria para pedir la aplicación de las disposiciones legales o contractuales que rigen la distribución del riesgo contractual, la exclusión de responsabilidad por incumplimiento, la revisión del equilibrio contractual, por

⁶⁰ Artículo 22. Terminación por parte del arrendador. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

solo citar algunas de las figuras jurídicas disponibles dependiendo del tipo de contrato de arrendamiento celebrado y su régimen jurídico, y siempre que se cumplan los requisitos fijados por el ordenamiento jurídico ordinario.

106. En estos casos, será la justicia ordinaria o los tribunales de arbitramento los que decidirán si, como consecuencia de los hechos y las medidas adoptadas con ocasión de la pandemia originada por el Covid-19, y dadas las circunstancias concretas de cada una de las partes del contrato, debe hacerse una revisión de las cláusulas pactadas y darse o no aplicación a las previsiones del contrato en materia de seguros y garantías, o a la exclusión de la responsabilidad civil contractual.

107. De este modo, el hecho de que el gobierno nacional hubiera fijado las reglas establecidas en el artículo 3 del Decreto Legislativo 579 de 2020 no priva a las partes de pedir al juez que, en los casos de incumplimiento, declare la ocurrencia de una fuerza mayor si es que en el caso concreto se cumplen los presupuestos fácticos y jurídicos exigidos en las normas que rigen el contrato, así como los que ha definido la jurisprudencia.

108. Efectuadas las anteriores precisiones, resulta claro que las medidas contenidas en el artículo 3 citado resultan, en principio, necesarias jurídicamente para evitar que los arrendadores puedan dar por terminado unilateralmente el contrato por falta de pago de los cánones en el período arriba señalado o exigir el pago de sanciones por incumplimiento.

109. En lo que tiene que ver con los artículos 4 y 5 que modifican los plazos de vigencia de los contratos de arrendamiento, prorrogando los contratos vigentes y aplazando la fecha de inicio de los nuevos contratos, son aplicables las mismas precisiones arriba expuestas por el hecho de eventuales incumplimientos y la posibilidad de acudir ante la jurisdicción o los mecanismos de autocomposición acordados. Dado que estas disposiciones admiten pacto en contrario, la necesidad jurídica de estos dos artículos se justifican ante la ausencia de acuerdo entre las partes y ante las consecuencias previstas en la legislación vigente.

110. El artículo 6 del Decreto 579 de 2020 permite definir con claridad cuáles son los destinatarios y beneficiarios del Título primero y ofrece claridad sobre los contratos en relación con los cuales se predicen las medidas de intervención.

111. En relación con los artículos 7 a 9, las medidas resultan necesarias fácticamente para evitar mayores focos de contagio y porque permiten que la disminución de los pagos de las cuotas de administración no afecte al personal empleado en la propiedad horizontal, así como los contratos de vigilancia, aseo, jardinería y demás unidades de explotación conexas, complementarias o afines, o cuando sea necesaria su contratación. Las reglas adicionales sobre administración de los recursos buscan un control deseable sobre la ejecución

de los recursos y permiten impedir o mitigar daños económicos a las propiedades horizontales. Desde el punto de vista jurídico se requiere la expedición de esta normativa especial, como atrás se advirtió, porque las reglas que rigen las asambleas de propietarios, así como el uso del fondo de imprevistos con el que cuenta la copropiedad con el fin de salvaguardar el empleo y atender situaciones excepcionales como la que atraviesa el país se encuentran contenidas en normas de rango legal y de orden público que, hasta la expedición del Decreto Legislativo, no admitían excepciones.

112. En esos términos, la Corte concluye que el Decreto Legislativo 579 de 2020 supera los juicios de necesidad fáctica y jurídica.

e. Juicio de incompatibilidad

113. De acuerdo con el juicio de incompatibilidad, las medidas que suspendan leyes deben expresar las razones por las cuales dichas normas son irreconciliables con el correspondiente estado de excepción. Como se ha señalado con amplitud, el gobierno nacional justificó el régimen especial y temporal contenido en el Decreto Legislativo 579 de 2020 con el fin de impedir temporalmente desalojos por incumplimientos en materia de arriendo, intervenir los contratos de arrendamiento regulados en el Decreto Legislativo de manera muy puntual y evitar las consecuencias negativas que supondría la aplicación del régimen ordinario en dichas relaciones jurídicas.

114. En lo que se refiere a las normas sobre propiedad horizontal, la norma ofrece diversos argumentos ya analizados en la presente providencia que demuestran por qué (i) el régimen ordinario resultaba incompatible con la necesidad de evitar la expansión de los efectos económicos derivados de la pandemia y (ii) se requería adoptar tales medidas con carácter transitorio, tal y como se ha expuesto respecto de los juicios anteriormente estudiados. En efecto, en lo que tiene que ver con las reglas especiales que se adoptan para el desarrollo de las asambleas, ellas son pertinentes porque evitan conflictos relacionados con la falta de acceso a medios tecnológicos para el desarrollo de reuniones ordinarias no presenciales de la Asamblea General de Propietarios, facilita recursos adicionales que permiten el funcionamiento de la propiedad horizontal y permite el acceso a recursos que preservan el empleo de las personas vinculadas a esta.

115. Por lo anterior, las medidas contenidas en el Decreto Legislativo que se examinan superan el juicio de incompatibilidad.

f. Juicio de proporcionalidad

116. Las medidas contenidas en el Decreto Legislativo 579 de 2020 responden de manera proporcional a la gravedad de los hechos que generaron la declaratoria del Estado de Emergencia. Teniendo en cuenta la gravedad de

las circunstancias que llevaron a la declaratoria de este estado de excepción, las medidas contenidas en el Decreto Legislativo son razonables y justificadas.

117. En efecto, como ya se advirtió en relación con el artículo 1, la suspensión de las órdenes de desalojo protege a los particulares y a los distintos servidores públicos involucrados en su ejecución, de la propagación del virus del Covid-19 evitando exponerlas al riesgo de su contagio.

118. El aplazamiento del reajuste anual de los cánones de arrendamiento, artículo 2, no exonera a los arrendatarios de su pago a partir del 30 de junio de 2020. La temporalidad de esta medida de intervención hace que dicha medida sea proporcional y aplicable sólo en los casos en que el reajuste deba aplicarse de acuerdo con las reglas contractuales pactadas o las normas supletivas vigentes.

119. En lo que tiene que ver con los artículos 3, 4 y 5, las disposiciones establecen reglas que se aplicarían en caso de que no se llegue a un acuerdo entre las partes sobre el pago de los cánones de arrendamiento causados entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020, o la prórroga de los contratos cuyo vencimiento ocurra entre el 17 de marzo y el 15 de abril de este año, así como sobre la suspensión del inicio de los mismos si ocurre dentro del plazo antes citado, hasta el 30 de junio de 2020. Así mismo regulan algunas limitaciones relacionadas con las estipulaciones que se pueden pactar, en particular en el artículo 3.

120. En la medida en que estas disposiciones supletivas son aplicables ante la ausencia de acuerdo de las partes, es necesario hacer algunas precisiones sobre el alcance de la autonomía privada descrito atrás (núm. 53 a 58) y que están relacionadas con el abuso del derecho y el principio de buena fe. En efecto, algunos de los intervinientes en este proceso señalaron que el Decreto contiene regulaciones que generan un incentivo en favor de los arrendadores para no llegar a acuerdos ante la previsión legislativa que les asegura el pago de la totalidad de los cánones, la prórroga del contrato o la modificación del plazo de inicio en las condiciones descritas por la norma.

121. La Corte ha recordado en múltiples oportunidades, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95.1 de la Constitución, que una persona comete abuso del derecho cuando:

“(i) obtuvo el derecho de forma legítima, pero lo utiliza para fines contrarios al ordenamiento jurídico; (ii) se aprovecha de la interpretación de las normas o las reglas, con el fin de obtener resultados no previstos por el ordenamiento jurídico; (iii) hace un uso inadecuado e irrazonable del derecho, contrario a su contenido

esencial y a sus fines; y (iv) invoca las normas de una forma excesiva y desproporcionada desvirtuando el objetivo jurídico que persiguen”⁶¹.

122. En este punto, la Corte recuerda que, en desarrollo de la autonomía privada, los contratos no solamente deben celebrarse sino ejecutarse de buena fe (Artículos 1603 del Código Civil y 871 del Código de Comercio). De este modo, el contrato de arrendamiento impone una carga mínima de comportamiento que en armonía con los deberes contenidos en los numerales 1 y 2 del artículo 95 de la Constitución, de respetar los derechos ajenos, no abusar de los derechos propios y obrar conforme al principio de solidaridad social, implica que las partes deben asumir una conducta que más allá de la *literalidad de las cláusulas y de los acuerdos*, permita que estas encuentren en la ejecución del contrato la satisfacción de la causa que lo motivó, además de la finalidad propia del contrato.

123. Así mismo, el principio de buena fe contractual, aunque tiene distintos desarrollos en la legislación civil y comercial, confluye en que las partes se obligan no solo a lo que está expresamente previsto en el contrato o la ley, sino a todo aquello que se desprenda de la naturaleza y de las obligaciones del contrato celebrado, a tal punto que uno de los principios rectores de la interpretación contractual es que conocida claramente la intención de las partes, debe estarse más a ella que a lo literal de las palabras utilizadas en el texto del contrato (Artículo 1618 Código Civil). Esto es así, porque difícilmente la ley o las partes en sus contratos pueden prever la totalidad de situaciones que pueden alterar la ejecución de sus obligaciones, a tal punto que el propio artículo 1621 establece que “[l]as cláusulas de uso común se presumen aunque no se expresen”.

124. Adicionalmente, el ejercicio de la autonomía privada y el principio de buena fe implican un deber de corrección, de lealtad entre las partes, en virtud de la cual se debe preservar la equidad contractual y buscar la justicia particular de cada contrato, según la naturaleza de cada relación. Esta buena fe objetiva, diferente a la convicción propia que pueden tener las partes de actuar correctamente, implica que las partes deben velar por preservar el equilibrio de los derechos y obligaciones de la relación jurídica a través de comportamientos concretos que así la evidencien.

125. En este orden de ideas, el deber que plantea el artículo 3 de llegar a un acuerdo no es más que la consecuencia lógica de la aplicación del principio de buena fe en la medida en que son las partes del contrato las que conocen los efectos que las actuales circunstancias, como consecuencia de la pandemia producida por el Covid-19, pueden generar en su relación jurídica. De allí que, en caso de no llegarse a un acuerdo tal y como lo plantea el artículo 3, el legislador ofrece una regla supletiva que tiene como supuesto la continuidad de la relación contractual.

⁶¹ Corte Constitucional, Sentencia C-258 de 2013.

126. Con base en las anteriores consideraciones, la Corte encuentra que la medida contenida en el artículo 3 supera el juicio de proporcionalidad, según la cual cuando no pueda llegarse a un acuerdo entre las partes sobre las condiciones especiales de pago de los cánones correspondientes al período entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020, el contrato debe seguirse ejecutando excepto en cuanto al pago de los cánones incumplidos, los cuales deberán satisfacerse después de esta fecha.

127. Las demás medidas contenidas en el artículo 3 no plantean problemas en relación con el juicio de proporcionalidad, en tanto resultan razonables para evitar la extensión de los efectos económicos, teniendo en cuenta la gravedad de las circunstancias que llevaron a la declaratoria del estado de excepción.

128. En relación con los artículos 4 y 5, la decisión de prorrogar o establecer una nueva fecha de inicio a los contratos que terminaran o comenzaran entre el 17 de marzo y el 15 de abril, resulta proporcional en cuanto su aplicación opera en los casos en que las partes no logren llegar a acuerdos distintos en desarrollo de su autonomía privada. En este punto son aplicables las mismas consideraciones sobre el deber de obrar de buena fe que se expresaron anteriormente en relación con el artículo 3.

129. Así, y a modo de ejemplo, la prórroga temporal de los contratos resulta idónea para evitar que, ante su vencimiento, muchos arrendatarios de vivienda urbana tengan que buscar un nuevo bien para vivienda en medio de las medidas de aislamiento preventivo obligatorio propuestas por distintos mandatarios locales y, por supuesto, resulta injustificada en los eventos en que la entrega física de los inmuebles por parte del arrendador o del arrendatario, según el caso, pueda hacerse sin contratiempos relacionados con los hechos que sirvieron de fundamento para declarar la emergencia en todo el territorio nacional.

130. En lo que tiene que ver con las restantes disposiciones y hecha la salvedad respecto del juicio de motivación suficiente relacionadas con los contratos de arrendamiento celebrados por el administrador del FRISCO contenido en el párrafo del artículo 6, las medidas resultan proporcionales no solo ante la gravedad de los hechos que dieron origen a la declaratoria de emergencia, sino en relación con la problemática que motiva su expedición.

g. Juicio de ausencia de arbitrariedad

131. Aparte de las objeciones formuladas al artículo 6 en relación con los contratos de arrendamiento celebrados por el administrador del FRISCO, la Corte encuentra que ninguna de las medidas que hacen parte del Decreto Legislativo revisado compromete la garantía y el ejercicio de derechos fundamentales, ni pone en riesgo la vigencia del Estado de Derecho, razón por la que todas ellas superan el juicio de ausencia de arbitrariedad. En

concordancia con lo dicho al evaluar la proporcionalidad de las medidas, es claro que el Decreto Legislativo busca mitigar el impacto económico que ocasionaría la aplicación del régimen ordinario en relación con los contratos de arrendamiento, así como sobre los propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.

132. Las medidas tampoco interrumpen el normal funcionamiento de las ramas del poder público. Así, la rama judicial puede adoptar las decisiones de restitución de tenencia que correspondan, aunque su ejecución pueda verse condicionada a la vigencia del estado de emergencia o, eventualmente, a nuevas restricciones de orden público para garantizar el distanciamiento social o el aislamiento preventivo obligatorio por parte del gobierno nacional o los gobiernos territoriales en desarrollo de sus competencias constitucionales y legales. De este modo, en lo que corresponde al artículo 1 del Decreto Legislativo 579 de 2020, esta disposición lo que suspende es el cumplimiento o la ejecución material de las órdenes de desalojo que tengan por finalidad la restitución de inmuebles ocupados por arrendatarios, en razón de un interés superior, ante una situación absolutamente excepcional, especialísima y por un breve período en el que la ejecución de una orden judicial de este tipo podría poner en peligro el derecho a la vida de los distintos servidores públicos encargados de ejecutarla, así como los de las personas afectadas con la misma.

h. Juicio de no contradicción específica

133. Ninguna de las medidas contenidas en el Decreto Legislativo 579 de 2020 contraría de manera específica la Constitución, los tratados internacionales ratificados por Colombia, tampoco desconocen el marco de referencia de la actuación del Ejecutivo en el estado de emergencia ni el grupo de medidas previstas en los artículos 47 y 49 ni desmejoran los derechos sociales de los trabajadores.

i. Juicio de no discriminación

134. Las medidas adoptadas en el Decreto Legislativo 579 de 2020 no entrañan discriminación alguna. En efecto, teniendo en cuenta el objeto y ámbito de aplicación señalado en la disposición, se observa que las medidas adoptadas respecto de los contratos de arrendamiento se aplican a todos los arrendadores y arrendatarios por igual.

135. En este sentido, las disposiciones realizan el derecho a la igualdad desde un enfoque que privilegia el *punto de partida*, más que el *punto de llegada*⁶², de una manera que resulta razonable no solo ante la posibilidad que tienen las partes de ajustar las cláusulas contractuales mediante el mutuo consentimiento, sino debido a la gran variedad de relaciones jurídicas que

⁶² En relación con la garantía de igualdad en relación con el punto de partida como en el de llegada pueden verse la Sentencia C-371 de 2000.

pueden darse en desarrollo de las estipulaciones contractuales y de las circunstancias particulares de cada una de las partes.

136. Además, es claro que una interpretación conforme a la Carta de las medidas adoptadas implica, en desarrollo del principio de autonomía privada y de la prohibición constitucional de abuso del derecho, la carga correspondiente de actuar de buena fe.

137. Sin perjuicio de la anterior, y tal como se ha expuesto en los juicios de motivación suficiente, finalidad y conexidad material externa, la medida de suspensión de los desalojos contenida en el artículo 1 debe beneficiar a todo tipo de arrendatarios y no solamente a aquellos a los que se refiere la disposición analizada. La diferenciación establecida por la norma incorpora una diferencia de trato no justificada que debe ser modulada por la Corte.

j. Juicio de intangibilidad

138. Las medidas contenidas en el Decreto Legislativo 579 de 2020 que se estudia no tienen como efecto restringir los derechos que la jurisprudencia constitucional, califica como “*intangibles*” a partir de la interpretación que ha hecho del derecho internacional de los derechos humanos y es por ello que, conforme con lo hasta aquí expuesto, supera el juicio de intangibilidad.

k. Vigencia del Decreto Legislativo 579 de 2020

139. El artículo 10 se refiere a la fecha de entrada en vigencia del Decreto y no infringe ninguno de los juicios aquí mencionados.

Síntesis de la providencia

140. Adelantada la revisión constitucional del Decreto Legislativo 579 de 2020, la Corte encuentra que las medidas adoptadas satisfacen los requisitos formales exigidos por la Constitución, la LEEE y la jurisprudencia de este Tribunal.

141. En efecto, en relación con los requisitos formales, constata que fue expedido (i) por el Presidente de la República con la firma de todos los Ministros; (ii) en desarrollo del Estado de Emergencia declarado en todo el territorio nacional mediante Decreto Legislativo 417 de 2020; y (iii) durante el período de su declaratoria. Adicionalmente, (iv) consta de una amplia motivación, nutrida por la exposición de las circunstancias que condujeron a su expedición, los motivos en los que encuentran asidero las medidas adoptadas, la importancia que se les atribuye en el contexto del estado de excepción, los objetivos que tales medidas pretenden alcanzar, su carácter necesario y su relación con la situación que determinó la declaración del Estado de Emergencia.

142. Así mismo, el Decreto Legislativo 579 de 2020 cumple los requisitos materiales de finalidad, conexidad material, motivación suficiente, ausencia de arbitrariedad, intangibilidad, no contradicción específica, incompatibilidad, necesidad, proporcionalidad y no discriminación.

143. Con todo, en relación con el artículo 1, cuyo alcance se debe establecer en concordancia con el artículo 6, la Corte encuentra que la aplicación extensiva de las medidas de suspensión de desalojos de los contratos de arrendamiento celebrados sobre inmuebles de destinación comercial en los que el arrendatario sea una persona natural, micro, pequeña o mediana empresa, es constitucional, excepto en cuanto excluye a las grandes empresas de la medida de suspensión de la ejecución de las órdenes de desalojo.

144. Esto es así, por cuanto las finalidades de tal medida, relacionadas con la salud pública (en el marco de la emergencia sanitaria), resultan igualmente predicables de toda clase de arrendatarios. Tal exclusión no cumple los requisitos de finalidad, conexidad, de motivación y, adicionalmente, es discriminatoria. En consecuencia, el artículo 1 se declarará exequible en el entendido de que la suspensión de la ejecución de cualquier acción de desalojo a que se refiere el artículo 1 es aplicable a toda clase de arrendatarios.

145. Adicionalmente, en cuanto al párrafo del artículo 6, este tribunal ha concluido que la exclusión de “*los contratos de arrendamiento suscritos por el administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado - FRISCO,*” tampoco cumple los requisitos de finalidad, conexidad ni de motivación suficiente, razón por la que declarará inexecutable dicha expresión.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala Plena de la Corte Constitucional, administrando justicia en nombre del pueblo y por autoridad de la Constitución,

RESUELVE:

Declarar **EXEQUIBLE** el Decreto 579 de 2020, con excepción del artículo 6 que se declara **EXEQUIBLE** (i) en el entendido de que la suspensión de la ejecución de cualquier acción de desalojo a que se refiere el artículo 1 es aplicable a toda clase de arrendatarios, y (ii) la expresión “, *los contratos de arrendamiento suscritos por el administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado - FRISCO,*” contenida en el párrafo, que se declara **INEXEQUIBLE**.

Comuníquese, notifíquese y cúmplase.

ALBERTO ROJAS RÍOS
Presidente

CARLOS BERNAL PULIDO
Magistrado
Salvamento parcial de voto

DIANA FAJARDO RIVERA
Magistrada

LUIS GUILLERMO GUERRERO PÉREZ
Magistrado

ALEJANDRO LINARES CANTILLO
Magistrado
Salvamento parcial de voto

ANTONIO JOSÉ LIZARAZO OCAMPO
Magistrado
Salvamento parcial de voto

GLORIA STELLA ORTIZ DELGADO
Magistrada

CRISTINA PARDO SCHLESINGER
Magistrada
Salvamento parcial de voto

JOSÉ FERNANDO REYES CUARTAS

Magistrado

MARTHA VICTORIA SÁCHICA MÉNDEZ
Secretaria General

ANEXO I

Intervenciones en tiempo dentro del trámite del Expediente RE-302

Interviniente	Sentido de la intervención	Razones
Javier Andrés Alfonso Martínez	Inexequibilidad de los artículos 4 y 6 numeral 1, así como de la palabra “ <i>comercial</i> ” del Título I y de la expresión “ <i>deberán</i> ” contenida en el inciso 1 del artículo 3	Considera que, la expresión “<i>deberán</i>” contenida en el inciso 1 del artículo 3° aseveró que presenta una palmaria contradicción en tanto obliga a un acuerdo cuando, apenas un párrafo después, prevé la posibilidad del desacuerdo en el arreglo entre los contratantes. Los arrendamientos de vivienda no son equiparables a los de inmuebles comerciales, pues en estos últimos se aplica de manera especial la teoría de la imprevisión y el riesgo, que permiten la revisión de buena fe del contrato (art. 868 del CCo.) para el restablecimiento judicial de la ecuación contractual en condiciones de equidad; prerrogativa de la que, en su parecer, se despojó a los arrendatarios comerciales a través de las disposiciones acusadas del decreto en cuestión, mismas que privilegiaron la situación del arrendador, incluso al prorrogar la vigencia de los contratos próximos a vencerse (art. 4). Destacó que para la expedición de dicha preceptiva no se consultó previamente al gremio de los comerciantes, “<i>representado por FENALCO</i>”, en contravía de lo estipulado por el artículo 78 Superior.
Héctor Ovidio Chávez Martínez	Condicionamiento artículo 3	Expresó que el artículo 3° del Decreto 579 de 2020 “debe aclararse, en el sentido que: es obligatorio llegar a un acuerdo directo, y que, las consecuencias nocivas para quien se niegue a asistir o aprobar el acuerdo directo, [sic] deberá asumir las cargas que establecer [sic] el artículo 3 en los incisos segundo, tercero, cuarto y el parágrafo”.

Interviniente	Sentido de la intervención	Razones
Dany Melisa Díaz Zambrano	Cuestionamientos sobre el artículo 3 desde el derecho a la igualdad en favor de los arrendadores	Sin referirse concretamente a la constitucionalidad o no de la norma examinada, señala que su artículo tercero prohíja una situación desigual frente a los arriendos de tipo comercial. Primero, porque “desde el 19 de marzo de 2020 se inició el simulacro preventivo obligatorio” y en el Decreto 457 del 22 de marzo de 2020 se ordenó el aislamiento preventivo obligatorio en todo el país desde el día 25 de marzo de 2020, por lo que existe un período no cubierto desde entonces y hasta la vigencia del Decreto 579 de 2020 (15 de abril). Segundo, porque se sitúa al arrendador en una posición dominante, en tanto se obliga al arrendatario a pagar los cánones con un interés moratorio del 50% del bancario corriente, aun cuando no haya estado en posición de explotar económicamente el bien.
Lucy Ortiz	Cuestiona la idoneidad de la medida de aplazamiento de pagos en los arrendamientos por violación a la autonomía privada	Sin identificar las disposiciones concretas objeto de reparo, alegó que, el “decreto de emergencia, que postergó plazos en arriendos”, es violatorio de la voluntad personal, “pues bien pudo idear préstamos sin intereses para aliviar a inquilinos, antes que darles gracia de 2 meses después de levantada la cuarentena, porque para entonces, serán más meses en mora, que perjudican a ambas partes que ahora están en conflictos graves.
Roy Leonardo Barreras Montealegre	Inexequibilidad de los artículos 1 a 3 por no superar los juicios de necesidad y proporcionalidad desde la perspectiva de los arrendadores	Solicitó la inexequibilidad de los artículos 1, 2 y 3 del Decreto 579 de 2020, por encontrarlos ajenos a los requisitos de necesidad y proporcionalidad propios del Estado de Emergencia. Su intervención se orientó a la defensa de los arrendadores, para lo cual sostuvo que está conformado por un segmento significativo de la población, en condiciones de vulnerabilidad,

Interviniente	Sentido de la intervención	Razones
	Exequibilidad de los artículos 4 y 5 Exequibilidad parcial del artículo 6	ubicados preponderantemente en los estratos 2 a 4 y que suelen derivar su sustento de los cánones respectivos, para lo cual invocó, entre otros, estudios de Fedelonjas y del Banco Interamericano de Desarrollo; aspectos que considera no fueron consultados en el aludido decreto, además de que se ignoró por completo la idea de una estrategia articulada entre los niveles nacional y territorial de la administración para enfrentar la situación. Concretamente, expresó que el artículo 1° suspende los desalojos sin recabar en la causa de los mismos –mora en los cánones, incumplimiento en el pago de servicios públicos, sub arriendo, uso para habitación del propio arrendador–, o en si esta se produjo antes o durante la crisis del COVID-19, con lo cual se podría generar un abuso del derecho por parte de los arrendatarios. Aunque, por otro lado, también señaló que no se está protegiendo a estos últimos de “otro tipo de procesos judiciales que pueden dar lugar a acciones similares, como los procesos ejecutivos con medidas de embargo, secuestro y posterior remate de inmuebles, o los casos de mora en los créditos hipotecarios o en los contratos de leasing”. En relación con el artículo 2°, puso de relieve que la suspensión del incremento anual constituye una intromisión innecesaria del Estado, que no consulta la realidad de los arrendatarios que sí tienen capacidad de pago en medio de la emergencia nacional, o la posibilidad de que las partes puedan convenir, con efecto inmediato, reajustes inferiores a los previstos oficialmente. Respecto del artículo 3° indicó que, en la

Interviniente	Sentido de la intervención	Razones
		práctica, se condena al arrendador a percibir el pago de un interés mensual por debajo del 1% ante los eventuales incumplimientos del arrendatario. Observó que con el artículo 3° el arrendador queda desprotegido, en tanto se le priva de su mejor herramienta coercitiva que es el desalojo y, por el contrario, a los arrendatarios se los libera de moratorias y penalidades sin importar las causas. Añadió que “la sola eliminación de los intereses de mora, que corresponde al 2,1% efectivo mensual, era suficiente para proteger en forma excepcional a los arrendatarios, pero la disminución además del interés corriente que si se podrá cobrar en otro tipo de contratos, es una medida desproporcional en desmedro de los derechos de los arrendadores”. Precisó que los remedios consignados en los artículos 4° y 5°, sobre prórrogas e inicio de contratos de arriendo, no presentan mayores gravámenes para las partes por admitir acuerdos entre ellas. Del artículo 6° advirtió, de un lado, que equipara los arriendos de vivienda y comerciales a pesar de no ser equiparables por sus diferencias intrínsecas, que obligaban a regulaciones diferentes para la emergencia; y del otro, que establece una discriminación injustificada al dejar por fuera a los contratos de leasing, cuya terminación produce los mismos efectos de los que se quiere proteger a quien se vincula por un arrendamiento de vivienda urbana. Adujo que, por motivos de razonabilidad y proporcionalidad, dada la alta carga para los arrendadores –privados de su fuente de ingresos– y baja satisfacción de

Interviniente	Sentido de la intervención	Razones
		los derechos de los arrendatarios – permitir una negociación no constituye un gran alivio–, las medidas acusadas podrían haber sido reemplazadas por otras menos lesivas, como serían los subsidios del Estado a personas vulnerables en riesgo de desalojo; o la creación de un seguro que respalde el incumplimiento en el pago de los cánones.
Francisco Ignacio Herrera Gutiérrez	Exequibilidad condicionada del vocablo “<i>deberán</i>”, contenida en el inciso 1 del art. 3° Inexequibilidad parcial inciso 2 del artículo 3: “de la expresión “<i>el arrendatario pagará la totalidad de las mensualidades correspondientes al periodo mencionado en el inciso anterior</i>”	Pidió declarar la exequibilidad condicionada del vocablo “<i>deberán</i>”, contenida en el inciso 1 del art. 3° del decreto examinado. Para ello, alega que no se puede obligar a las partes a llegar a un acuerdo, pues ello atenta, entre otros principios, contra la autonomía de la voluntad en la relación contractual, de ahí que, a su modo de ver, lo correcto sería leerla en el sentido de que el arrendador y el arrendatario “<i>podrán</i>” convenir las estipulaciones especiales de que trata el reputado decreto. Por otro lado, manifestó que se debe declarar la inexequibilidad de la expresión “<i>el arrendatario pagará la totalidad de las mensualidades correspondientes al periodo mencionado en el inciso anterior</i>”, dado que ello impide que el arrendatario excuse el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento bajo razones de equidad, buena fe, riesgo e imprevisión, propias de la normatividad civil y comercial.
Stephanie Rendón Zapata y otros⁶³	Inexequibilidad de los artículos 3 y 6 por arbitrario, discriminatorio y	En su criterio, los artículos 3 y 6 del decreto en estudio merecen ser declarados inexequibles, dado que obligan a pagar arriendo e intereses por

⁶³ Juan Carlos Arboleda Betancur, Edwin David Alegre Ángel, Carlos Javier Benítez Higuita, Harold Córdoba Palacios, Mónica Natalia Restrepo Londoño, María Adelaida Betancur Correa, Juan Guillermo Cruz Agudelo, Ángela María Zapata Hernández, Yudy Milena López Londoño,

Interviniente	Sentido de la intervención	Razones
	vulnerar el acceso a la administración de justicia	los mismos locales comerciales que el Gobierno nacional ordenó cerrar por vía de otros decretos legislativos, lo cual se asoma inequitativo, injusto, discriminatorio y denegatorio del acceso a la administración de justicia. Encuentran inadmisibile que la misma fuerza mayor no pueda privar al arrendador del canon, pero sí imposibilitar al arrendatario el disfrute del bien.
Universidad Externado de Colombia	Exequibilidad condicionada de los artículos 1 a 6 por vigencia insuficiente	Fueron allegados dos escritos diferentes. Uno proveniente del Departamento de Derecho Civil, Derecho Financiero y Bursátil, y Derecho Constitucional, en nombre del Instituto de Estudios

Edwin Alberto Mazo Tejada, Ángela patricia Londoño Tobón, Carlos Mario Mesa preciado, Wilson Darío Herrera Rojas, Julián D. Bedoya González, luz Irene Vélez Quiroz, Daniela Lafaurie Taborda, Karen Alejandra Eguis Cifuentes, Cristian Antonio Henao Plaza, Juan Gonzalo Pérez Carrasquilla, Claudia Cecilia Higuita Cadavid, Gustavo Adolfo Gutiérrez Figueroa, Sandra Cristina Restrepo Ramírez, Juan Manuel Paz Bermúdez, Wilber Mauricio Rivera García, John Abad Serna Henao, Sandra Del Carmen Valencia Bravo, Daniela Cardona Marín, Marcelo David Manco, Carolina Cardona Giraldo, Yenifer Tobón Gómez, , Eduardo Antonio Isaza, Ronald Andrés Zuleta Palacio, Johanna Andrea Raigoza Álvarez, , Diego Armando Cardona Cardona, , Diana Cristina Restrepo Villa, Alexander Vélez Rúa, , Daniel Máster Restrepo, Diana María Arango Graciano, Alba Leticia Aguirre Narvaez, Robinson Murillo Garcés, Astrid Biviana Yepes Quintero, Yimer Palacios Caicedo, Ana Lucia Chalarca Marulanda, Vanessa Ardila Álvarez, Fausto De Jesús Cedeño Canaval, Beatriz Eleida Rodríguez Cartagena, Beatriz Helena Quinchia Botero, Dora Elena Villegas Calle, Erica María Hoyos Ortiz, José Abelardo Garcés Muñoz, Carmenza Quirós García, Víctor Alfonso Usme Ortiz, Cristian Andrés Gómez Ramos, Diana Katherine Calderón Valencia, Egidio Rentería Rentería, Fredy Alonso Henao Ríos, Tatiana Gaviria Sierra, Luz Dary Castaño López, Arley Espinosa Bedoya, Luz Patricia Patiño Patiño, Natalia Andrea Puerta Bedoya, Jhon Andrés Sánchez Agudelo, Sugey Daianna Vergara Cano, Lina María Murillo Gil, Olga Mestre Álvarez, Fabián Andrés Martínez Ruiz, Elmer Rentería Vivas, Jhon Walter Gaviria Zapata, Laura Carolina Escalante, Juliana Castaño Uribe, Andrés Felipe Garnica Benincore, Wbeimar Castañeda Osorio, , Omaira María Montes Atehortúa, Luís Alejandro Montañez Beltrán, Rigoberto Ortiz Cardona, Raúl Darío Bustamante, Margarita Ortiz Valencia, John Jaber Patiño Cardona, Lobsang David Ramos Mejía, Diego Alejandro Martínez Ardila, Juan Carlos Roche Álvarez, Luis Felipe Martínez Ardila, Josué Rafel Aguilar Quinto, Glindon Augusto Berrocal, Arbey Giraldo Ramírez, Mario Tamayo, Karime Ospina, Yury Alexandra Mazo Chavarría, John Walter Muñetón Moore, Andrés Felipe Agudelo, Claudia Yesenia Valencia González, Erika Montoya Valle, Oscar Enrique Navarro Serrano, Jefersson Marín Morales, Gladys Yaneth Zapata Londoño, Raimundo De Jesús Londoño Londoño, Karina Inés Lopera Graciano, Leidy Cristina Mejía Cadavid, Adriana María Estrada Mejía, Wilberto Theran Lopera, Jorge Eliecer Echavarría Zapata, Isabel Cristina Ochoa Merino, Dora Luz Mestre Álvarez, , Alba Rocío Muñoz Vásquez, Claudia Cristina Herrera Tobón, Ángela Patricia Patiño Benjumea, Vanessa Carolina Patiño Mendez, Juan Carlos Santacoloma, Ligia Rocío Villalobos Ortiz, Mónica Roldán Higuita, , Juan Felipe Ramírez Estrada, Leonardo Cardona.

Interviniente	Sentido de la intervención	Razones
	Inexequibilidad del parágrafo artículo 6 al ser innecesarias, desproporcionadas y discriminatorias en contra de los locatarios. Exequibilidad condicionada del artículo 6 bajo el entendido de que su aplicación opera en relación con los contratos de arrendamiento regidos por el Código Civil, y el Código de Comercio celebrados sobre inmuebles de destinación comercial; Exequibilidad condicionada del artículo 3 de la expresión “a falta de acuerdo entre las partes”, para que no sea aplicado cuando el arrendador sea una persona natural o una micro, pequeña o mediana empresa de	Constitucionales Carlos Restrepo Piedrahita⁶⁴; el otro, del Departamento de Derecho Constitucional y del Instituto de Estudios Constitucionales Carlos Restrepo Piedrahita⁶⁵. Manifestaron que los seis primeros artículos, en general, satisfacen el requisito de necesidad, en tanto se encaminan a proteger el derecho a la vivienda digna, la libertad de empresa, y con ella el trabajo, la libertad de profesión y oficio y el mínimo vital, así como “los derechos asociados con los bienes y servicios que se proveen, pero frente a las unidades productivas o comercializadoras que se encuentran en condiciones más vulnerables frente a los efectos de la pandemia y el aislamiento obligatorio y sus consecuencias a corto plazo”. Aunque consideran que debe declararse su constitucionalidad condicionada a que las garantías allí establecidas se extiendan por un plazo razonable, más allá del inicialmente previsto en esa preceptiva. Desde su perspectiva, no existe una justificación razonable para tomar el 30 de junio de 2020 como límite temporal de las medidas de protección contempladas en el decreto que se analiza; máxime cuando todo apunta a que el aislamiento social superará esa fecha y, por ende, la afectación económica y social de los colombianos será mayor de lo previsto. Adicionalmente, respecto del aparte contenido en el artículo 6° “que extiende

⁶⁴ Fernando Alarcón Rojas, Jorge Corredor Higuera, Daniela Amaya Castro y Magdalena Correa Henao, docentes investigadores, en su orden de los Departamento de Derecho Civil, Derecho Financiero y Bursátil, y Derecho Constitucional, en nombre del Instituto de Estudios Constitucionales Carlos Restrepo Piedrahita

⁶⁵ Daniela Amaya Castro y Jessika Barragán López.

Interviniente	Sentido de la intervención	Razones
	aquellas mencionadas en el numeral 1° del mismo artículo 6	los efectos de las medidas de los artículos 1° a 5° a los contratos de arrendamiento [tout court] en los cuales el arrendatario sea una persona jurídica sin ánimo de lucro inscrita en el registro del Ministerio del Interior (artículo 6°, num 2°)”, pidieron que se declarara la exequibilidad condicionada, de un lado, bajo el entendido de que su aplicación opera en relación con los contratos de arrendamiento regidos por el Código Civil, y el Código de Comercio celebrados sobre inmuebles de destinación comercial; y del otro, que, a falta de acuerdo entre las partes, no podrá ser aplicado cuando el arrendador sea una persona natural o una micro, pequeña o mediana empresa de aquellas mencionadas en el numeral 1° del mismo artículo 6°. Esto, comoquiera que la medida no guarda relación con algún derecho a la vivienda digna predicable de las entidades sin ánimo de lucro; antes, por el contrario, alude de manera indeterminada a “contratos de arriendo”, que podrían recaer sobre cualquier tipo de bien, sin considerar que en el otro extremo de la relación contractual se pueda encontrar una persona natural o jurídica “en situación de riesgo con motivo de la pandemia”, con lo cual se desconocen los presupuestos de necesidad, proporcionalidad y motivación suficiente que requería la expedición de la norma en comento. Por otro lado, se refirieron al párrafo del artículo 6° en cuanto excluye la aplicación de los artículos 1° al 5° a “los contratos de leasing habitacional” y a “los contratos de arrendamiento financiero – leasing”, medidas que igualmente considera innecesarias,

Interviniente	Sentido de la intervención	Razones
		desproporcionadas y discriminatorias, en tanto procuran el bienestar de las entidades financieras por sobre el de los locatarios. Sostuvieron que la primera de estas dos exclusiones debe declararse inexecutable porque desconoce el alcance que tiene la figura como solución de vivienda digna para los colombianos conforme a la jurisprudencia de esta Corporación (C-963 de 2003), así como los términos de asequibilidad, seguridad jurídica de la tenencia y gastos soportables⁶⁶, que hacen que el leasing habitacional cumpla la misma finalidad, para efectos de lo pretendido por el decreto en estudio, que el contrato de arrendamiento de vivienda. Finalmente, frente a la exclusión de “los contratos de arrendamiento financiero – leasing” recabaron en que estos pueden serle rentables y de manera especial a las personas naturales y para las pequeñas, micro y medianas empresas, por lo que solicitaron se declare “la constitucionalidad de esta previsión de manera condicionada, en el entendido que las medidas de excepción previstas en los artículos 1° al 5° del Decreto 579 de 2020 se aplicarán a los contratos de leasing financiero que tengan como parte contractual a una persona natural o una micro, pequeña o mediana empresa, según la clasificación prevista en el artículo 2.2.1.13.2.2 de la Sección 2 del Capítulo 13 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo”.

⁶⁶ Categorías que sustentó en la Observación General N°4 U.N. Doc. E/1991/23, del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas.

Interviniente	Sentido de la intervención	Razones
Universidad Libre de Colombia⁶⁷	Inequexible la palabra “orden” del artículo 1 o en su defecto Exequibilidad condicionada de tal manera que no se entienda una violación al acceso a la justicia. Exequibilidad condicionada del artículo 3 bajo el entendido de que quien desconozca el principio de buena fe en la negociación pague los perjuicios causados a la otra parte. Inexequibilidad del numeral 2 del artículo 3 por falta de motivación suficiente y ausencia de proporcionalidad. Inexequibilidad del parágrafo del artículo 6 por trato diferenciado no justificado.	Según su intervención, el Decreto 579 de 2020 provoca una tensión entre los derechos adquiridos con arreglo a estipulaciones contractuales y los bienes jurídicos que –considera– pretende proteger la nueva norma (vivienda y vida digna). Y aunque algunos arrendadores ven afectado su poder dispositivo, su menoscabo sería mayor de no ser por las medidas especiales que allí se consagran, por lo que, en términos generales, son razonables y proporcionales bajo un juicio de ponderación constitucional. Con todo, entienden que la palabra “orden” contenida en el artículo 1° ejusdem debe ser declarada inexequible, o en su defecto exequible de manera condicionada, por limitar excesivamente el acceso a la administración de justicia, toda vez que los fines perseguidos por la norma se satisfacen con la sola suspensión de la ejecución del desalojo con propósitos de restitución del inmueble arrendado; de ahí que no resulte dable “la limitación que se impone a las autoridades administrativas y judiciales para detener los procesos en curso y abstenerse de emitir fallo”, so pena, además, de propiciar congestión judicial y administrativa. De otra suerte, explicaron que el artículo 3° sub examine, que contempla la celebración de acuerdos entre arrendador y arrendatario en medio de la crisis por el COVID-19 está imbuido de los principios de buena fe y solidaridad. Sin embargo, su inciso 2° desestimula su aplicación al imponer una fórmula específica de pago ante la falta de arreglo directo entre las partes, cuyo leal intento debe ser una obligación. Es por ello que

⁶⁷ Jorge kenneth Burbano Villamarín y Jenner Alonso Tobar Torres.

Interviniente	Sentido de la intervención	Razones
		se precisa de su constitucionalidad condicionada a que “si el arreglo directo no se logra por conductas contrarias a la buena fe de una de las partes, dicha parte deberá pagar los perjuicios que esa conducta genere a su contraparte”. A su turno, manifestaron que se debe declarar la inexecutable del numeral 2 del artículo 3°, por cuanto no existe claridad sobre el motivo por el cual se fija el pago de una tasa del 50% del interés bancario corriente por el no pago oportuno de los cánones de arriendo entre la vigencia del decreto y el 30 de junio de 2020. Desde su perspectiva, ello se torna injusto e inequitativo cuando la mora no resulta imputable al arrendatario, sino a la pandemia. Lo más proporcional hubiera sido acudir a la figura del “interés legal”, propio de las normas civiles o, inclusive, a la “corrección monetaria” o indexación. Para terminar, añadieron que la expresión “los contratos de leasing habitacional” contenida en el parágrafo del artículo 6 del decreto examinado deja sin protección a las personas que acuden a este tipo de garantía de vivienda digna –igual que a los titulares de créditos de vivienda–, lo que se agrava porque las pocas medidas del Gobierno nacional (Decreto 493 de 2020⁶⁸ y Circular Externa 007 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia) dejan a la potestad de las entidades financieras el otorgamiento de períodos de gracia y alivios, razón por la cual solicitaron a la Corte que exhorte al

⁶⁸ Por el cual se adicionan los Decretos 1068 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, y 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la adopción de disposiciones transitorias en materia de causales de terminación anticipada de la cobertura de tasa de interés otorgada a deudores de crédito de vivienda y locatarios en operaciones de leasing habitacional.

Interviniente	Sentido de la intervención	Razones
		Congreso de la República con miras a que estudie y legisle al respecto.
Diana Alejandra Gómez Páez y otros⁶⁹	Exequibilidad condicionada de todo el Decreto, en particular del artículo 3 extendiendo la vigencia de las medidas hasta tanto se logren las finalidades de la norma. Exhortar al Congreso de la República expedir normativas para solventar los efectos económicos en la economía de la crisis actual	Pidieron la exequibilidad condicionada de todo el Decreto, pero en especial del artículo 3°, “en el entendido que la vigencia temporal de todos sus efectos se mantendrán después del mes de junio y hasta finalizar el presente año, y solo hasta que las instituciones competentes demuestren que la política adoptada y propuesta por el Decreto 579 del 15 de abril del 2020, tuvo un impacto positivo en materia económica y coadyuvo [sic] con el equilibrio comercial y laboral del país”, como medida necesaria para el equilibrio entre los contratantes y las personas que dependen de esa relación jurídica, dada la pérdida de las fuentes de ingresos que se vislumbra y el fin social de la propiedad privada. Igualmente, requirieron que “se exhorte a la Presidencia y al Congreso de la República a proferir la normativa pertinente a efectos de mantener una estructura sólida de acuerdos de pago, conciliaciones y alivios económicos para arrendatarios y arrendadores que permita solventar a mediano plazo los efectos que generó en la economía la crisis actual que dio lugar a la declaratoria del Estado de emergencia”.
Alejandro Pinzón Hernández	Exequibilidad condicionada del artículo 3 siempre que el beneficio de la tasa de interés prevista en la norma se extienda hasta el 31 de	Aunque no señaló de forma expresa el tratamiento que debería dársele a la normativa examinada, la Corte entiende que aboga por la constitucionalidad condicionada de las estipulaciones especiales consagradas en su artículo 3°, bajo el entendido de que el no pago de penalidades, intereses moratorios,

⁶⁹ Albert Trillos Navarro, Alejandra Calderón Mahecha, Carlos Alberto Aguirre Pérez, Jeinny Dayana Bravo Puerto, Sergio Pulido Jiménez, Oscar Andrés Rodríguez Velásquez y Oscar Mateo Ramírez Vargas.

Interviniente	Sentido de la intervención	Razones
	diciembre de 2020	indemnización de perjuicios como el cobro de intereses corrientes sobre la tasa del 50% se extienda hasta el 31 de diciembre de 2020 con el fin de favorecer a los arrendatarios que a hoy padecen los efectos económicos por la limitación a la libre movilización como a la libertad de ejercer su profesión u oficio”, lo cual debe hacerse cumplir por vía de “exhorto” al Congreso de la República, o directamente por decisión de este Tribunal Constitucional.
Carolina Ariza Zapata y otros ⁷⁰	Inexequibilidad del numeral 1 del artículo 6 por ser innecesaria, desproporcionada y desconocer los derechos a la igualdad y acceso a la justicia	Solicitaron la inexequibilidad de la disposición contenida en el numeral 1° del artículo 6° del Decreto 579 de 2020 que hace extensivas las estipulaciones especiales del artículo 3° ejusdem a los contratos de arrendamiento regidos por las normas de Código Civil y el Código de Comercio. A su juicio, dicha disposición, de un lado, es innecesaria y desproporcionada, y del otro, vulnera los derechos a la igualdad, acceso a la justicia y tutela efectiva de los arrendatarios cobijados por tales codificaciones. Lo anterior, por cuanto se impide a la persona natural, micro, pequeña o mediana empresa la posibilidad de defender sus intereses o de excusar sus incumplimientos en la vía judicial bajo los instrumentos dispuestos en materia civil y comercial fundados en las teorías de buena fe contractual, riesgo e imprevisión, pues el Gobierno nacional impuso la solución por la vía del cuestionado decreto legislativo, en injustificado favor de los arrendadores. Estiman que la situación de los

⁷⁰ Laura Castaño Echeverri y Miguel Lozano Salazar.

Interviniente	Sentido de la intervención	Razones
		arrendatarios de viviendas urbanas, que conservaran su habitación, como bien se ha detectado en países como España o Francia, no es equiparable con la de los comerciantes que, a causa de la pandemia, no podrán explotar a plenitud los bienes arrendados, debido al cierre total o parcial de sus negocios, o la disminución de ingresos por los daños a la economía, que se agravará a causa del descrito desequilibrio contractual. Por último, señalan que existe una distinción que carece de justificación respecto de las grandes empresas, a las que no se le somete a la solución del numeral 1 del artículo 6° del Decreto 579 de 2020, a pesar de su mejor posición para soportar la crisis.
Jhonier Vallejo López otro⁷¹	Inexequibilidad de los artículos 3 y 6 por desconocer el establecer un trato discriminatorio en contra de los arrendatarios	Se pronunciaron en términos similares a las intervenciones resumidas en precedencia, respecto de la obstrucción del uso de figuras de las normas civiles y comerciales atinentes a la teoría del riesgo e imprevisión en materia de arrendamiento comercial, que permitirían la revisión de los correspondientes contratos (art. 868 CCo). Fueron enfáticos en señalar que los artículos 3° y 6° del decreto sub judice, cuya inexequibilidad solicitan, discriminan al arrendatario en beneficio del arrendador, pues obligan al primero a pagar intereses equivalentes al 50% del bancario corriente, trasladándole injustamente el riesgo por fuerza mayor, a pesar de que, en muchos casos, a causa de las medidas de confinamiento ordenadas en los decretos 457 y 593 de 2020, desapareció el objeto lícito del arrendamiento comercial, cual es la

⁷¹ Juan Fernando Giraldo Naufal.

Interviniente	Sentido de la intervención	Razones
		explotación del bien arrendado, lo cual debería aparejar la posibilidad de rehusar el pago de los cánones o suspender el negocio jurídico; y no la subsistencia de las obligaciones, como en efecto emerge del Decreto 579 de 2020.
Mariluz Gil Mancipe y otras ⁷²	Inexequibilidad de los artículos 1 a 6, en particular los artículos 3 y 4 por violación del principio de proporcionalidad	Son del criterio de que se debe declarar la inexequibilidad de las normas agrupadas bajo el Título I del decreto sub iudice, especialmente los artículos 3 y 4, en tanto, como lo han señalado otros intervinientes, impide de manera especial a los arrendatarios acudir a la jurisdicción a alegar la fuerza mayor, el caso fortuito o cualquier circunstancia externa a su voluntad, asociada el COVID-19 que se pueda tener como sustento de la revisión (v. gr. art. 868 CCo) del contrato de arrendamiento en cuanto a su continuidad y al valor del canon, pues en la norma de emergencia se definió la suerte de la relación contractual en favor del arrendador, a quien, bajo cualquier circunstancia se le debe pagar el precio pactado más un interés. Tales circunstancias, además de transgredir el principio de proporcionalidad que debe acompasar el ejercicio de las facultades legislativas extraordinarias del Presidente de la República por razón del Estado de Emergencia, ignoran por completo la diferencia que existe entre el contrato de arriendo de inmuebles con fines de vivienda y el de aquellos con destinación comercial, así como sus respectivos regímenes jurídicos, y las disímiles implicaciones del confinamiento en uno y otro caso.

⁷² Claudia Rocío Guerrero Fagua e Isabella del Rosario Narváez Corral.

Interviniente	Sentido de la intervención	Razones
Valentina del Carmen García Niño	Pide tener en cuenta a los arrendadores que dependen económicamente del pago de los cánones de arrendamiento	Asegura que el decreto, en términos generales, supone un alivio para muchos sectores vulnerables del país, bajo un enfoque de protección a la vivienda digna, pero, más allá de lo normado en el inciso 2 de su artículo 3° deja por fuera a los muchos arrendadores y familias que dependen económicamente del pago de los correspondientes cánones. Incluso, de llegarse a un acuerdo en medio de la crisis, no cuentan con ninguna herramienta, del talante del desalojo, ante un eventual incumplimiento de lo pactado en estas circunstancias, lo cual revela un vacío en la normativa bajo examen “que debe analizarse para así establecer o mejorar las medidas adoptadas por este Decreto y así mismo satisfacer el fin que inicialmente se pretendía, teniendo en cuenta el principio de proporcionalidad”.
Guillermo Forero Díaz	No aplica	Se refirió a la constitucionalidad del artículo 3° del Decreto 398 de 2020 – ajeno al proceso de la referencia–, <i>“por el cual se adiciona el Decreto número 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, para reglamentar parcialmente el artículo 19 de la Ley 222 de 1995, en lo referente al desarrollo de las reuniones no presenciales de las juntas de socios, asambleas generales de accionistas o juntas directivas, y se dictan otras disposiciones”</i> .

Adicionalmente, se recibieron cuatro intervenciones ciudadanas, las cuales fueron presentadas de manera extemporánea⁷³, entre ellas la del ciudadano

⁷³ El respectivo término de fijación en lista corrió entre el 28 de abril y el 5 de mayo de 2020 (<https://www.corteconstitucional.gov.co/secretaria/fijaciones/?mes=30/04/2020>). Con posterioridad a la última fecha se recibieron las siguientes intervenciones ciudadanas: (i) Antonio Martín López Pidió la exequibilidad condicionada del artículo 7° del decreto sometido a control, a fin de que, en cuanto expresa que *“el pago de las cuotas de administración de zonas comunes podrá realizarse en cualquier momento de cada mes sin intereses de mora, penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o acuerdos entre las partes”*, se entienda que no se producirán

las referidas consecuencias entre el 15 de marzo y el 30 de junio de 2020, dado que la lectura actual admite la equivocada comprensión según la cual se producirán intereses, penalidades y sanciones luego de finalizado cada uno de los respectivos meses, sin que se verifique el pago. Pidió que esta misma consideración se hiciera extensiva frente a las *cuotas extraordinarias de administración* frente a las cuales el decreto guardó silencio, pues el fin de la normativa es librar de esos gravámenes adicionales al deudor como medida de alivio en razón de la consabida emergencia nacional; (ii) la Universidad de los Andes, a través de Laura Ureña, Juan Diego Trujillo, Juan Guillermo Méndez, Bernardo Cárdenas, Valeria Gómez, Valentina Márquez, Nicolás Restrepo, Paula Carvajal, Andrés Muriel, Santiago Rojas, Ana María Giraldo, Juan Pablo Quiñones, Juan Pablo Torrente, Juan David Díaz, Giovany Salas, Ariana Gutiérrez, Adriana Suárez, Santiago Sánchez y Antonia Celis, presentó una relación de los contenidos normativos del decreto, y señaló que cumplen las condiciones materiales de constitucionalidad derivados del Estado de Emergencia, especialmente el de “*no discriminación*”, debido a que sus lineamientos benefician a ambos extremos de la relación contractual por igual, reconociendo su mutua vulnerabilidad. Adicionalmente, advirtió que los arrendadores no quedaron desprotegidos, ya que los inquilinos que estén en las condiciones de hacerlo deberán seguir cumpliendo con su obligación; y los que no, llegar a acuerdos de pago, bajo claras consecuencias ante el fracaso de la negociación; (iii) el Centro de Estudios de Derecho, Justicia y Sociedad – Dejusticia, a través de Vivian Newman Pont, agradeció la oportunidad de participar en el proceso de la referencia y señaló que, “*en las circunstancias actuales*”, no contaba con la capacidad para participar y, (iv) las Autoridades de los resguardos del pueblo Yukpa Jaime Luis Olivella Márquez, Gobernador del Cabildo del Resguardo El Rosario, Bella Vista Yukatan del Municipio de la Paz, Serranía del Perijá; Alfredo Peña Franco, Gobernador del Cabildo del resguardo Iroka del Municipio de Agustín Codazzi, Serranía del Perijá; Esneda Saavedra Restrepo, Gobernadora del Cabildo del Resguardo Sokorpa del Municipio de Becerril del Campo, Serranía del Perijá; Emilio Ovalle Martínez, Gobernador del Cabildo del Resguardo Menkwe, Mishaya, La Pista del Municipio de Agustín Codazzi, Serranía del Perijá; Alirio Ovalle Reyes Gobernador del Cabildo del Resguardo Caño Padilla del Municipio de La Paz, Serranía del Perijá; y Andrés Vence Villar, Gobernador del Cabildo del Resguardo La Laguna, Cinco Caminos, El Coso del Municipio de La Paz, Serranía del Perijá deprecaron la inconstitucionalidad de varios de los decretos dictados en el marco de la emergencia sanitaria y emergencia económica, social y ecológica⁷³, incluido el Decreto 579 de 2020; o en subsidio, declarar su exequibilidad condicionada a la existencia de acciones concretas en beneficio suyo y de todos los pueblos indígenas en Colombia.//En tal sentido, se refirieron a medidas con enfoque diferencial étnico durante toda la pandemia y con cobertura universal, tales como: (a) ayudas alimentarias; (b) recursos para las IPS indígenas; (c) vinculación a los programas sociales del Estado – Familias en Acción, Protección al Adulto Mayor, Jóvenes en Acción, devolución del IVA, Ingreso Solidario, etcétera–; (d) priorización de actividades y proyectos PEDT⁷³ en armonía con lo dispuesto para ese tipo de regiones; (v) recursos para la construcción inmediata de los centros de salud planificados –4 en del pueblo Yukpa y 1 del Wiwa en la Sierra Nevada de Santa Marta–; (e) proyectos de OCAD de los diferentes niveles territoriales de agua potable, saneamiento básico, sistemas de energías limpias, vías terciarias y proyectos de autonomía alimentaria, con cargo al Sistema General de Regalías; (f) consultas previas, acordes con los estándares internacionales y los de la sentencia SU-123 de 2018, ante futuras reformas tanto a dicho Sistema como a las leyes en asuntos minero-energéticos.//Explican que las normas expedidas en el marco del Estado de Excepción resultan discriminatorias al no contener las acciones afirmativas que requieren las comunidades que representan y los pueblos indígenas en general, cuya vulnerabilidad ha sido ampliamente reconocida por la jurisprudencia constitucional⁷³, cuyo desconocimiento tiene en la indigencia a más de 2800 integrantes del pueblo Yukpa dispersos por todo el país, bajo la mirada indiferente del Estado.//Señalan que el COVID-19 los afecta de forma dramática y mayormente intensificada, por su agravada condición de desplazados por la violencia, con amplias necesidades básicas insatisfechas, en condiciones de pobreza extrema, discriminados, hacinados y en medio de condiciones insalubres, según un informe de la Relatora Especial de Naciones Unidas para los Derechos Humanos de los Desplazados Internos. Además, sostienen que el nomadismo Yupka, supone un poderoso factor de propagación del virus.//Reprochan de manera especial que el Gobierno esté “*legislando para una sola Colombia, para la Colombia urbana, para la bancarizada, para el sistema financiero, para la Colombia que tiene mayores oportunidades*”; máxime cuando, las más de cinco (5) peticiones de sus líderes indígenas ante los organismos del Estado en busca de seguridad, salud, ayudas alimentarias y demás necesidades en medio de la pandemia han sido ignoradas; situación que los atemoriza y obliga a pensar que, si no hay una acción inmediata y

RANDEL VÁSQUEZ CAMPOS quien presentó acción de inconstitucionalidad contra varias normas de orden reglamentario, así como contra los artículos 3 a 6 del Decreto 579 de 2020. Esta demanda de inconstitucionalidad fue rechazada mediante Auto por la Corte Constitucional dentro del Expediente D-13755, pero se remitió copia de la misma para que fuera tenida en cuenta como intervención ciudadana en el trámite del Expediente RE-302 si hubiera sido radicada oportunamente. Dado que fue la demanda se radicó por fuera del término de fijación en lista, que corrió hasta el cinco (5) de mayo de 2020, se tendrá como presentada de manera extemporánea.

coordinada, su etnia desaparecerá.//Insisten en que a pesar de que la justificación de los decretos está en ayudar a los más pobres y vulnerables, no estuvieron ni están dirigidos a atender al pueblo indígena Yukpa y a los pueblos indígenas en Colombia; circunstancia que atribuyen a motivos de odio, discriminación y racismo, y que califican como gravemente violatoria de los Derechos Humanos, especialmente, la vida, la salud y la supervivencia tratados y convenios internacionales sobre la materia que se integran al Bloque de Constitucionalidad.

**SALVAMENTO PARCIAL DE VOTO DEL MAGISTRADO
ALEJANDRO LINARES CANTILLO
A LA SENTENCIA C-248/20**

**INTERVENCION DEL LEGISLADOR EXTRAORDINARIO EN
MATERIA CONTRACTUAL-Límites (Salvamento parcial de voto)**

**PRINCIPIO DE AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD PRIVADA-
Libertad de contratar (Salvamento parcial de voto)**

Expediente: RE-302

Revisión constitucional del 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 el marco del Estado de Emergencia
Económica, Social y Ecológica”.*

Magistrado Ponente:
ANTONIO JOSÉ LIZARAZO OCAMPO

Con el acostumbrado respeto por las decisiones de esta Corte, si bien comparto, en términos generales el resolutivo único de la sentencia C-248 de 2020, me permito salvar parcialmente mi voto respecto de la declaratoria de exequibilidad del artículo 3° del Decreto Legislativo 579 de 2020, por medio del cual se obliga a las partes de un contrato de arrendamiento a llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones de arrendamiento, o a imponer las mismas en caso de que no se logre el mismo, ya que a mi juicio correspondía declarar la inexecuibilidad de dicho artículo 3°, por las razones que expongo a continuación.

1. A mi juicio el análisis de la disposición que realizó la mayoría de la Sala Plena es equivocado, en la medida en que dicha disposición implica un ejercicio desproporcionado del poder del Gobierno nacional de intervención en la economía, lo cual conlleva a una afectación de los principios de autonomía de la voluntad y de buena fe que rigen las relaciones contractuales entre las partes.

2. Es de señalar que la medida dispuesta en el artículo 3° no superaba los juicios de motivación suficiente, conexidad y contradicción específica, al tratarse de una intervención que no se encontraba justificada en el interés social o en la promoción del bienestar colectivo, como tampoco se encontraba motivación alguna en el Decreto Legislativo que permitiera entender esta

intervención frente a los diferentes tipos de contratos de arrendamiento, sujetos a regímenes tales como el de vivienda urbana, locales comerciales y otros.

3. A todas luces es evidente que no resultaba admisible que el Estado procediera a sustituir o suplantar la autonomía de la voluntad de las partes, sin permitir a las partes contractuales regular sus relaciones frente a los efectos de la pandemia, en cada caso concreto, bajo instituciones jurídicas propias del derecho civil, comercial y administrativo, como lo son, eventos de fuerza mayor, la teoría de la imprevisión o el equilibrio económico del contrato, o incluso el mutuo disenso.

4. Teniendo en cuenta la redacción de la norma, en el sentido de tratarse de un mandato imperativo de no terminar una relación contractual y de llegar a un acuerdo entre las partes, se generan múltiples cuestionamientos. ¿Se impide que las partes decidan dar o no continuidad y obligatoriedad al vínculo contractual?, ¿Si no hay acuerdo, debe ser aplicable la fórmula elegida por el Gobierno nacional y no por las partes, la que se imponga, sin admitir pacto en contrario?

5. Con fundamento en estas dudas principales, debo enfatizar que salvo el caso de vivienda urbana, las partes en la relación contractual son las más idóneas para acordar una terminación del contrato o restablecer el equilibrio contractual en situaciones anormales y así lograr hacer que se respete la fuerza obligatoria de sus acuerdos. Lo anterior, por cuanto, son las partes quienes conocen mejor que el juez o el Gobierno nacional sus intereses particulares, los riesgos propios de la relación jurídica y sus aspectos fácticos y económicos.

6. Por lo demás, en mi opinión la mayoría de la Sala Plena entendió que esta norma tiene por objeto proteger a la parte más débil en los contratos de arrendamiento, a saber, el arrendatario. Dicha afirmación, considero no permite establecer una diferencia entre regímenes contractuales aplicables a los contratos de arrendamiento, como tampoco diferenciar y balancear el impacto que estas medidas traen también para el arrendador.

7. Es así como, contrario a lo señalado por la mayoría, el artículo 3° pareciera descargar el riesgo de la pandemia en el arrendatario, en la medida que, le será exigible el pago de la totalidad de los cánones de arrendamiento con posterioridad al 30 de junio de 2020; o en el arrendador, al desconocer su situación frente a la imposibilidad de pago del arrendatario que quiere devolver el inmueble.

8. En mi opinión no cabe duda alguna, y es posible afirmar que las dos partes del contrato de arrendamiento podrían verse afectadas por la crisis, por lo que no resultaba admisible que el Gobierno nacional impusiera una solución general e indiscriminada, lejana a las particularidades propias de cada

caso: reitero que es a las partes de una relación contractual, atendiendo sus propias condiciones y las de la pandemia, a quienes les corresponde reevaluar el esquema de distribución de riesgos que se hubiese acordado en dichos contratos, en el marco de la normatividad que les fuere aplicable.

En los anteriores términos dejo planteado mi salvamento parcial de voto, respecto de la decisión adoptada por la mayoría de la Sala Plena.

Fecha *ut supra*,

ALEJANDRO LINARES CANTILLO
Magistrado

**SALVAMENTO PARCIAL DE VOTO DE LA MAGISTRADA
CRISTINA PARDO SCHLESINGER
A LA SENTENCIA C-248/20**

PRINCIPIO DE AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD PRIVADA-
Alcance (Salvamento parcial de voto)

Referencia: Expediente RE-302

Asunto: Revisión de constitucionalidad del Decreto 579 del 15 de abril de 2020, “Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica”.

Magistrado Sustanciador:
ANTONIO JOSÉ LIZARAZO OCAMPO

Con el acostumbrado respeto a las decisiones adoptadas por la Sala Plena de esta Corporación presento mi salvamento parcial de voto frente a la sentencia de la referencia por las siguientes razones.

Considero que las medidas dispuestas en los artículos 2 y 3 del Decreto Legislativo 579 de 2020, son sobre inclusivas y solamente debían tener aplicación respecto de arrendatarios que hubieran visto mermada su capacidad de pago por razón de la crisis. La aplicación a cualquier arrendatario no afectado económicamente por la crisis implica un rompimiento de la conexidad que debe existir entre la medida legislativa y las causas que dieron origen a la declaración de la emergencia económica social y ecológica. Por lo anterior los dos artículos mencionados, han debido declararse condicionadamente exequibles, siempre y cuando su aplicación se restringiera a los arrendatarios afectados por la crisis.

De otro lado, respecto de la calidad de norma imperativa contenida en el artículo 2, estimo que ameritaba un condicionamiento para rescatar la autonomía de la voluntad de las partes, es decir, un condicionamiento conforme al cual este artículo solo resultara aplicable si no hubiera acuerdo de las partes en otro sentido.

Concretamente, sobre el artículo 3º, además considero que la norma solo resultaba exequible si se condicionaba en el sentido según el cual la disposición no impedía la aplicación de las normas y la jurisprudencia ordinarias relativas a la revisión o la terminación del contrato por aplicación

de la teoría de la imprevisión o en virtud de la figura de la fuerza mayor, respectivamente.

En cuanto a los artículos 4 y 5, ambas normas contienen medidas sobre inclusivas y disponen una misma solución para supuestos de hecho e intereses muy dispares, lo cual lleva a que en algunos casos su aplicación resulte inequitativa e irrespete la autonomía de la voluntad de alguna de las partes.

Finalmente, respecto del artículo 6, estimo que no era claro el criterio de distinción con fundamento en el cual el artículo estableció las diferencias de trato que allí se disponen, por lo que las mismas son arbitrarias y caprichosas. En tal virtud la norma ha debido declararse inexecutable.

En los anteriores términos dejo expresadas las razones de mi discrepancia parcial de la decisión mayoritaria.

Fecha *ut supra*,

CRISTINA PARDO SCHLESINGER
Magistrada

**SALVAMENTO PARCIAL DE VOTO DEL MAGISTRADO
ANTONIO JOSÉ LIZARAZO OCAMPO
A LA SENTENCIA C-248/20**

PRINCIPIO DE AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD PRIVADA-
Alcance (Salvamento parcial de voto)

**DECRETOS DE DESARROLLO DEL ESTADO DE
EMERGENCIA Y ESTADOS DE EXCEPCION-** Juicio de necesidad
(Salvamento parcial de voto)

Referencia: Expediente RE-302

Asunto: Revisión de constitucionalidad del Decreto 579 del 15 de abril de 2020, *“Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica”*.

Magistrado sustanciador:
ANTONIO JOSÉ LIZARAZO OCAMPO

Con el acostumbrado respeto por las decisiones de la mayoría, expreso las razones por las que salvo parcialmente el voto en relación con la posición mayoritaria de declarar la exequibilidad del Decreto Legislativo 808 del 4 de junio de 2020.

Los artículos 3, 4 y 5 han debido condicionarse para excluir de las medidas a los arrendatarios que no vieron disminuidos sus ingresos como consecuencia de la emergencia y a los contratos cuyas fechas de terminación, de inicio o de entrega, podían cumplirse a pesar de los hechos que dieron lugar a la declaratoria de la emergencia sanitaria.

La extensión de los beneficios resulta inconstitucional porque afecta sin ninguna justificación la autonomía privada de los contratantes y, en consecuencia, las medidas no satisfacen los requisitos de finalidad, de conexidad material, de motivación suficiente, de no contradicción específica (autonomía de la voluntad) ni de proporcionalidad. La medida tampoco resulta necesaria ya que el ordenamiento jurídico prevé mecanismos de solución de este tipo de conflictos.

Así mismo, el párrafo del artículo 6 ha debido declararse inexecutable en su totalidad, en cuanto no supera los juicios de finalidad, conexidad material ni motivación suficiente, entre otros. En relación con la conexidad interna, no se encuentra explicación alguna en las consideraciones del Decreto 579 de 2020 en las que el Gobierno Nacional justifique por qué en los eventos descritos en el párrafo relacionados con los contratos de leasing no deben operar las medidas de suspensión de acciones de desalojo, teniendo en cuenta las razones en que se fundamenta la expedición del decreto.

ANTONIO JOSÉ LIZARAZO OCAMPO
Magistrado

Barranquilla, 26 de Mayo de 2020

Señora

ROCIO CATALINA MORENO CRESPO

Calle 67 No. 54-13

Ciudad.-

ASUNTO: AVISO TERMINACION CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Respetada Señora:

ESTEFANY DE JESUS ALFONSO HERRERA, mayor de edad, vecina y residente en esta ciudad, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, por medio de la presente en la calidad de Arrendataria del bien inmueble ubicado en la calle 69 E No. 41-61, casa 2, del barrio las Delicias, por medio del presente me permito manifestar mi voluntad de dar por finalizado el contrato de arrendamiento del citado inmueble suscrito con usted en fecha 30 de Agosto de 2019, el cual termina el día 30 de Agosto de 2020. Los motivos por los cuales me llevan a concluir la relación contractual son:

La crisis de emergencia que se vive por causa del COVID-19, ha ocasionado un impacto económico y social que nos ha afectado a todos los Colombianos, en mi caso en particular, me ha afectado notoriamente mis ingresos económicos, toda vez que el canon de arriendo lo cancelaba en compañía de mi señora madre y por la crisis a causa de la pandemia también ha sido muy afectada económicamente, motivo por el cual no ha podido apoyarme con el pago de arriendo como lo venía haciendo desde que tome en arriendo el inmueble objeto del contrato suscrito con usted, por ello a fecha no le he podido cancelar el canon correspondiente de los meses de Abril y Mayo, lo que me dificulta continuar sosteniendo el pago total del canon, si bien es cierto esta situación no me exonera del cumplimiento de esta obligación, no es menos cierto que bajo estas circunstancias me es imposible continuar pagando la totalidad del arriendo, lo cual ya le hemos conversado con usted 2 veces con anterioridad y usted no ha aceptado que podamos dar por terminado el contrato.

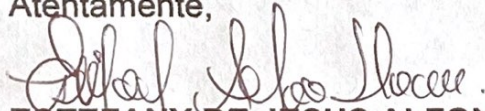
Es por ello que para no quedarle mal he tomado la decisión de dar por terminado el vínculo contractual suscrito con usted.

En relación a los servicios públicos, el estado del inmueble y la entrega del mismo, me permito informar que los servicios públicos se encuentran a paz y salvo, el estado del inmueble estoy en la disposición de entregarlo en las mismas condiciones en que me fue entregado y la entrega del citado inmueble estoy dispuesta a entregarlo el día 30 de mayo del año en curso.

Por todo lo anteriormente expuesto lo invito a llegar a un acuerdo favorable a todas las partes, toda vez que me encuentro en la disposición de llegar a un arreglo con usted sin inconvenientes.

En caso de duda o inconformidad con la presente, no dude en ponerse en contacto para tratar sobre el tema.

Atentamente,



ESTEFANY DE JESUS ALFONSO HERRERA
C.C.No.1.081.810.275 de Fundación Magdalena

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **1.081.810.275**

ALFONSO HERRERA

APELLIDOS

ESTEFANY DE JESUS

NOMBRES

Alfonso Herrera Estefany

FIRMA





INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **05-OCT-1991**

**FUNDACION
(MAGDALENA)**

LUGAR DE NACIMIENTO

1.69
ESTATURA

O+
G.S. RH

F
SEXO

21-DIC-2009 FUNDACION

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sánchez Torres

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-2103100-00447588-F-1081810275-20130710

0033916925A 1

38573276

REGISTRADURA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

**CONTESTACION DEMANDA RADICADO 08001418902020210057800 ROCIO MORENO
CONTRA ESTEFANY ALFONSO Y MARLENE HERRERA**

marlene herrera vanegas <marleherrera@hotmail.com>

Mar 03/05/2022 10:19

Para: Juzgado 20 Promiscuo Pequeñas Causas - Atlántico - Barranquilla
<j20prpcbquilla@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Barranquilla 03 de Mayo de 2022

Señor(es):

Veinte (20) de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Barranquilla

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO

RADICADO: 08001418902020210057800

ACCIONANTE: ROCIO CATALINA MORENO CRESPO

ACCIONADOS: ESTEFANY ALFONSO HERRERA Y MARLENE HERRERA VANEGAS

Yo, **MARLENE ISABEL HERRERA VANEGAS** identificada con la cedula de ciudadanía No 36.552.391 de santa Marta (Magdalena) presento ante ustedes la respuesta y /o contestación a la demanda ejecutiva **08001418902020210057800**.

Adjunto a este correo electrónico dos documentos anexos correspondientes a:

1. Contestación de la demanda.
2. Pruebas de la demanda.

Agradezco por la atención prestada,

AGRADEZCO ACUSAR Y/O CONFIRMAR RECIBIDO.

Atentamente,

MARLENE ISABEL HERRERA VANEGAS

Barranquilla, 03 de Mayo de 2022

Señores:
JUZGADO 20 PROMISCOU DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE BARRANQUILLA
E. S. D.

REFERENCIA	EJECUTIVO
ACCIONANTE	ROCIO CATALINA MORENO CRESPO
ACCIONADO	ESTEFANY DE JESUS ALFONSO HERRERA Y MARLENE ISABEL HERRERA VANEGAS
RADICADO	080014189020 2021 00578 00
ASUNTO:	CONTESTACION A LA DEMANDA

MARLENE ISABEL HERRERA VANEGAS, identificada con cedula de ciudadanía 36.552.391 de Santa Marta, actuando a nombre propio, procedo a dar contestación a la demanda de referencia **080014189020 2021 00578 00**, solicitando de una vez la denegación de las pretensiones de la demanda.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS.

PRIMERO: SI ES CIERTO, como se puede observar en los anexos aportados por la demandante, donde se evidencian las condiciones que inicialmente había al celebrar el contrato de arrendamiento del inmueble, condiciones distintas a las que tuve a partir de Marzo de 2020 cambiaron para las demandadas en consecuencia de la emergencia sanitaria COVID-19.

SEGUNDO: SI ES CIERTO, el contrato se celebró con una duración de doce (12) meses, pero la situación económica en el momento de las demandadas era distinta y la economía a nivel nacional y mundial también, lo que hizo que a partir de Marzo de 2020 cambiaran muchas cosas a nivel económico incluyendo el cierre de negocios debido a la emergencia sanitaria COVID 19 dejando a las personas incluyéndome sin los recursos económicos suficientes ya que también a nosotros nos desalojaron nuestros inmuebles en renta y debimos cerrar drásticamente nuestro negocio dejando consigo bastantes problemas económicos, situación que no solo nos ocurrió a nosotros sino a muchas personas en el país y el mundo.

TERCERO: SI ES CIERTO, todos y cada uno de los cánones anteriores al mes de abril de 2020 fueron cancelados de forma personal y por transferencia a la cuenta de Bancolombia suministrada por la demandante, de los cuales nunca se brindó recibo de pago por parte de la señora ROCIO CATALINA MORENO CRESPO, todos estos meses de arriendo saldados antes de la emergencia sanitaria COVID 19.

CUARTO: SI ES CIERTO, ya que no contábamos con todo el dinero suficiente para cancelar la totalidad correspondiente a los meses adeudados debido a que teníamos una situación económica difícil, como se le comento a la señora demandante ROCIO CATALINA MORENO CRESPO, que desde el mes de Abril dejó de percibir el pago del canon de arrendamiento por parte de las demandadas, exhibiéndole siempre la situación que estábamos empezando a tener cada una de las demandadas, de cierre de negocios y desalojo de los inmuebles debido a la emergencia sanitaria COVID 19.

Pero también es cierto que ya fueron cancelados los cánones de arrendamientos adeudados con sus respectivos intereses, estos pagos lo hicimos la demandada ESTEFANY DE JESUS ALFONSO HERRERA quien es mi hija y mi persona MARLENE ISABEL HERRERA VANEGAS a la señora ROCIO CATALINA MORENO CRESPO como lo comprueban los recibos de consignación anexados como prueba esta contestación de demanda, ya que en ningún momento se le negó el pago de la deuda sino que se diera plazo al pago de la misma, situación que al esposo de la demandante en este caso el apoderado nunca accedió ya que nunca se mostro comprensivo ni por la situación económica de las demandadas ni la que el país estaba pasando debido al COVID 19, muy al contrario siempre se mostro intimidante e incluso nos pedía el dinero que él quería acordar para finales del mes de Mayo cuando se le entregara el inmueble sabiendo que la situación económica de las demandadas era bastante desfavorable y no teníamos como responder en el momento por la cantidad de dinero que el pedía y mucho menos en el plazo que a este le convenia.

QUINTO: NO ES CIERTO, ya que hubo anteriormente conversaciones telefónicas con la señora ROCIO CATALINA MORENO CRESPO en este caso la parte demandante y su esposo que en este caso es el apoderado de la misma, exponiéndoles las condiciones que veníamos teniendo económicamente con los cierres de negocios propios y desalojo de inmuebles de parte de las demandada Estefany Alfonso y mi persona Marlene Herrera debido a la emergencia sanitaria y económica causadas debido al COVID 19.

De acuerdo con las razones anteriormente expuestas, no hubo un acuerdo bilateral ya que las pretensiones que nos planteaban no se ajustaban a nuestra crisis económica por la cual atravesábamos por cierre obligatorio de nuestros negocios y desalojos de los inmuebles en renta, eso implico dejar de percibir muchos ingresos, prácticamente la mayoría, inclusive a pesar de tener arrendado el inmueble en los meses de Marzo y Abril de 2020 no estuvimos habitándolo porque mi hija la otra parte demandada tuvo que regresarse a su municipio de origen Fundación (Magdalena), además de esto nos tocó vender a los vecinos residentes dentro de la propiedad horizontal casi que toda nuestras cosas para subsanar cuotas bancarias, se vendieron camas, electrodomésticos y muebles para poder subsistir y están los mismos vecinos de testigo de esta situación tan difícil que estábamos atravesando las demandadas y la falta de comprensión de la demandante ya que la propiedad horizontal donde estábamos es familiar es decir del apoderado y su familia y ellos contaban con la misma situación frente a la pandemia COVID 19 y la familia del apoderado si fue consciente de la economía y ayudaron a los demás vecinos residentes en la propiedad a que le cancelaran como podían los arriendos por la situación económica y la pandemia e incluso no se interponían a los desalojos como le paso a una vecina por su grave situación económica, no siendo esta la actitud tomada por la demandante y su esposo sino todo lo contrario.

Por lo tanto, la señora ROCIO CATALINA MORENO CRESPO siempre tuvo el pleno conocimiento a través de los meses de Abril y Mayo de la situación que se venía presentando, porque la suegra de la demandante misma madre del esposo y en este caso apoderado hacia llamadas telefónicas a los vecinos ya que era la que arrendaba las demás viviendas en la propiedad a preguntar si pasábamos en el inmueble o si personas distintas a las arrendatarias entraban a este, todo esto para mantenerse informados de la situación que teníamos las demandadas.

Además, agrego que desde inicios de Mayo se tuvo la conversación de la posibilidad de terminar el contrato unilateralmente, ya que como se mencionó anteriormente veníamos con una crisis económica preocupante y sin tener una fecha de terminación de la misma. A la demandante incluso se le fue entregado el inmueble en óptimas

condiciones a la persona que autorizo la señora ROCIO CATALINA MORENO CRESPO, así mismo se dejó el inmueble al día con respecto al pago de los servicios públicos.

SEXTO: NO ES CIERTO, no se omitió, siempre se le comunico a la señora ROCIO CATALINA MORENO CRESPO el motivo del porque no se le pagaban los meses adeudados juntos ya que no teníamos el dinero suficiente para hacerlo, la única propuesta que se recibió de parte del esposo en este caso el apoderado de la misma, que era la persona que hablaba por ella que nunca se mostro consciente de la situación que no solo atravesábamos las demandadas sino el país y el mundo fue:

El pago de tres (03) canon de arriendo correspondientes a los meses de Abril y Mayo que en este caso eran los que se adeudaban y **un (01) mes de canon adicional** correspondientes a la indemnización, pero con la condición que todo el dinero correspondiente a los tres (03) canon de arriendo se le fuesen entregados el día 30 de Mayo cuando se le hiciera entrega del apartamento, a lo que claramente no pude acceder por razones de la crisis económica anteriormente mencionada, ya que ninguna de las demandadas contábamos con la suma de dinero que esta persona exigía.

De acuerdo con lo anteriormente mencionado se le hizo un propuesta que sería cancelarle a final del mes los dos (02) canon adeudados correspondientes a Abril y Mayo, a lo cual se negó, luego se le propuso pagarle el restante a cuotas ya que no contaba con el dinero y me tocaría conseguirlo por prestamos informales, a lo cual el apoderado también se opuso con mala actitud y mala fe, el señor esposo de la señora ROCIO CATALINA MORENO CRESPO aquí apoderado de la misma solo quería los tres (03) canon juntos el 30 de Mayo, sin brindar más opciones o acuerdos, porque él no podía esperar que mi hija ESTEFANY DE JESUS ALFONSO HERRERA y mi persona MARLENE ISABEL HERRERA VAMNEGAS demandadas le pagáramos a cuotas ni en la medida de nuestras posibilidades, solo aceptaba la propuesta que él nos tenía y nada más.

El apoderado incluso nos dijo con esta expresión: en ese caso ***“prefería entonces interponer una demanda en tiempo futuro y poder embargarnos y quitarnos de seis (6) a ocho (8) millones de pesos de una sola vez, ya que él tenía el poder para hacerlo porque contaba con una oficina familiar de abogados con alto renombre en la ciudad de Barranquilla”***, ante esta afirmación solo le seguí diciendo que no tenía el dinero y que le entregaría el inmueble por la situación económica que estábamos atravesando que era bastante difícil.

Aclaro que el apoderado siempre fue el que converso conmigo telefónicamente y con la otra parte demandada mi hija ESTEFANY DE JESUS ALFONSO HERRERA ya que la señora ROCIO CATALINA MORENO CRESPO no tuvo ningún otro tipo de comunicación directa conmigo ni con mi hija la demandada ESTEFANY DE JESUS ALFONSO HERRERA, la última comunicación por parte de la demandante fue la carta para entregar el inmueble que le envió a mi hija la otra parte demandada ESTEFANY DE JESUS ALFONSO HERRERA por correo electrónico, desde allí no hubo más conversaciones ni siquiera para llegar acuerdos de pagos, ni de forma verbal ni escrita, por lo que cuando tuve la oportunidad reuniendo el dinero suficiente junto con la otra parte demandada en este caso mi hija ESTEFANY DE JESUS ALFONSO HERRERA se le fue consignado el valor correspondiente a los canon adeudados junto con los intereses causados por la demora del pago, ya que nunca se le negó el pago de la deuda y nosotros siempre estuvimos dadas a pagar.

SEPTIMO: NO ES CIERTO, el inmueble fue entregado de manera unilateral por parte del arrendatario, como lo menciona claramente el parágrafo del contrato donde se menciona que es una causal de terminación del contrato, así mismo anula todo convenio suscrito anteriormente.

OCTAVO: SI ES CIERTO, pero vale aclarar que por la emergencia sanitaria COVID 19, el gobierno nacional decreto de manera obligatoria el cumplimiento de ciertos puntos de los cuales nos acobijan a las demandadas como el decreto a continuación:

El Decreto 579 del 15 de abril de 2020 del Ministerio de Vivienda, ciudad y territorio “Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del estado de Emergencia Económica. Social y Ecológica” ... DECRETA:

TITULO I: ARREDAMIENTO DE INMUEBLES CON DESTINACION HABITACIONAL Y COMERCIAL, 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 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, formará parte de los convenios, contratos y demás acuerdos de voluntades principales, accesorios y/o derivados del contrato de arrendamiento. (se resalta)

NOVENO: SI ES CIERTO, pero el lapso del Decreto 579 del 15 de Abril de 2020 se expone la emergencia económica y las medidas transitorias en materia de contratos de arriendo, las cuales nos cobijan a las demandadas de las obligaciones que la demandante pretende exigir.

DECIMO: NO ES PROCEDENTE, la petición de la demandante no es procedente según el Decreto 579 del 15 de Abril de 2020, en su Título 1, Artículo 3, que se mencionó anteriormente y la **Sentencia C-248/20 de la corte constitucional de Colombia** que contiene el **Decreto legislativo en desarrollo de estado de emergencia que establece medidas en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento-Exequibilidad parcial y condicionada.**

UNDECIMO: SI ES CIERTO, según lo señalado en la demanda.

PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LA PRETENSIÓN:

Desde ya nos permitimos manifestar que nos oponemos a las todas las pretensiones de la demandante y su apoderado ya que se le realizaron los pagos de los canon de arrendamientos adeudados el día 4 de Agosto de 2021 correspondientes de los meses de Abril de 2020 y Mayo de 2020, con los respectivos intereses señalados en el Decreto 579 de 15 de Abril de 2020 del cual nos acobija a cada una de las demandadas.

FUNDAMENTOS DE LA DEFENSA

Se fundamenta la defensa en lo dispuesto el Artículo 442 del Código General del Proceso y el Decreto 579 del 15 de Abril de 2020.

EXCEPCIONES DE MERITO

PAGO TOTAL DE LA OBLIGACION

Por cuanto se le cancelo la totalidad adeudada a la señora ROCIO CATALINA MORENO CRESPO en este caso la parte demanda totalidad que se explicara detalladamente en el cuadro a continuación.

MESES	CANON	DIAS DE INTERES APROXIMADOS	TASA DE INTERES	TASA DE INTERES A CANCELAR SEGÚN DECRETO	TOTAL INTERES PAGADO
ABRIL 2020	\$ 1.200.000	512	2,08%	1,04%	\$ 372.000
MAYO 2020	\$ 1.200.000	482	2,03%	1,02%	\$ 348.000

TOTAL MESES PAGADOS	\$ 2.400.000
TOTAL INTERESES PAGADOS	\$ 720.000
TOTAL PAGADO	\$ 3.120.000

Se anexará a esta demanda los recibos de pagos consignados a la parte demandante, pago realizado el día 4 de Agosto de 2021 incluyendo el pago de los intereses liquidados, así mismo la corte constitucional por medio de la **Sentencia C-248/20** menciona los siguiente:

*“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 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, formará parte de los convenios, contratos y demás acuerdos de voluntades principales, accesorios y/o derivados del contrato de arrendamiento.” (resaltado en negrilla)

De acuerdo al decreto **El Decreto 579 del 15 de abril de 2020 y a la sentencia anteriormente mencionada** solicito al despacho que se declare probado el pago total de la obligación ya que se le cancelo la totalidad del dinero de acuerdo a lo establecido por el gobierno nacional y la corte constitucional en la emergencia sanitaria COVID 19.

EXCEPCION DE COBRO DE LO NO DEBIDO

Este título valor corresponde a una obligación cancelada en su totalidad, teniendo en cuenta las pruebas aportadas y por ciertas razones no se deben las sumas manifestadas por la parte demandante en este caso la señora ROCIO CATALINA MORENO CRESPO quien actúa por medio de su apoderado.

Sin embargo con los anexos se observa demostrado los pagos que se realizaron y por el contrario existe una posible omisión o desconocimiento por el apoderado de la parte demandante sobre lo decretado y dictado por el gobierno nacional en la pandemia del COVID 19, en este caso el **DECRETO 579 DE 15 DE ABRIL DE 2020** y por la **Sentencia C-248/20 de la corte constitucional de Colombia**, donde claramente nos cobija de los mencionados cobros requeridos, ya que se le fueron cancelados de la manera correspondiente los canon de arrendamientos y los respectivos intereses generados hasta la fecha de cancelación, de acuerdo a esto solicito al despacho que se declare probado el cobro de lo no debido por parte de la señora ROCIO CATALINA MORENO CRESPO.

PETICIONES

PRIMERO: Declarar probadas las excepciones de mérito expuestas en esta contestación.

SEGUNDA: Que se dé por terminado el presente proceso.

TERCERO: Levantar las medidas cautelares que pesan sobre los bienes y cuentas bancarias de las partes demandadas y emitir los correspondientes comunicados a quienes correspondan, a fin de que se efectué lo pedido.

PRUEBAS

1. Recibos de consignación a la cuenta de ahorros de la demandada ROCIO MORENO de la entidad Financiera Bancolombia N° 48788170141, el día 4 de Agosto de 2021, correspondiente a los cánones de arriendo de Abril y Mayo de 2020 y los correspondientes intereses según decreto 579 del 15 de Abril de 2020. Dejando claridad que inclusive se pagó de más para evitar errores de cálculo en el valor a pagar de los intereses.

2. Correo electrónico enviado por mi hija la demandada ESTEFANY DE JESUS ALFONSO HERRERA que se le envía a Roció Moreno la demandante adjuntándole condiciones en que se entregó el apartamento a la persona que autorizó y recibos al día a fecha 30 de Mayo de 2020.
3. DECRETO 579 DE 15 DE ABRIL DE 2020 expedido por el gobierno nacional en la emergencia sanitaria COVID 19.
4. Sentencia C-248/20 de la corte constitucional de Colombia.

ANEXOS

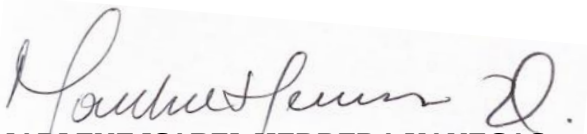
1. CEDULA.
2. RECIBOS DE CONSIGNACION.
3. CONSTANCIA DE CARTA DE NOTIFICACION DE TERMINACION UNILATERAL DEL CONTRATO.
4. DECRETO 579 DE 15 DE ABRIL DE 2020.
5. SENTENCIA C-248/20 de la corte constitucional de Colombia.

NOTIFICACIONES

Correo electrónico Marlene Herrera: marleherrera@hotmail.com

Correo electrónico Estefany Alfonso: estefanyalfonsoherrera@hotmail.com

Cordialmente,



MARLENE ISABEL HERRERA VANEGAS.

CC. 36.552.391 Expedida en Santa Marta Magdalena.

RECIBOS DE CONSIGNACIONES HECHAS A LA CUENTA DE LA DEMANDANTE ROCIO MORENO EL
4 DE AGOSTO DE 2021

Bancolombia
NIT: 890.903.930-0

Registro de Operación: 407744071
DEPOSITO CUENTA AHORROS
Sucursal: 767 - CALLE 84
Ciudad: BARRANQUILLA
Fecha: 04/08/2021 Hora: 9:14:17
Secuencia: 82 Código usuario: 002
Número Cuenta: 48788170141
Medio de Pago: EFECTIVO
Costo Transacción: \$ 0.00 ***
Id Depositante/Pagador: 1143130539
Valor Efectivo: \$ 2.400.000.00 ***
Valor Cheque: \$ 0.00 ***
Valor Total: \$ 2.400.000.00 ***
LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE
DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACIÓN
ORDENADA AL BANCO

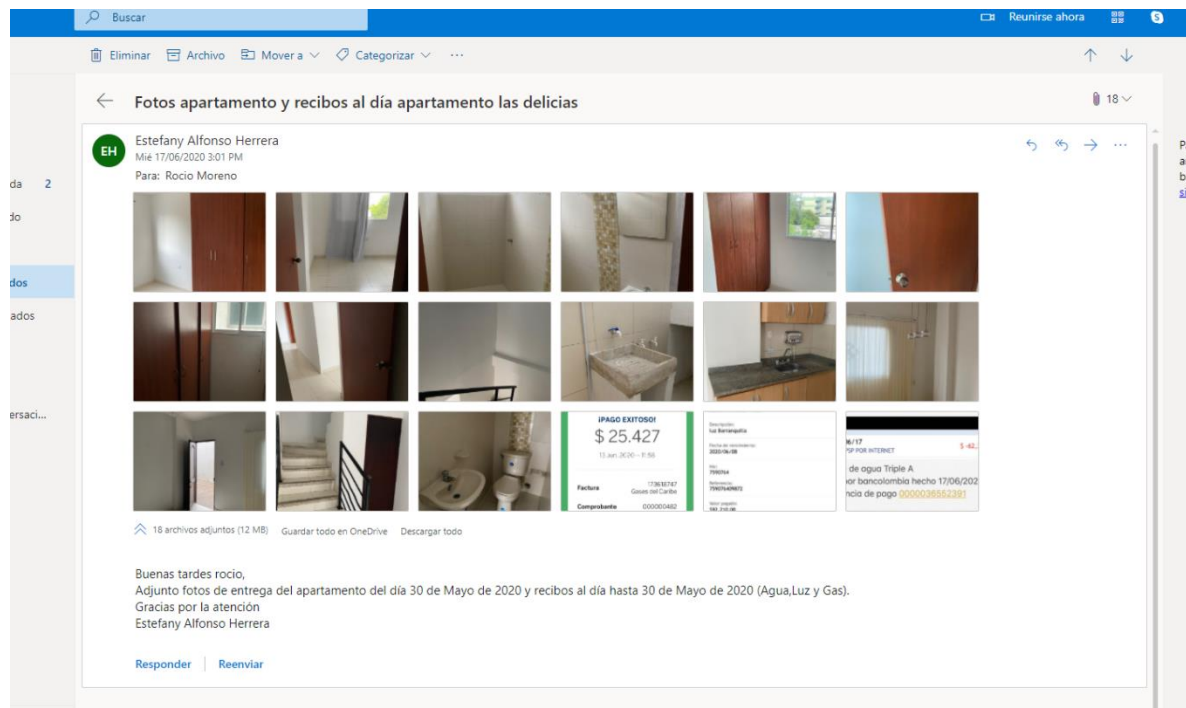
Bancolombia
NIT: 890.903.930-0

Registro de Operación: 753739302
DEPOSITO CUENTA AHORROS
Sucursal: 767 - CALLE 84
Ciudad: BARRANQUILLA
Fecha: 04/08/2021 Hora: 9:15:05
Secuencia: 85 Código usuario: 002
Número Cuenta: 48788170141
Medio de Pago: EFECTIVO
Costo Transacción: \$ 0.00 ***
Id Depositante/Pagador: 1143130539
Valor Efectivo: \$ 348.000.00 ***
Valor Cheque: \$ 0.00 ***
Valor Total: \$ 348.000.00 ***
LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE
DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACIÓN
ORDENADA AL BANCO

Bancolombia
NIT: 890.903.930-0

Registro de Operación: 955700081
DEPOSITO CUENTA AHORROS
Sucursal: 767 - CALLE 84
Ciudad: BARRANQUILLA
Fecha: 04/08/2021 Hora: 9:15:48
Secuencia: 88 Código usuario: 002
Número Cuenta: 48788170141
Medio de Pago: EFECTIVO
Costo Transacción: \$ 0.00 ***
Id Depositante/Pagador: 1143130539
Valor Efectivo: \$ 372.000.00 ***
Valor Cheque: \$ 0.00 ***
Valor Total: \$ 372.000.00 ***
LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE
DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACIÓN
ORDENADA AL BANCO

CORREO ELECTRONICO ENVIADO A ROCIO MORENO EN LAS CONDICIONES ENTREGADAS DEL INMBUEBLE Y RECIBOS AL DIA A CORTE 30 DE MAYO DE 2020



PAGOS DE RE RECIBOS CORRESPONDIENTES A CORTE 30 DE MAYO DE 2020



Inicio

Bancolombia

Salir

Pago de Facturas

✓

Factura pagada

Costo de la transacción:
\$0.00

Empresa/Servicio:
ELECTRICARIBE - 4453

Descripción:
luz Barranquilla

Fecha de vencimiento:
2020/06/08

Nic:
7590764

Referencia:
759076409872

Valor pagado:
\$92,210.00

Producto a debitar:
marlene isabel herrera vanegas 482-345983-61

Número de comprobante:
0000018669

Fecha:

Pagar

Compartir

2020/06/17

PAGOS PSP POR INTERNET

\$ -62,341.00

Recibo de agua Triple A

Pago por bancolombia hecho 17/06/2020

Referencia de pago 0000036552391



Libertad y Orden

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

DECRETO LEGISLATIVO NÚMERO 579

(15 ABR 2020

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de las atribuciones que le confieren el artículo 215 de la Constitución Política, en concordancia con la Ley 137 de 1994, y en desarrollo de lo previsto en el Decreto 417 del 17 de marzo de 2020 *"Por el cual se declara un Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional"*, y

CONSIDERANDO

Que en los términos del artículo 215 de la Constitución Política, el presidente de la República con la firma de todos los ministros, en caso de que sobrevengan hechos distintos de los previstos en los artículos 212 y 213 de la Constitución Política, que perturben o amenacen perturbar en forma grave e inminente el orden económico, social y ecológico del país, o que constituyan grave calamidad pública, podrá declarar el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica por períodos hasta de treinta días en cada caso, que sumados no podrán exceder de noventa días en el año calendario.

Que según la misma norma constitucional, una vez declarado el estado de emergencia, el presidente de la República, con la firma de todos los ministros, podrá dictar decretos con fuerza de ley destinados exclusivamente a conjurar la crisis y a impedir la extensión de sus efectos.

Que estos decretos deberán referirse a materias que tengan relación directa y específica con el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, y podrán, en forma transitoria, establecer nuevos tributos o modificar existentes.

Que mediante el Decreto 417 del 17 de marzo de 2020, el Presidente de la República declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional por el término treinta (30) días, con el fin de conjurar la grave calamidad pública que afecta al país por la pandemia del nuevo coronavirus COVID-19.

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica

Que dentro de las razones generales tenidas en cuenta para adoptar dicha medida se incluyeron las siguientes:

Que el 30 de enero de 2020 la Organización Mundial de la Salud –OMS– identificó el nuevo coronavirus COVID-19, y declaró este brote como emergencia de salud pública de importancia internacional.

Que el 6 de marzo de 2020 el Ministerio de Salud y de la Protección Social dio a conocer el primer caso de brote de enfermedad por coronavirus COVID-19 en el territorio nacional.

Que el 9 de marzo de 2020 la OMS solicitó a los países la adopción de medidas prematuras con el objetivo de detener la transmisión y prevenir la propagación del virus.

Que el 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud declaró que el brote del coronavirus COVID-19 es una pandemia, esencialmente por la velocidad en su propagación y la escala de transmisión, toda vez que se había notificado cerca de 125.000 casos de contagio en 118 países por lo que instó a los estados a tomar acciones urgentes.

Que según la Organización Mundial de la Salud -OMS, la pandemia del nuevo coronavirus COVID-19 es una emergencia sanitaria y social mundial, que requiere una acción efectiva e inmediata de los gobiernos, las personas y las empresas.

Que mediante la Resolución número 0000380 del 10 de marzo de 2020, el Ministerio de Salud y Protección Social adoptó, entre otras, medidas preventivas sanitarias de aislamiento y cuarentena de las personas que, a partir de la entrada en vigencia de la precitada resolución, arribaran a Colombia desde la República Popular China, Francia, Italia y España.

Que el Ministerio de Salud y Protección Social expidió la Resolución 385 del 12 de marzo de 2020, *"Por la cual se declara la emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID-19 y se adoptan medidas para hacer frente al virus"*, en todo el territorio nacional hasta el 30 de mayo de 2020, y en virtud de la misma, se establecieron disposiciones destinadas a la prevención y controlar la propagación del COVID-19 y mitigar sus efectos.

Que el vertiginoso escalamiento del brote de nuevo coronavirus COVID-19, hasta configurar una pandemia, representa actualmente una amenaza global a la salud pública, con afectaciones al sistema económico, de magnitudes impredecibles e incalculables, de la cual Colombia no podrá estar exenta.

Que el Ministerio de Salud y Protección Social reportó el 9 de marzo de 2020 0 muertes y 3 casos confirmados en Colombia.

Que al 17 de marzo de 2020 el Ministerio de Salud y Protección Social había reportado que en el país se presentaban 75 casos de personas infectadas con el Coronavirus COVID-19 y 0 fallecidos, cifra que ha venido creciendo a nivel

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"

país de la siguiente manera: 102 personas contagiadas al 18 de marzo de 2020; 108 personas contagiadas al día 19 de marzo de 2020; 145 personas contagiadas al día 20 de marzo, 196 personas contagiadas al día 21 de marzo, 235 personas contagiadas al 22 de marzo, 306 personas contagiadas al 23 de marzo de 2020; 378 personas contagiadas al día 24 de marzo; 470 personas contagiadas al día 25 de marzo, 491 personas contagiadas al día 26 de marzo, 539 personas contagiadas al día 27 de marzo, 608 personas contagiadas al 28 de marzo, 702 personas contagiadas al 29 de marzo; 798 personas contagiadas al día 30 de marzo; 906 personas contagiadas al día 31 de marzo, 1.065 personas contagiadas al día 1 de abril, 1.161 personas contagiadas al día 2 de abril, 1.267 personas contagiadas al día 3 de abril, 1.406 personas contagiadas al día 4 de abril, 1.485 personas contagiadas al día 5 de abril, 1.579 personas contagiadas al día 6 de abril, 1.780 personas contagiadas al 7 de abril, 2.054 personas contagiadas al 8 de abril, 2.223 personas contagiadas al 9 de abril, 2.473 personas contagiadas al día 10 de abril, 2.709 personas contagiadas al 11 de abril, 2.776 personas contagiadas al 12 de abril y ciento nueve (109) fallecidos a esa fecha.

Que pese a las medidas adoptadas, el Ministerio de Salud y Protección Social reportó el 12 de abril de 2020, 109 muertes y 2.776 casos confirmados en Colombia, distribuidos así: Bogotá D.C. (1.186), Cundinamarca (112), Antioquia (260), Valle del Cauca (489), Bolívar (123), Atlántico (88), Magdalena (61), Cesar (32), Norte de Santander (43), Santander (29), Cauca (19), Caldas (34), Risaralda (60), Quindío (47), Huila (52), Tolima (23), Meta (21), Casanare (7), San Andrés y Providencia (5), Nariño (38), Boyacá (31), Córdoba (13), Sucre (1) y La Guajira (1), Chocó (1).

Que según la Organización Mundial de la Salud – OMS, se ha reportado la siguiente información: (i) en reporte número 57 de fecha 17 de marzo de 2020 a las 10:00 a.m. CET señaló que se encuentran confirmados 179.111 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 7.426 fallecidos, (ii) en reporte número 62 de fecha 21 de marzo de 2020 a las 23:59 p.m. CET señaló que se encuentran confirmados 292.142 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 12.783 fallecidos, (iii) en reporte número 63 de fecha 23 de marzo de 2020 a las 10:00 a.m. CET señaló que se encuentran confirmados 332.930 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 14.509 fallecidos, (iv) en el reporte número 79 de fecha 8 de abril de 2020 a las 10:00 a.m. CET se encuentran confirmados 1.353.361 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 79.235 fallecidos, (v) en el reporte número 80 del 9 de abril de 2020 a las 10:00 a.m. CET señaló que se encuentran confirmados 1.436.198 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 85.521 fallecidos, (vi) en el reporte número 81 del 10 de abril de 2020 a las 10:00 a.m. CET señaló que se encuentran confirmados 1.521.252 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 92.798 fallecidos, (vii) en el reporte número 82 del 11 de abril de 2020 a las 10:00 a.m. CET señaló que se encuentran confirmados 1.610.909 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 99.690 muertes, y (viii) en el reporte número 83 del 12 de abril de 2020 a las 10:00 a.m. CET señaló que se encuentran confirmados 1,696,588 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 105.952 fallecidos.

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica

Que según la Organización Mundial de la Salud – OMS, en reporte de fecha 12 de abril de 2020 a las 19:00 GMT-5, - hora del Meridiano de Greenwich-, se encuentran confirmados 1.773.088 casos, 111.652 fallecidos y 213 países, áreas o territorios con casos del nuevo coronavirus COVID-19".

Que el Fondo Monetario Internacional mediante Comunicado de Prensa 20/114 del 27 de marzo de 2020, publicó la "Declaración conjunta del Presidente del Comité Monetario y Financiero Internacional y la Directora Gerente del Fondo Monetario Internacional", la cual expresa:

"[...] Estamos en una situación sin precedentes en la que una pandemia mundial se ha convertido en una crisis económica y financiera. Dada la interrupción repentina de la actividad económica, el producto mundial se contraerá en 2020. Los países miembros ya han tomado medidas extraordinarias para salvar vidas y salvaguardar la actividad económica. Pero es necesario hacer más. Se debe dar prioridad al apoyo fiscal focalizado para los hogares y las empresas vulnerables a fin de acelerar y afianzar la recuperación en 2021 [...]"

Que de acuerdo con la Gran Encuesta Integrada de Hogares 2018 del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), la población colombiana está conformada por cerca de 14.6 millones de hogares, de los cuales aproximadamente 5.6 millones tienen la condición de arrendatarios.

Que según la misma Gran Encuesta Integrada de Hogares 2018 suministrada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), en su módulo de vivienda y hogares, encuentra que para el año 2018, un total de 5.1 millones de los hogares colombianos destinan entre el veinticinco por ciento (25%) y el treinta por ciento (30%) de sus ingresos al pago de cánones mensuales de arrendamiento.

Que por medio del Decreto 531 de 2020 el Gobierno nacional impartió instrucciones en virtud de la emergencia sanitaria generada por la pandemia del Coronavirus COVID-19, para lo cual estableció la medida de aislamiento preventivo obligatorio a partir de las cero horas (00:00 a.m.) del día 13 de abril 2020, hasta las cero horas (00:00 a.m.) del día 27 de abril de 2020.

Que el artículo 51 de la Constitución Política consagra el derecho a la vivienda digna, el cual podría verse afectado por los efectos económicos del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, lo que hace necesario adoptar medidas para contener sus efectos sobre los contratos de arrendamiento.

Que las consecuencias económicas de la emergencia sanitaria, y en particular de las medidas de aislamiento, 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.

Que el artículo 20 de la Ley 820 de 2003 faculta a los arrendadores para incrementar anualmente el canon en una proporción que no supere el total del incremento del índice de precios al consumidor para el año anterior, lo cual

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica

ante las dificultades de un importante número de arrendatarios del país para la generación de sus ingresos, podría devenir en el incumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Que el artículo 22 de la Ley 820 de 2003 determina que el no pago por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término pactado constituye causal para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato.

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.

Que el artículo 6° de la Ley 820 de 2003 dispone que los contratos de arrendamiento se entienden prorrogados por un término igual al inicialmente pactado, y el artículo 8° de la misma Ley, señala como obligación del arrendador entregar el inmueble al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato.

Que existen contratos en los cuales la entrega de los inmuebles a arrendadores o a arrendatarios debería ocurrir durante la vigencia del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, y que con ocasión de las medidas que restringen la circulación de los ciudadanos, se encuentra limitado el transporte de mudanzas y acarreos, lo que haría imposible el cumplimiento de dicha obligación contractual.

Que el artículo 518 del Decreto Ley 410 de 1971 "Por el cual se expide el Código de Comercio" consagra que el empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos (2) años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, y a su vez, el artículo 520 de la misma normatividad, advierte que el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis (6) meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 34 de la Ley 675 de 2001, los recursos patrimoniales de la persona jurídica de la propiedad horizontal estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 35 de la Ley 675 de 2001, toda propiedad horizontal debe constituir un fondo de imprevistos, con el fin de poder atender y financiar las obligaciones, obras o expensas que se presenten de forma imprevista, intempestiva y que el administrador puede disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"

conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

Que los artículos 39 a 42 de la Ley 675 de 2001 contienen el régimen al que deben someterse las reuniones de asamblea general de propiedad horizontal, en cuanto a formalidades, convocatorias, asuntos a tratar y sanciones por inasistencia.

Que de acuerdo con lo anterior, se busca crear nuevas disposiciones de índole legal respecto de (i) la suspensión de desalojos de arrendamiento de inmuebles con destinación habitacional y comercial y personas jurídicas sin ánimo de lucro, por parte de las autoridades policivas, y, (ii) reajuste, prórrogas e inicio de los contratos de arrendamiento sobre los inmuebles precitados.

Que de la misma manera, resulta necesario introducir al marco legal, medidas sobre (i) propiedad horizontal, con el propósito de garantizar la regulación del pago de las expensas comunes necesarias por parte de los copropietarios, (ii) la preservación de los empleos a cargo, (iii) la prestación continua de los servicios comunes y cubrimiento de los costos fijos, (iv) la disponibilidad de recursos para el cumplimiento de pagos y obligaciones, (v) inversiones necesarias con cargos a recursos propios de la copropiedad para evitar el deterioro de los bienes, y (vi) pago de las contingencias que durante la emergencia se presenten con acciones dirigidas a conjurar los efectos de la crisis en la economía del país.

DECRETA:

TÍTULO I

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 periodos 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 pagará las mensualidades con el reajuste anual correspondiente

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"

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 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.

ARTÍCULO 4. Prórroga de contratos. Los contratos de arrendamiento cuyo vencimiento y entrega del inmueble al arrendador se haya pactado para cualquier fecha dentro del lapso de duración de la declaratoria de la Emergencia Económica, Social y Ecológica, se entenderán prorrogados hasta el treinta (30) de junio de 2020, continuando vigente la obligación de pago del canon. Lo anterior sin perjuicio de acuerdos en contrario celebrados entre las partes.

ARTÍCULO 5. Inicio del contrato de arrendamiento. Los contratos de arrendamiento en los que se haya pactado la entrega del inmueble al arrendatario dentro del lapso de duración de la declaratoria de Emergencia Económica, Social y Ecológica, quedarán suspendidos hasta el treinta (30) de junio de 2020, fecha en la cual, a falta de acuerdo entre las partes se harán

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"

exigibles las obligaciones derivadas del contrato. Lo anterior sin perjuicio de acuerdos en contrario celebrados entre las partes.

ARTÍCULO 6. *Aplicación extensiva.* Los artículos precedentes del presente Título serán aplicables a:

1. Los contratos de arrendamiento regidos por el Código Civil y el Código de Comercio celebrados sobre inmuebles de destinación comercial en los cuales el arrendatario sea una persona natural, micro, pequeña o mediana empresa, según la clasificación prevista en el artículo 2.2.1.13.2.2 de la Sección 2 del Capítulo 13 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo.

De conformidad con lo anterior, se suspende la aplicación de intereses de mora, penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes.

2. Los contratos de arrendamiento en los cuales el arrendatario sea una persona jurídica sin ánimo de lucro inscrita en el registro del Ministerio del Interior.

PARÁGRAFO. Se excluyen de las disposiciones contenidas en el presente Título, los contratos de arrendamiento suscritos por el administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado – FRISCO, los contratos de leasing habitacional y los contratos de arrendamiento financiero - leasing.

TÍTULO II

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO 7. *Fondo de Imprevistos.* Durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, los administradores de las propiedades horizontales que hayan visto afectado su recaudo de cuotas de administración, podrán hacer erogaciones con cargo al Fondo de Imprevistos, para cubrir los gastos habituales de operación de la copropiedad, requiriendo únicamente la aprobación previa del Consejo de Administración.

Los recursos del Fondo de Imprevistos deberán destinarse prioritariamente al mantenimiento de los contratos de trabajo del personal empleado en la propiedad horizontal y a la ejecución de los contratos con empresas de vigilancia, aseo, jardinería y demás unidades de explotación conexas, complementarias o afines.

Si en la copropiedad no existiere Consejo de Administración, el administrador solo podrá hacer erogaciones con cargo al Fondo de Imprevistos que no

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"

superen el cincuenta por ciento (50%) del valor de los recursos existentes en la fecha en que se haga uso de esta atribución por primera vez.

PARÁGRAFO 1. El administrador deberá rendir un informe en la primera Asamblea General de Propietarios que se adelante después de ejercida la atribución, con cuentas comprobadas del uso de los recursos mencionados en el presente decreto. A su vez, deberá rendir informe de los gastos efectuados al revisor fiscal de la propiedad horizontal, cuando lo hubiere

PARÁGRAFO 2. En el caso de las copropiedades que no cuentan con Consejo de Administración, y en el evento en que sea estrictamente necesario usar más del cincuenta por ciento (50%) del Fondo de Imprevistos, el administrador deberá convocar a la Asamblea General de Propietarios no presencial de que trata el artículo 42 de la Ley 675 de 2001, para obtener su aprobación.

PARÁGRAFO 3. En aquellas copropiedades de uso comercial o mixto, que sea necesario contratar servicios de sanidad, o relacionados con el fin de mitigar el riesgo de contagio del Covid-19, podrán hacer uso del Fondo de Imprevistos en los términos señalados, siempre y cuando se garantice el cubrimiento del pago de los servicios mencionados en el segundo inciso del presente artículo.

PARÁGRAFO 4. Durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, el pago de las cuotas de administración de zonas comunes podrá realizarse en cualquier momento de cada mes sin intereses de mora, penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes.

De existir descuentos aprobados en cada administración serán aplicables las mismas reglas del inciso anterior.

ARTÍCULO 8. Asambleas de propiedad horizontal. Las reuniones ordinarias de asamblea de edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal, de que trata la Ley 675 de 2001, podrán efectuarse:

1. En forma virtual, durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, siguiendo los requerimientos del artículo 42 de la Ley 675 de 2001 y del Capítulo 16 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, y demás normativa legal y reglamentaria vigente aplicable a la materia.
2. De manera presencial, a más tardar dentro del mes calendario siguiente a la finalización de la declaratoria de Emergencia Económica, Social y Ecológica.

PARÁGRAFO 1. Si no fuere convocada la asamblea, esta se reunirá en forma ordinaria por derecho propio el día hábil siguiente al mes calendario de que trata el numeral 2 del inciso anterior, en el lugar y hora que se indique en el

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"

reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las 8:00 p.m.

PARÁGRAFO 2. Los administradores, consejos de administración y las asambleas de las edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal se abstendrán de imponer las sanciones establecidas en el reglamento de propiedad horizontal con fundamento en el numeral 9 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, por la no asistencia presencial de copropietarios y/o sus delegados a las reuniones de asambleas ordinarias presenciales, convocadas para el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

ARTÍCULO 9. Reajuste de las cuotas de administración de zonas comunes. Se aplaza el reajuste anual de las cuotas de administración de zonas comunes durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

Concluido el aplazamiento establecido en el inciso anterior, las mensualidades se pagarán con el reajuste anual correspondiente.

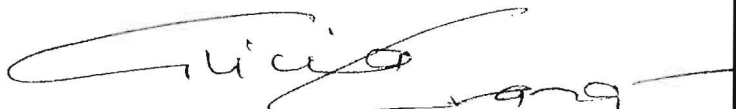
ARTÍCULO 10. Vigencia. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D. C.

15 ABR 2020

LA MINISTRA DEL INTERIOR,



ALICIA VICTORIA ARANGO OLMOS

LA MINISTRA DE RELACIONES EXTERIORES,



CLAUDIA BLUM DE BARBIERI

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"

15 ABR 2020

EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO,


ALBERTO CARRASQUILLA BARRERA

LA MINISTRA DE JUSTICIA Y DEL DERECHO,


MARGARITA LEONOR CABELLO BLANCO

EL MINISTRO DE DEFENSA NACIONAL,


CARLOS HOLMES TRUJILLO

EL MINISTRO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL,


RODOLFO ZEA NAVARRO

EL MINISTRO DE SALUD Y PROTECCIÓN SOCIAL,


FERNANDO RUÍZ GÓMEZ

EL MINISTRO DE TRABAJO,


ÁNGEL CUSTODIO CABRERA BAEZ

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"

15 ABR 2020

LA MINISTRA DE MINAS Y ENERGÍA,



MARÍA FERNANDA SUÁREZ LONDOÑO

EL MINISTRO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO,



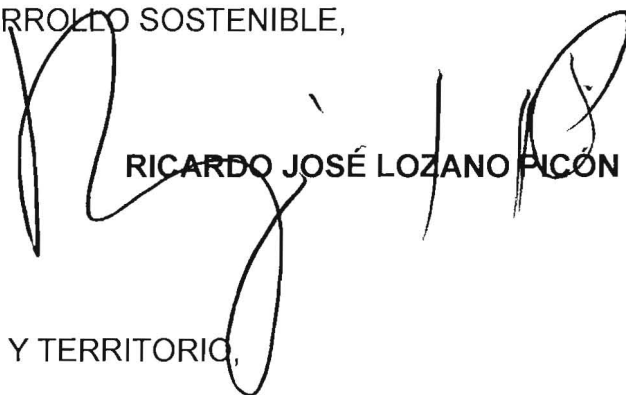
JOSÉ MANUEL RESTREPO ABONDANO

LA MINISTRA DE EDUCACIÓN NACIONAL,



MARÍA VICTORIA ÁNGULO GONZÁLEZ

EL MINISTRO DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE,



RICARDO JOSÉ LOZANO PICON

EL MINISTRO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO,



JONATHAN MALAGÓN GONZÁLEZ

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"

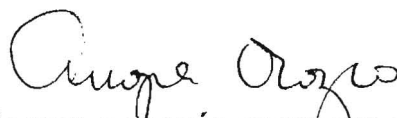
15 ABR 2020

LA MINISTRA DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN
Y LAS COMUNICACIONES,



SYLVIA CRISTINA CONSTAÍN RENGIFO

LA MINISTRA DE TRANSPORTE,



ÁNGELA MARÍA OROZCO GÓMEZ

LA MINISTRA CULTURA,



CARMEN INÉS VÁSQUEZ CAMACHO

LA MINISTRA DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN,

Mabel Gisela Torres Torres

MABEL GISELA TORRES TORRES

EL MINISTRO DEL DEPORTE,



ERNESTO LUCENA BARRERO

DECRETO LEGISLATIVO EN DESARROLLO DE ESTADO DE EMERGENCIA QUE ESTABLECE MEDIDAS EN MATERIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO-Exequibilidad parcial y condicionada

ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y ECOLOGICA DERIVADO DE LA PANDEMIA POR COVID-19-Juicio de constitucionalidad

ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y ECOLOGICA DERIVADO DE LA PANDEMIA POR COVID-19-Exequibilidad del Decreto Legislativo 417 de 2020

ESTADOS DE EXCEPCION-Carácter reglado, excepcional y limitado

La naturaleza reglada, excepcional y limitada de los estados de excepción se garantiza por medio de su estricta regulación en la Constitución y la LEEE, así como mediante sus especiales dispositivos de control político y judicial.

ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y ECOLOGICA-Contenido

A la luz del artículo 215 de la Constitución, el estado de emergencia podrá ser declarado por el Presidente de la República y todos los Ministros siempre que sobrevengan hechos distintos a los previstos en los artículos 212 y 213 que: (i) perturben o amenacen perturbar en forma grave e inminente el orden económico, social y ecológico del país, o que (ii) constituyan grave calamidad pública.

ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y ECOLOGICA, O DE GRAVE CALAMIDAD PUBLICA-Características

El artículo 215 de la Constitución prescribe que la declaratoria del estado de emergencia económica, social y ecológica sólo puede llevarse a cabo “por períodos hasta de treinta días en cada caso, que sumados no podrán exceder de noventa días en el año calendario”. A su vez, la misma disposición prevé que los decretos legislativos en el marco del estado de emergencia tendrán fuerza de ley y deberán ser (i) motivados; (ii) firmados por el Presidente y todos los ministros; (iii) destinados exclusivamente a conjurar la crisis y a impedir la extensión de sus efectos. Igualmente (iv) deben referirse a materias que tengan relación directa y específica con el estado de emergencia y (v) podrán -de forma transitoria- establecer nuevos tributos o modificar los existentes, los cuales dejarán de regir al término de la siguiente vigencia fiscal, salvo que el Congreso les otorgue carácter permanente durante el año siguiente.

ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y ECOLOGICA, O DE GRAVE CALAMIDAD PUBLICA-Competencias del Congreso de la República

En relación con las competencias del Congreso en el marco de los estados de emergencia, la disposición establece que (i) examinará hasta por un lapso de treinta días, prorrogable por acuerdo de las dos cámaras, el informe motivado que le presente el Gobierno sobre las causas que determinaron el estado de emergencia y las medidas adoptadas, y se pronunciará expresamente sobre la conveniencia y oportunidad de las mismas; (ii) podrá derogar, modificar o adicionar los decretos a que se refiere este artículo, en aquellas materias que ordinariamente son de iniciativa del Gobierno, así como ejercer sus atribuciones constitucionales; y, (iii) se reunirá por derecho propio, si no fuere convocado por el gobierno nacional.

ESTADOS DE EXCEPCION-Concepto

Los estados de excepción están previstos en la Carta Política como respuesta del ordenamiento jurídico ante situaciones graves y anormales que no pueden ser enfrentadas por el Estado a partir de sus competencias ordinarias.

CONTROL DE CONSTITUCIONALIDAD DE DECRETO LEGISLATIVO DE DESARROLLO DE ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y ECOLOGICA-Fundamento

CONTROL DE CONSTITUCIONALIDAD DE DECRETO LEGISLATIVO DE DESARROLLO DE ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y ECOLOGICA-Alcance

CONTROL DE CONSTITUCIONALIDAD DE DECRETO DECLARATORIO DE ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y ECOLOGICA-Presupuestos formales y materiales

CONTROL DE CONSTITUCIONALIDAD DE ESTADO DE EMERGENCIA-Juicio formal

CONTROL DE CONSTITUCIONALIDAD DE ESTADO DE EMERGENCIA-Juicio material

El examen material comprende el desarrollo de varios escrutinios que, como lo ha indicado la Corte, constituyen expresiones operativas de los principios que guían los estados de excepción.

CONTROL CONSTITUCIONAL DE DECRETO LEGISLATIVO DE ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y ECOLOGICA-Juicio de motivación suficiente

(...) ha sido considerado como un juicio que complementa la verificación formal por cuanto busca dilucidar si, además de haberse formulado una fundamentación del decreto de emergencia, el Presidente ha presentado razones que resultan suficientes para justificar las medidas adoptadas. Dicha motivación es exigible frente a cualquier tipo de medidas, siendo particularmente relevante para aquellas que limitan derechos constitucionales, por cuanto el artículo 8 de la LEEE establece que los “decretos de excepción deberán señalar los motivos por los cuales se imponen cada una de las limitaciones de los derechos constitucionales”.

CONTROL CONSTITUCIONAL DE DECRETO LEGISLATIVO DE ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y ECOLOGICA-Juicio de conexidad material

*Con este juicio, se pretende determinar si las medidas adoptadas en el decreto legislativo guardan relación con las causas que dieron lugar a la declaratoria del estado de excepción. La Corte Constitucional ha señalado que la conexidad debe ser evaluada desde dos puntos de vista: (i) **interno**, esto es, la relación entre las medidas adoptadas y las consideraciones expresadas por el gobierno nacional para motivar el decreto de desarrollo correspondiente y (ii) **externo**, es decir, el vínculo entre las medidas de excepción y los motivos que dieron lugar a la declaratoria del estado de emergencia.*

CONTROL CONSTITUCIONAL DE DECRETO LEGISLATIVO DE ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y ECOLOGICA-Juicio de finalidad

A la luz de este juicio, toda medida contenida en los decretos legislativos debe estar directa y específicamente encaminada a conjurar las causas de la perturbación y a impedir la extensión o agravación de sus efectos.

CONTROL CONSTITUCIONAL DE DECRETO LEGISLATIVO DE ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y ECOLOGICA-Juicio de necesidad

(...) implica que las medidas que se adopten en el decreto legislativo sean indispensables para lograr los fines que dieron lugar a la declaratoria del estado de excepción. La Corte ha señalado que este análisis debe ocuparse (i) de la necesidad fáctica o idoneidad, la cual consiste en verificar fácticamente si las medidas adoptadas permiten superar la crisis o evitar la extensión de sus efectos, de manera tal que se evalúa si el Presidente de la República incurrió o no en un error manifiesto respecto de la utilidad de la medida para superar la crisis; y (ii) de la necesidad jurídica o subsidiariedad que implica verificar la existencia dentro del ordenamiento jurídico ordinario de previsiones legales que fueran suficientes y adecuadas para lograr los objetivos de la medida excepcional. La finalidad de este juicio, como dijo la Corte en la Sentencia C-179 de 1994 mediante la cual revisó la constitucionalidad de la LEEE, es “impedir que se cometan abusos o

extralimitaciones en la adopción de las medidas que, en todo caso, deben ser las estrictamente indispensables para retornar a la normalidad”.

**CONTROL CONSTITUCIONAL DE DECRETO LEGISLATIVO
DE ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y
ECOLOGICA-Juicio de incompatibilidad**

(...) según el artículo 12 de la LEEE, exige que los decretos legislativos que suspendan leyes expresen las razones por las cuales son irreconciliables con el correspondiente estado de excepción.

**CONTROL CONSTITUCIONAL DE DECRETO LEGISLATIVO
DE ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y
ECOLOGICA-Juicio de proporcionalidad**

(...) se desprende del artículo 13 de la LEEE, exige que las medidas que se adopten en desarrollo de los estados de excepción sean respuestas equilibradas frente a la gravedad de los hechos que causaron la crisis. Igualmente, la Corte ha precisado que el examen de proporcionalidad exige que las restricciones a derechos y garantías constitucionales se impongan en el grado absolutamente necesario para lograr el retorno a la normalidad. Advierte la Corte que este examen particular no excluye, naturalmente, la aplicación del examen de proporcionalidad cuando ello se requiera, por ejemplo, para controlar restricciones a derechos constitucionales, por ejemplo, en el juicio de ausencia de arbitrariedad.

**CONTROL CONSTITUCIONAL DE DECRETO LEGISLATIVO
DE ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y
ECOLOGICA-Juicio de ausencia de arbitrariedad**

(...) tiene por objeto comprobar que en el decreto legislativo no se establezcan medidas que violen las prohibiciones para el ejercicio de las facultades extraordinarias reconocidas en la Constitución, la LEEE y los tratados internacionales de derechos humanos ratificados por Colombia. La Corte Constitucional debe verificar que las medidas adoptadas en los decretos legislativos: (i) no suspendan o vulneren el núcleo esencial de los derechos y libertades fundamentales; que (ii) no interrumpen el normal funcionamiento de las ramas del poder público y de los órganos del Estado y, en particular, (iii) que no supriman o modifiquen los organismos y las funciones básicas de acusación y juzgamiento.

**CONTROL CONSTITUCIONAL DE DECRETO LEGISLATIVO
DE ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y
ECOLOGICA-Juicio de no contradicción específica**

(...) tiene por objeto verificar que las medidas adoptadas en los decretos legislativos (i) no contraríen de manera específica a la Constitución o a los tratados internacionales; y (ii) no desconozcan el marco de referencia de la actuación del Ejecutivo en el estado de emergencia económica, social y

ecológica, esto es, el grupo de medidas descritas en los artículos 47, 49 y 50 de la LEEE. Ha destacado la Corte que entre las prohibiciones se encuentra, por expreso mandato constitucional y legal, la consistente en que el Gobierno no podrá desmejorar los derechos sociales de los trabajadores mediante los decretos contemplados en el artículo 215.

CONTROL CONSTITUCIONAL DE DECRETO LEGISLATIVO DE ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y ECOLOGICA-Juicio de intangibilidad

(...) parte del reconocimiento acerca del carácter “intocable” de algunos derechos que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 93 y 214 de la Constitución, y 5 de la LEEE, no pueden ser suspendidos durante los estados de excepción. La Corte ha establecido que, en virtud de tales disposiciones y del derecho internacional de los derechos humanos, son derechos intangibles el derecho a la vida y a la integridad personal; el derecho a no ser sometido a desaparición forzada, a torturas, ni a tratos o penas crueles, inhumanos o degradantes; el derecho al reconocimiento de la personalidad jurídica; la prohibición de la esclavitud, la servidumbre y la trata de seres humanos; la prohibición de las penas de destierro, prisión perpetua y confiscación; la libertad de conciencia; la libertad de religión; el principio de legalidad, de favorabilidad y de irretroactividad de la ley penal; el derecho a elegir y ser elegido; el derecho a contraer matrimonio y a la protección de la familia; los derechos del niño a la protección por parte de su familia, de la sociedad y del Estado; el derecho a no ser condenado a prisión por deudas; y el derecho al habeas corpus. Son igualmente intangibles los mecanismos judiciales indispensables para la protección de esos derechos.

CONTROL CONSTITUCIONAL DE DECRETO LEGISLATIVO DE ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y ECOLOGICA-Juicio de no discriminación

(...) el cual tiene fundamento en el artículo 14 de la LEEE, exige que las medidas adoptadas con ocasión de los estados de excepción no puedan entrañar segregación alguna, fundada en razones de sexo, raza, lengua, religión, origen nacional o familiar, opinión política o filosófica o de otras categorías sospechosas. Adicionalmente, este análisis implica verificar que el decreto legislativo no imponga tratos diferentes injustificados.

DECRETO LEGISLATIVO EN DESARROLLO DE ESTADO DE EMERGENCIA QUE ESTABLECE MEDIDAS EN MATERIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO-Contenido y alcance

DECRETO LEGISLATIVO DICTADO EN DESARROLLO DE ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y ECOLOGICA-Requisitos formales

DECRETO LEGISLATIVO DICTADO EN DESARROLLO DE ESTADO DE EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y ECOLOGICA-Requisitos materiales

LIBERTAD ECONOMICA-Límites

INTERVENCION DEL ESTADO EN LA ECONOMIA-Finalidad/INTERVENCION DEL ESTADO EN LA ECONOMIA-Alcance

INTERVENCION DEL ESTADO EN LA ECONOMIA-Jurisprudencia constitucional

AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD PRIVADA-Fundamento constitucional

AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD PRIVADA-Vinculado a la dignidad humana

AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD PRIVADA-Límites

REGIMEN DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA-Contenido/ARRENDAMIENTO DE ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

DERECHO A LA PROPIEDAD HORIZONTAL-Definición

PROPIEDAD HORIZONTAL-Régimen normativo especial/REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Impone obligaciones

LIBERTAD DE CONFIGURACION LEGISLATIVA EN MATERIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Amplitud

ABUSO DEL DERECHO-Elementos que lo configuran

PRINCIPIO DE LA BUENA FE CONTRACTUAL-Alcance

(...) el principio de buena fe contractual, aunque tiene distintos desarrollos en la legislación civil y comercial, confluye en que las partes se obligan no solo a lo que está expresamente previsto en el contrato o la ley, sino a todo aquello que se desprenda de la naturaleza y de las obligaciones del contrato celebrado, a tal punto que uno de los principios rectores de la interpretación contractual es que conocida claramente la intención de las partes, debe estarse más a ella que a lo literal de las palabras utilizadas en el texto del contrato (Artículo 1618 Código Civil). Esto es así, porque difícilmente la ley o las partes en sus contratos pueden prever la totalidad de situaciones que pueden alterar la ejecución de sus obligaciones, a tal punto que el propio artículo 1621 establece que “[l]as cláusulas de uso común se presumen aunque no se expresen”.

Referencia: Expediente RE-302

Asunto: Revisión de constitucionalidad del Decreto 579 del 15 de abril de 2020, *“Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica”*.

Magistrado Sustanciador:
ANTONIO JOSÉ LIZARAZO OCAMPO

Bogotá D.C., quince (15) de julio de dos mil veinte (2020)

La Sala Plena de la Corte Constitucional, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales, en especial de las previstas en el artículo 241, numeral 7, de la Constitución Política, y cumplidos los trámites y requisitos establecidos en el Decreto 2067 de 1991¹, decide sobre la constitucionalidad del decreto legislativo de la referencia, expedido por el Presidente de la República en desarrollo del Estado de Emergencia declarado mediante Decreto 417 de 2020 con fundamento en el artículo 215 de la Constitución, cuyo texto es del siguiente tenor:

I. TEXTO DEL DECRETO LEGISLATIVO OBJETO DE REVISIÓN

1. A continuación se transcribe el texto del Decreto Legislativo 579 de 2020, conforme con su publicación en el Diario Oficial 51.286 del 15 de abril de 2020:

¹ El Decreto 579 de 2020 fue enviado a la Corte para que decida sobre su constitucionalidad mediante oficio del 16 de abril de 2020, recibido en la Secretaría General de la Corte el mismo día. La sustanciación del proceso de revisión fue asignada al suscrito magistrado en la sesión no presencial de la Sala Plena del 20 de abril de 2020. Posteriormente, mediante Auto del 24 de abril de 2020, el suscrito sustanciador asumió el conocimiento del presente asunto, ordenó comunicar de manera inmediata la iniciación del proceso al presidente de la República, la fijación en lista por el término de 5 días para efectos de la intervención ciudadana, e invitó a la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz - FEDELONJAS-, a la Asociación de Profesionales Inmobiliarios, a la Asociación de Fomento y Desarrollo Inmobiliario (AFYDI), al Instituto Colombiano de Derecho Procesal -ICDP-, a la Comisión Colombiana de Juristas, a Dejusticia y a Esteban Hoyos Ceballos, para que, si lo tienen a bien, presentaran su concepto sobre: (i) la relación directa y específica de la materia regulada con el estado de emergencia declarado, (ii) la contribución de la materia regulada al objetivo de conjurar la crisis e impedir la extensión de su efectos, y (iii) los demás aspectos que consideren relevantes para el examen de constitucionalidad del decreto objeto de control. Expirado el término de fijación en lista, se corrió traslado al Procurador General de la Nación para que rindiera el concepto de su competencia.

Decreto 579 de 2020

(abril 15)

Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de las atribuciones que le confieren el artículo 215 de la Constitución Política, en concordancia con la Ley 137 de 1994, y en desarrollo de lo previsto en el Decreto 417 del 17 de marzo de 2020 «Por el cual se declara un Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional», y

CONSIDERANDO

Que en los términos del artículo 215 de la Constitución Política, el presidente de la República con la firma de todos los ministros, en caso de que sobrevengan hechos distintos de los previstos en los artículos 212 y 213 de la Constitución Política, que perturben o amenacen perturbar en forma grave e inminente el orden económico, social y ecológico del país, o que constituyan grave calamidad pública, podrá declarar el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica por períodos hasta de treinta días en cada caso, que sumados no podrán exceder de noventa días en el año calendario.

Que según la misma norma constitucional, una vez declarado el estado de emergencia, el presidente de la República, con la firma de todos los ministros, podrá dictar decretos con fuerza de ley destinados exclusivamente a conjurar la crisis y a impedir la extensión de sus efectos.

Que estos decretos deberán referirse a materias que tengan relación directa y específica con el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, y podrán, en forma transitoria, establecer nuevos tributos o modificar existentes.

Que mediante el Decreto 417 del 17 de marzo de 2020, el Presidente de la República declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional por el término treinta (30) días, con el fin de conjurar la grave calamidad pública que afecta al país por la pandemia del nuevo coronavirus COVID-19.

Que dentro de las razones generales tenidas en cuenta para adoptar dicha medida se incluyeron las siguientes:

Que el 30 de enero de 2020 la Organización Mundial de la Salud -OMS- identificó el nuevo coronavirus COVID-19, y declaró este brote como emergencia de salud pública de importancia internacional.

Que el 6 de marzo de 2020 el Ministerio de Salud y de la Protección Social dio a conocer el primer caso de brote de enfermedad por coronavirus COVID-19 en el territorio nacional.

Que el 9 de marzo de 2020 la OMS solicitó a los países la adopción de medidas prematuras con el objetivo de detener la transmisión y prevenir la propagación del virus.

Que el 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud declaró que el brote del coronavirus COVID-19 es una pandemia, esencialmente por la velocidad en su propagación y la escala de transmisión, toda vez que se había notificado cerca de 125.000 casos de contagio en 118 países por lo que instó a los estados a tomar acciones urgentes.

Que según la Organización Mundial de la Salud -OMS, la pandemia del nuevo coronavirus COVID-19 es una emergencia sanitaria y social mundial, que requiere una acción efectiva e inmediata de los gobiernos, las personas y las empresas.

Que mediante la Resolución número 0000380 del 10 de marzo de 2020, el Ministerio de Salud y Protección Social adoptó, entre otras, medidas preventivas sanitarias de aislamiento y cuarentena de las personas que, a partir de la entrada en vigencia de la precitada resolución, arribaran a Colombia desde la República Popular China, Francia, Italia y España.

Que el Ministerio de Salud y Protección Social expidió la Resolución 385 del 12 de marzo de 2020, “Por la cual se declara la emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID-19 y se adoptan medidas para hacer frente al virus”, en todo el territorio nacional hasta el 30 de mayo de 2020, y en virtud de la misma, se establecieron disposiciones destinadas a la prevención y controlar la propagación del COVID-19 y mitigar sus efectos.

Que el vertiginoso escalamiento del brote de nuevo coronavirus COVID-19, hasta configurar una pandemia, representa actualmente una amenaza global a la salud pública, con afectaciones al sistema económico, de magnitudes impredecibles e incalculables, de la cual Colombia no podrá estar exenta.

Que el Ministerio de Salud y Protección Social reportó el 9 de marzo de 2020 0 muertes y 3 casos confirmados en Colombia.

Que al 17 de marzo de 2020 el Ministerio de Salud y Protección Social había reportado que en el país se presentaban 75 casos de personas infectadas con el Coronavirus COVID-19 y 0 fallecidos, cifra que ha venido creciendo a

nivel país de la siguiente manera: 102 personas contagiadas al 18 de marzo de 2020; 108 personas contagiadas al día 19 de marzo de 2020; 145 personas contagiadas al día 20 de marzo, 196 personas contagiadas al día 21 de marzo, 235 personas contagiadas al 22 de marzo, 306 personas contagiadas al 23 de marzo de 2020; 378 personas contagiadas al día 24 de marzo; 470 personas contagiadas al día 25 de marzo, 491 personas contagiadas al día 26 de marzo, 539 personas contagiadas al día 27 de marzo, 608 personas contagiadas al 28 de marzo, 702 personas contagiadas al 29 de marzo; 798 personas contagiadas al día 30 de marzo; 906 personas contagiadas al día 31 de marzo, 1.065 personas contagiadas al día 1 de abril, 1,161 personas contagiadas al día 2 de abril, 1.267 personas contagiadas al día 3 de abril, 1.406 personas contagiadas al día 4 de abril, 1.485 personas contagiadas al día 5 de abril, 1.579 personas contagiadas al día 6 de abril, 1.780 personas contagiadas al 7 de abril, 2.054 personas contagiadas al 8 de abril, 2.223 personas contagiadas al 9 de abril, 2.473 personas contagiadas al día 10 de abril, 2.709 personas contagiadas al 11 de abril, 2.776 personas contagiadas al 12 de abril y ciento nueve (109) fallecidos a esa fecha.

Que pese a las medidas adoptadas, el Ministerio de Salud y Protección Social reportó el 12 de abril de 2020, 109 muertes y 2.776 casos confirmados en Colombia, distribuidos así: Bogotá D.C. (1.186), Cundinamarca (112), Antioquia (260), Valle del Cauca (489), Bolívar (123), Atlántico (88), Magdalena (61), Cesar (32), Norte de Santander (43), Santander (29), Cauca (19), Caldas (34), Risaralda (60), Quindío (47), Huila (52), Tolima (23), Meta (21), Casanare (7), San Andrés y Providencia (5), Nariño (38), Boyacá (31), Córdoba (13), Sucre (1) y La Guajira (1), Chocó (1).

Que según la Organización Mundial de la Salud - OMS, se ha reportado la siguiente información: (i) en reporte número 57 de fecha 17 de marzo de 2020 a las 10:00 a.m. CET señaló que se encuentran confirmados 179.111 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 7.426 fallecidos, (ii) en reporte número 62 de fecha 21 de marzo de 2020 a las 23:59 p.m. CET señaló que se encuentran confirmados 292.142 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 12.783 fallecidos, (iii) en reporte número 63 de fecha 23 de marzo de 2020 a las 10:00 a.m. CET señaló que se encuentran confirmados 332.930 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 14.509 fallecidos, (iv) en el reporte número 79 de fecha 8 de abril de 2020 a las 10:00 a.m. CET se encuentran confirmados 1.353.361 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 79.235 fallecidos, (v) en el reporte número 80 del 9 de abril de 2020 a las 10:00 a.m. CET señaló que se encuentran confirmados 1.436.198 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 85.521 fallecidos, (vi) en el reporte número 81 del 10 de abril de 2020 a las 10:00 a.m. CET señaló que se encuentran confirmados 1.521.252 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 92.798 fallecidos, (vii) en el reporte número 82 del 11 de abril de 2020 a las 10:00 a.m. CET señaló que se encuentran confirmados 1.610.909 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 99.690 muertes, y (viii) en el reporte número 83 del 12 de abril de 2020 a las 10:00 a.m. CET señaló que se encuentran

confirmados 1,696,588 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 105.952 fallecidos.

Que según la Organización Mundial de la Salud - OMS, en reporte de fecha 12 de abril de 2020 a las 19:00 GMT-5, - hora del Meridiano de Greenwich-, se encuentran confirmados 1.773.088 casos, 111.652 fallecidos y 213 países, áreas o territorios con casos del nuevo coronavirus COVID-19”.

Que el Fondo Monetario Internacional mediante Comunicado de Prensa 20/114 del 27 de marzo de 2020, publicó la “Declaración conjunta del Presidente del Comité Monetario y Financiero Internacional y la Directora Gerente del Fondo Monetario Internacional”, la cual expresa:

“[...] Estamos en una situación sin precedentes en la que una pandemia mundial se ha convertido en una crisis económica y financiera. Dada la interrupción repentina de la actividad económica, el producto mundial se contraerá en 2020. Los países miembros ya han tomado medidas extraordinarias para salvar vidas y salvaguardar la actividad económica. Pero es necesario hacer más. Se debe dar prioridad al apoyo fiscal focalizado para los hogares y las empresas vulnerables a fin de acelerar y afianzar la recuperación en 2021 [...]”

Que de acuerdo con la Gran Encuesta Integrada de Hogares 2018 del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), la población colombiana está conformada por cerca de 14.6 millones de hogares, de los cuales aproximadamente 5.6 millones tienen la condición de arrendatarios.

Que según la misma Gran Encuesta Integrada de Hogares 2018 suministrada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), en su módulo de vivienda y hogares, encuentra que para el año 2018, un total de 5.1 millones de los hogares colombianos destinan entre el veinticinco por ciento (25%) y el treinta por ciento (30%) de sus ingresos al pago de cánones mensuales de arrendamiento.

Que por medio del Decreto 531 de 2020 el gobierno nacional impartió instrucciones en virtud de la emergencia sanitaria generada por la pandemia del Coronavirus COVID-19, para lo cual estableció la medida de aislamiento preventivo obligatorio a partir de las cero horas (00:00 a.m.) del día 13 de abril 2020, hasta las cero horas (00:00 a.m.) del día 27 de abril de 2020.

Que el artículo 51 de la Constitución Política consagra el derecho a la vivienda digna, el cual podría verse afectado por los efectos económicos del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, lo que hace necesario adoptar medidas para contener sus efectos sobre los contratos de arrendamiento.

Que las consecuencias económicas de la emergencia sanitaria, y en particular de las medidas de aislamiento, 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.

Que el artículo 20 de la Ley 820 de 2003 faculta a los arrendadores para incrementar anualmente el canon en una proporción que no supere el total del incremento del índice de precios al consumidor para el año anterior, lo cual ante las dificultades de un importante número de arrendatarios del país para la generación de sus ingresos, podría devenir en el incumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Que el artículo 22 de la Ley 820 de 2003 determina que el no pago por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término pactado constituye causal para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato.

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.

Que el artículo 6o de la Ley 820 de 2003 dispone que los contratos de arrendamiento se entienden prorrogados por un término igual al inicialmente pactado, y el artículo 8o de la misma Ley, señala como obligación del arrendador entregar el inmueble al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato.

Que existen contratos en los cuales la entrega de los inmuebles a arrendadores o a arrendatarios debería ocurrir durante la vigencia del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, y que con ocasión de las medidas que restringen la circulación de los ciudadanos, se encuentra limitado el transporte de mudanzas y acarreos, lo que haría imposible el cumplimiento de dicha obligación contractual.

Que el artículo 518 del Decreto Ley 410 de 1971 “Por el cual se expide el Código de Comercio ” consagra que el empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos (2) años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, y a su vez, el artículo 520 de la misma normatividad, advierte que el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis (6) meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 34 de la Ley 675 de 2001, los recursos patrimoniales de la persona jurídica de la propiedad horizontal estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 35 de la Ley 675 de 2001, toda propiedad horizontal debe constituir un fondo de imprevistos, con el fin de poder atender y financiar las obligaciones, obras o expensas que se presenten de forma imprevista, intempestiva y que el administrador puede disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

Que los artículos 39 a 42 de la Ley 675 de 2001 contienen el régimen al que deben someterse las reuniones de asamblea general de propiedad horizontal, en cuanto a formalidades, convocatorias, asuntos a tratar y sanciones por inasistencia.

Que de acuerdo con lo anterior, se busca crear nuevas disposiciones de índole legal respecto de (i) la suspensión de desalojos de arrendamiento de inmuebles con destinación habitacional y comercial y personas jurídicas sin ánimo de lucro, por parte de las autoridades policivas, y, (ii) reajuste, prórrogas e inicio de los contratos de arrendamiento sobre los inmuebles precitados.

Que de la misma manera, resulta necesario introducir al marco legal, medidas sobre (i) propiedad horizontal, con el propósito de garantizar la regulación del pago de las expensas comunes necesarias por parte de los copropietarios, (ii) la preservación de los empleos a cargo, (iii) la prestación continua de los servicios comunes y cubrimiento de los costos fijos, (iv) la disponibilidad de recursos para el cumplimiento de pagos y obligaciones, (v) inversiones necesarias con cargos a recursos propios de la copropiedad para evitar el deterioro de los bienes, y (vi) pago de las contingencias que durante la emergencia se presenten con acciones dirigidas a conjurar los efectos de la crisis en la economía del país.

DECRETA:

TÍTULO I
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 4o 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 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 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 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, formará

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

ARTÍCULO 4. Prórroga de contratos. Los contratos de arrendamiento cuyo vencimiento y entrega del inmueble al arrendador se haya pactado para cualquier fecha dentro del lapso de duración de la declaratoria de la Emergencia Económica, Social y Ecológica, se entenderán prorrogados hasta el treinta (30) de junio de 2020, continuando vigente la obligación de pago del canon. Lo anterior sin perjuicio de acuerdos en contrario celebrados entre las partes.

ARTÍCULO 5. Inicio del contrato de arrendamiento. Los contratos de arrendamiento en los que se haya pactado la entrega del inmueble al arrendatario dentro del lapso de duración de la declaratoria de Emergencia Económica, Social y Ecológica, quedarán suspendidos hasta el treinta (30) de junio de 2020, fecha en la cual, a falta de acuerdo entre las partes se harán exigibles las obligaciones derivadas del contrato. Lo anterior sin perjuicio de acuerdos en contrario celebrados entre las partes.

ARTÍCULO 6. Aplicación extensiva. Los artículos precedentes del presente Título serán aplicables a:

1. Los contratos de arrendamiento regidos por el Código Civil y el Código de Comercio celebrados sobre inmuebles de destinación comercial en los cuales el arrendatario sea una persona natural, micro, pequeña o mediana empresa, según la clasificación prevista en el artículo 2.2.1.13.2.2 de la Sección 2 del Capítulo 13 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo.

De conformidad con lo anterior, se suspende la aplicación de intereses de mora, penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes.

2. Los contratos de arrendamiento en los cuales el arrendatario sea una persona jurídica sin ánimo de lucro inscrita en el registro del Ministerio del Interior.

PARÁGRAFO. Se excluyen de las disposiciones contenidas en el presente Título, los contratos de arrendamiento suscritos por el administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado - FRISCO, los contratos de leasing habitacional y los contratos de arrendamiento financiero - leasing.

TÍTULO II

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO 7. Fondo de Imprevistos. Durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, los

administradores de las propiedades horizontales que hayan visto afectado su recaudo de cuotas de administración, podrán hacer erogaciones con cargo al Fondo de Imprevistos, para cubrir los gastos habituales de operación de la copropiedad, requiriendo únicamente la aprobación previa del Consejo de Administración.

Los recursos del Fondo de Imprevistos deberán destinarse prioritariamente al mantenimiento de los contratos de trabajo del personal empleado en la propiedad horizontal y a la ejecución de los contratos con empresas de vigilancia, aseo, jardinería y demás unidades de explotación conexas, complementarias o afines.

Si en la copropiedad no existiere Consejo de Administración, el administrador solo podrá hacer erogaciones con cargo al Fondo de Imprevistos que no superen el cincuenta por ciento (50%) del valor de los recursos existentes en la fecha en que se haga uso de esta atribución por primera vez.

PARÁGRAFO 1. El administrador deberá rendir un informe en la primera Asamblea General de Propietarios que se adelante después de ejercida la atribución, con cuentas comprobadas del uso de los recursos mencionados en el presente decreto. A su vez, deberá rendir informe de los gastos efectuados al revisor fiscal de la propiedad horizontal, cuando lo hubiere.

PARÁGRAFO 2. En el caso de las copropiedades que no cuentan con Consejo de Administración, y en el evento en que sea estrictamente necesario usar más del cincuenta por ciento (50%) del Fondo de Imprevistos, el administrador deberá convocar a la Asamblea General de Propietarios no presencial de que trata el artículo 42 de la Ley 675 de 2001, para obtener su aprobación.

PARÁGRAFO 3. En aquellas copropiedades de uso comercial o mixto, que sea necesario contratar servicios de sanidad, o relacionados con el fin de mitigar el riesgo de contagio del Covid-19, podrán hacer uso del Fondo de Imprevistos en los términos señalados, siempre y cuando se garantice el cubrimiento del pago de los servicios mencionados en el segundo inciso del presente artículo.

PARÁGRAFO 4. Durante el período comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, el pago de las cuotas de administración de zonas comunes podrá realizarse en cualquier momento de cada mes sin intereses de mora, penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes.

De existir descuentos aprobados en cada administración serán aplicables las mismas reglas del inciso anterior.

ARTÍCULO 8. Asambleas de propiedad horizontal. Las reuniones ordinarias de asamblea de edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal, de que trata la Ley 675 de 2001, podrán efectuarse:

1. En forma virtual, durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, siguiendo los requerimientos del artículo 42 de la Ley 675 de 2001 y del Capítulo 16 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, y demás normativa legal y reglamentaria vigente aplicable a la materia.

2. De manera presencial, a más tardar dentro del mes calendario siguiente a la finalización de la declaratoria de Emergencia Económica, Social y Ecológica.

PARÁGRAFO 1. Si no fuere convocada la asamblea, esta se reunirá en forma ordinaria por derecho propio el día hábil siguiente al mes calendario de que trata el numeral 2 del inciso anterior, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las 8:00 p.m.

PARÁGRAFO 2. Los administradores, consejos de administración y las asambleas de las edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal se abstendrán de imponer las sanciones establecidas en el reglamento de propiedad horizontal con fundamento en el numeral 9 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, por la no asistencia presencial de copropietarios y/o sus delegados a las reuniones de asambleas ordinarias presenciales, convocadas para el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

ARTÍCULO 9. Reajuste de las cuotas de administración de zonas comunes. Se aplaza el reajuste anual de las cuotas de administración de zonas comunes durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

Concluido el aplazamiento establecido en el inciso anterior, las mensualidades se pagarán con el reajuste anual correspondiente.

ARTÍCULO 10. Vigencia. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE, Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá D.C., a 15 de abril de 2020

(siguen firmas del Presidente de la República y de todos los ministros)²

² Iván Duque Márquez, Presidente de la República; Alicia Arango Olmos, Ministra del Interior; Claudia Blum de Barberi, Ministra de Relaciones Exteriores; Alberto Carrasquilla Barrera, Ministro de Hacienda y Crédito Público; Margarita Leonor Cabello Blanco, Ministra de Justicia y del Derecho; Carlos Holmes Trujillo, Ministro de Defensa Nacional;

II. INTERVENCIONES Y CONCEPTOS

2. Durante el término de fijación en lista se presentaron los conceptos e intervenciones que seguidamente se enlistan. Asimismo, de manera oportuna, se recibió el concepto del Procurador General de la Nación.

A. Secretaría Jurídica de la Presidencia de la República

3. La Secretaría Jurídica de la Presidencia de la República expuso que la preceptiva bajo estudio debe ser declarada exequible pues, desde un punto de vista formal, se expidió en desarrollo y dentro de la vigencia del estado de emergencia, con la firma del Presidente de la República y todos los ministros, debidamente motivada y espacialmente delimitada.

4. Desde el punto de vista material, justificó de la siguiente manera el cumplimiento de los criterios utilizados por la Corte Constitucional:

Juicio	Medida
Conexidad material (i) interna y (ii) externa	Interna: El gobierno nacional ha tenido que expedir medidas de confinamiento con el claro fin de precaver los efectos producidos por la pandemia del nuevo Coronavirus COVID-19 en el territorio nacional. Tales medidas, a su vez, han afectado los ingresos de un buen número de ciudadanos que los ha llevado a incumplir las obligaciones derivadas de los contratos de arrendamientos. El Decreto Legislativo 579 del 15 de abril de 2020 adopta medidas específicas dirigidas a brindarles una fuente de liquidez para enfrentar los efectos económicos derivados de la situación generada por la pandemia del nuevo Coronavirus COVID-19. Externa: En desarrollo de las precedentes consideraciones, el Decreto Legislativo <i>sub examine</i> adoptó las medidas dirigidas garantizar la vivienda digna, el trabajo y la libertad religiosa, los cuales, guardan conexidad, inmediata y concreta con la crisis económica y financiera que generó la declaratoria del estado de emergencia económica, social

Rodolfo Zea Navarro, Ministro de Agricultura y Desarrollo Rural; Fernando Ruiz Gómez, Ministro de Salud y Protección Social, Ángel Custodio Cabrera Báez, Ministro de Trabajo; María Fernanda Suárez Londoño, Ministra de Minas y Energía; José Manuel Restrepo Abondano, Ministro de Comercio, Industria y Turismo; María Victoria Angulo González, Ministra de Educación Nacional; Ricardo José Lozano Picón, Ministro de Ambiente y Desarrollo Sostenible; Jonathan Malagón González, Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio; Sylvia Cristina Constaín Rengifo, Ministra de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones; Ángela María Orozco Gómez, Ministra de Transporte; Carmen Inés Vásquez Camacho, Ministra Cultura; Mabel Gisela Torres, Ministra de Ciencia, Tecnología e Innovación; y Ernesto Lucena Barrero, Ministro del Deporte.

	y ecológica.
Finalidad de las medidas	Las medidas adoptadas tienen por objeto mitigar los efectos económicos negativos sobre los arrendatarios que están en condiciones más frágiles con ocasión de las restricciones a la movilidad y el menoscabo de sus ingresos. Tales medidas, además, corresponden, incluso, al cumplimiento de los fines esenciales del estado y a la protección de derechos constitucionales allí consagrados, como la vivienda digna, el derecho al trabajo y la libertad religiosa y de cultos, todo en el contexto de la Emergencia Económica, Social y Ecológica.
Necesidad (i) jurídica y (ii) fáctica	A partir de las consideraciones que se expresan en el precipitado Decreto, se puede entender la necesidad de expedir dichas medidas para contrarrestar la emergencia que está viviendo en el país. En ellas se expresó que, según la Organización Mundial de la Salud – OMS- una de las principales medidas para prevenir el contagio masivo de la pandemia del nuevo Coronavirus COVID-19 es el distanciamiento social y aislamiento. Además, que ante la eventual de una contracción económica, las personas iban a perder o disminuir sus ingresos, y en consecuencia su capacidad de pago de bienes esenciales para la vivienda, el trabajo y el desarrollo religioso. Respecto de las micro, pequeñas y medianas empresas se encuentran en inminente riesgo de insolvencia debido a la imposibilidad de cumplir la obligación de pago de los cánones de arrendamiento con ocasión al confinamiento dispuesto para contener la pandemia del nuevo Coronavirus COVID-19. Ante tal panorama, resultaba evidencia, que de no adoptar medidas inmediatas para contener los efectos mencionados, el país se hubiese abocado a un incumplimiento masivo de contratos de arrendamiento. En esas condiciones, el desarrollo de sus actividades y las sociales conexas, se ven truncadas al no contar con los recursos para su sostenimiento puesto que la mayor parte funcionan en inmueble arrendado en donde se congregan y adelantan sus ceremonias religiosas. A través de la legislación exceptiva era necesario

	intervenir las relaciones contractuales entre los particulares a efectos de conjurar el inminente estado de cosas inconstitucional, postergando en el tiempo la obligación del pago periódico de los cánones de arrendamiento así como exonerar de penalidades, sanciones y multas a quienes posteriormente honren sus obligaciones. En el ordenamiento jurídico ordinario no existen previsiones legales suficientes y adecuadas para lograr los objetivos de esta medida excepcional. La concesión de fuentes transitorias de liquidez a los arrendatarios requiere hacer uso de normas con fuerza material de ley. De no haberse establecido las determinaciones, se lesionarían esenciales derechos constitucionales como ser la vivienda digna, el trabajo y libertad religiosa pues de los efectos del cierre o clausura de establecimientos devendría en la imposibilidad que muchos colombianos no tuvieran una vivienda digna, la terminación de múltiples empresas con la consecuencia de la pérdida de los empleos que estas generan, y la afectación de comunidades religiosas.
Incompatibilidad	Sin embargo, las consecuencias económicas de la emergencia sanitaria, y en particular de las medidas de aislamiento, 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 inmueble tanto de destinación habitacional como comercial y lugares de culto religioso, al tiempo que también se perjudica el normal funcionamiento de las copropiedades.
Proporcionalidad	Particularmente, la obligación de diferir el pago de los arriendos sin que se traslade ningún tipo de penalidad, permite aliviar las cargas económicas, sin impedir que los propietarios de inmuebles y arrendadores resulten lesionados en sus derechos, puesto que los arrendatarios, finalizados los lapsos estipulados en el Decreto plurimencionado, deberán llegar a acuerdos y pagar las sumas y mensualidades con reajustes correspondientes. La ausencia temporal de cancelación de los cánones de arrendamiento periódicos, eventualmente, afecta el cumplimiento de tales fines. Pero es una afectación leve que se ajusta el criterio de proporcionalidad. Primero, porque es transitoria y está limitada al 30 de junio de 2020, y en segundo lugar, porque los arrendadores y propietarios

	conservan plenamente sus derechos, en la medida que las sumas acertadas se les deben cancelar con los ajustes correspondientes.
Ausencia de arbitrariedad	Según se consigna en los considerados del precipitado decreto, el mismo tiene como propósito específico conjurar los efectos sociales y económicos de la pandemia del nuevo Coronavirus COVID-19 mediante un instrumento de bienestar financiero que permite otorgar sostenibilidad a quienes ocupan inmuebles con destinación habitacional religiosa y comercial.
No discriminación	Por el contrario, estas contribuye a la garantía y realización de derechos sociales, procura del bienestar de un alto número de la población que vive en arriendo, desarrolla sus actividades empresariales en locales en arriendo y ejerce sus libertades religiosas en inmueble bajo la figura del contrato de arrendamiento.
Intangibilidad	[n]o existe una contradicción específica de las medidas con las prohibiciones constitucionales y de derechos humanos, aplicables a los estados de excepción.
Motivación suficiente	No se sustentó de forma expresa
No contradicción específica	No se sustentó de forma expresa

B. Intervenciones ciudadanas

5. Durante el término de fijación en lista se presentaron 15 intervenciones, con el sentido que se sintetiza a continuación. Para facilitar la lectura de la presente sentencia, como anexo I se adjunta un breve resumen de cada uno de los escritos.

#	Interviniente	Solicitud o sentido de la intervención
1	Javier Andrés Alfonso Martínez	Inexequibilidad de los artículos 4 y 6 numeral 1, así como de la palabra “ <i>comercial</i> ” del Título I y de la expresión “ <i>deberán</i> ” contenida en el inciso 1 del artículo 3.
2	Héctor Ovidio Chávez Martínez	Condicionamiento del artículo 3.
3	Dany Melisa Díaz	Cuestiona el artículo 3 desde el derecho a la

	Zambrano	igualdad en favor de los arrendadores.
4	Lucy Ortiz	Cuestiona la idoneidad de la medida de aplazamiento de pagos en los arrendamientos por violación a la autonomía privada.
5	Roy Leonardo Barreras Montealegre	Inexequibilidad de los artículos 1 a 3 por no superar los juicios de necesidad y proporcionalidad desde la perspectiva de los arrendadores. Exequibilidad de los artículos 4 y 5. Exequibilidad parcial del artículo 6.
6	Francisco Ignacio Herrera Gutiérrez	Exequibilidad condicionada del vocablo “<i>deberán</i>”, contenido en el inciso 1 del artículo 3. Inexequibilidad parcial del inciso 2 del artículo 3: en concreto de la expresión “<i>el arrendatario pagará la totalidad de las mensualidades correspondientes al periodo mencionado en el inciso anterior</i>”.
7	Stephanie Rendón Zapata y otros	Inexequibilidad de los artículos 3 y 6 por arbitrarios, discriminatorios y vulnerar el acceso a la administración de justicia.
8	Universidad Externado de Colombia	Exequibilidad condicionada de los artículos 1 a 6 por vigencia insuficiente. Inexequibilidad del párrafo del artículo 6 al contener disposiciones innecesarias, desproporcionadas y discriminatorias en contra de los locatarios. Exequibilidad condicionada del artículo 6 bajo el entendido de que su aplicación opera en relación con los contratos de arrendamiento regidos por el Código Civil y el Código de Comercio celebrados sobre inmuebles de destinación comercial. Exequibilidad condicionada del artículo 3 de la expresión “<i>a falta de acuerdo entre las partes</i>”, para que no sea aplicado cuando el arrendador sea una persona natural o una micro, pequeña o mediana empresa de

		aquellas mencionadas en el numeral 1 del mismo artículo 6.
9	Universidad Libre de Colombia	Inexequibilidad de la palabra “orden” del artículo 1 o en su defecto Exequibilidad condicionada de tal manera que no se entienda una violación al acceso a la justicia. Exequibilidad condicionada del artículo 3 bajo el entendido que quien desconozca el principio de buena fe en la negociación pague los perjuicios causados a la otra parte. Inexequibilidad del numeral 2 del artículo 3 por falta de motivación suficiente y ausencia de proporcionalidad. Inexequibilidad del parágrafo del artículo 6 por trato diferenciado no justificado.
10	Diana Alejandra Gómez Páez y ocho ciudadanos más	Exequibilidad condicionada de todo el Decreto 579 de 2020, en particular del artículo 3, extendiendo la vigencia de las medidas hasta tanto se logren las finalidades de la norma. Exhortar al Congreso de la República para que expida la normativa necesaria para solventar los efectos económicos dada la crisis actual.
11	Alejandro Pinzón Hernández	Exequibilidad condicionada del artículo 3 siempre que el beneficio de la tasa de interés prevista en la norma se extienda hasta el 31 de diciembre de 2020.
12	Carolina Ariza Zapata, Laura Castaño Echeverri y Miguel Lozano Salazar	Inexequibilidad del numeral 1 del artículo 6 por ser innecesaria, desproporcionada y desconocer los derechos a la igualdad y acceso a la justicia.
13	Jhonier Vallejo López y Juan Fernando Giraldo Naufal	Inexequibilidad de los artículos 3 y 6 por establecer un trato discriminatorio en contra de los arrendatarios.
14	Mariluz Gil Mancipe, Claudia Rocío Guerrero Fagua e Isabella del Rosario Narváez Corral	Inexequibilidad de los artículos 1 a 6, en particular los artículos 3 y 4 por violación del principio de proporcionalidad.
	Valentina del Carmen García Niño	Pide tener en cuenta a los arrendadores que dependen económicamente del pago de los

		cánones de arrendamiento.
15	Guillermo Forero Díaz	Hace comentarios sobre el contenido de la norma, pero no hace ninguna solicitud específica

6. Por último, se recibieron cuatro intervenciones presentadas de manera extemporánea³, entre ellas la del ciudadano Randel Vásquez Campos quien presentó acción de inconstitucionalidad contra varias normas de orden reglamentario, así como contra los artículos 3 a 6 del Decreto 579 de 2020. Esta demanda de inconstitucionalidad fue rechazada mediante Auto dentro del Expediente D-13755, pero copia de la misma fue remitida por la Secretaría General para que fuera tenida en cuenta como intervención ciudadana en el trámite del Expediente RE-302 si hubiera sido radicada oportunamente. Dado que la demanda se radicó después del cinco (5) de mayo de 2020, por fuera del término de fijación en lista, se tendrá como presentada de manera extemporánea.

C. Conceptos

Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz de Colombia – FEDELONJAS–

7. La Federación considera que el Decreto examinado debe ser declarado exequible por tener relación directa con el estado de emergencia económica y contribuir a conjurar la crisis e impedir la extensión de sus efectos.

Para sustentar su postura presentó las siguientes cifras: (i) para el año 2018, el pago de cánones de arriendo de vivienda superó los 23 billones de pesos y los arriendos no residenciales los 24 billones. (ii) El sector inmobiliario produce 280 mil empleos directos y 1.4 millones de indirectos. (iii) El sector representa el 4.8% del PIB. (iv) Más del 33% de los hogares colombianos viven en arriendo. (v) El 85% de los arrendadores pertenecen a los estratos 1, 2 y 3. (vi) Para el 2019, más del 30% de los micronegocios acudieron a modalidades de arriendo de inmuebles. (vii) El 34% de las viviendas del país se ubican bajo el régimen de propiedad horizontal.

A su juicio, la suspensión de los desalojos y los alivios económicos (no incrementos, penalidades y sanciones), tanto frente a los cánones de

³ El respectivo término de fijación en lista corrió entre el 28 de abril y el 5 de mayo de 2020 (<https://www.corteconstitucional.gov.co/secretaria/fijaciones/?mes=30/04/2020>). Con posterioridad a la última fecha se recibieron las siguientes intervenciones ciudadanas: (i) Antonio Martín; (ii) la Universidad de los Andes; (iii) el Centro de Estudios de Derecho, Justicia y Sociedad – Dejusticia, (iv) las Autoridades de los resguardos del pueblo Yukpa Jaime Luis Olivella Márquez, Gobernador del Cabildo del Resguardo El Rosario, Bella Vista Yukatan del Municipio de la Paz, Serranía del Perijá; Alfredo Peña Franco, Gobernador del Cabildo del resguardo Iroka del Municipio de Agustín Codazzi, Serranía del Perijá; Esneda Saavedra Restrepo, Gobernadora del Cabildo del Resguardo Sokorpa del Municipio de Becerril del Campo, Serranía del Perijá; Emilio Ovalle Martínez, Gobernador del Cabildo del Resguardo Menkwe, Mishaya, La Pista del Municipio de Agustín Codazzi, Serranía del Perijá; Alirio Ovalle Reyes Gobernador del Cabildo del Resguardo Caño Padilla del Municipio de La Paz, Serranía del Perijá; y Andrés Vence Villar, Gobernador del Cabildo del Resguardo La Laguna, Cinco Caminos, El Coso del Municipio de La Paz, Serranía del Perijá

arrendamiento regidos por las normativas de vivienda civil y comercial, como frente a las cuotas de administración de zonas comunes, son necesarios y proporcionales para hacerle frente a los impactos sociales y económicos de la emergencia nacional, pues atienden a motivos sanitarios ineludibles y de solidaridad que consideran la situación de arrendadores y arrendatarios por igual, y que permiten continuar la operación de la copropiedad con herramientas pertinentes para el momento por el que atraviesa el país.

En cuanto a las medidas especiales contenidas en el artículo 3 del decreto en cuestión, manifiesta que “... *elimina la tentación de efectuar, vía legislativa y además extraordinaria, un juicio previo, general e impersonal, que pretenda amoldar soluciones generales para situaciones individuales y concretas, o acudir, también de manera general, a motivos de fuerza mayor o consideraciones de desequilibrio contractual para una u otra parte que, tampoco pueden regularse de manera general, ni presumirse para todos los casos, y mucho menos dirimirse por una vía que no sea la de los escenarios judiciales*”.

Finalmente, aduce que la distinción que realiza la norma al referirse a extender los alivios frente a los arriendos sobre inmuebles con destinación comercial cuyo arrendatario sea una persona natural, micro, pequeña o mediana empresa obedece a su mayor vulnerabilidad ante la crisis.

III. CONCEPTO DEL PROCURADOR GENERAL DE LA NACIÓN

8. Con escrito radicado en esta Corporación el 20 de mayo de 2020, el Procurador General de la Nación, en desarrollo de las atribuciones señaladas en los artículos 242, numeral 2, y 278, numeral 5, de la Constitución Política, solicita a la Corte declarar exequible el Decreto 579 de 2020.

Explica que la norma cumple con las exigencias formales, esto es, suscripción por el Presidente de la República y todos sus ministros, una motivación sustentada en la afectación al empleo y la generación de ingresos para el pago de los cánones de arrendamiento y de las cuotas de administración en las propiedades horizontales a causa del aislamiento obligatorio, y expedición durante la vigencia del estado de excepción declarado mediante el Decreto 417 de 2020. Además, observó su envío a este Alto Tribunal el 16 de abril de 2020.

Así, señala que la preceptiva en estudio satisface los presupuestos materiales de constitucionalidad, conforme a las siguientes consideraciones:

Juicio	Medida
Conexidad	Su propósito es “ <i>garantizar el derecho a una vivienda digna de las personas que viven en arrendamiento, salvaguardar la actividad económica de los comerciantes, garantizar el desarrollo de las actividades de las personas</i> ”

	<i>jurídicas sin ánimo de lucro, facilitar la operación de las copropiedades y proteger el derecho al trabajo de su personal a cargo</i>". Estos aspectos se relacionan con los motivos de los decretos 417 y 471 de 2020 que dispusieron el estado de excepción y el aislamiento social, respectivamente.
Ausencia de arbitrariedad	No se afecta el núcleo esencial del mínimo vital del arrendador que deja de percibir los cánones y demás sumas asociadas, debido a que las medidas decretadas son temporales, promueven el arreglo directo con el arrendatario y contemplan el pago total de la obligación más un interés (50% del bancario corriente). Tampoco trasgrede la esencia del mínimo vital del locatario del leasing habitacional –excluido de las medidas especiales– porque tal contrato no se rige por normas comerciales o de vivienda, de suerte que requiere “<i>una regulación aparte</i>” en el marco de la emergencia, sumado a que en estos casos las entidades financieras vienen aplicando períodos de gracia, en virtud de otras medidas adoptadas por el gobierno nacional⁴. Y, por su parte, el administrador del FRISCO no precisa de una medida de protección al mencionado derecho.
Intangibilidad, no contradicción específica y finalidad	De un lado, el decreto no afecta derechos intangibles. Además de proteger la vivienda digna, el derecho al trabajo, la salud, la libertad religiosa y el régimen económico, enfrenta los efectos adversos de la crisis sobre los contratos de arrendamiento y el régimen de propiedad horizontal, sin afectar las competencias del Congreso de la República o desmejorar los derechos sociales de los trabajadores.
Motivación suficiente	“<i>[A]nte las dificultades para la generación de ingresos de un importante número de personas, el gobierno nacional explicó debidamente la necesidad de adoptar medidas tendientes a alivianar las cargas de los arrendatarios</i>”, con base en informes del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y del DANE. Algo similar se explicó respecto del pago de las expensas comunes y la preservación de los empleos a cargo de las propiedades horizontales.
Necesidad y	La propagación del COVID-19 exigía la adopción de las

⁴ Mencionó la Circular Externa 07 del 17 de marzo de 2020 y el Decreto Reglamentario 493 de 2020 "Por el cual se adicionan los Decretos 1068 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, y 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la adopción de disposiciones transitorias en materia de causales de terminación anticipada de la cobertura de tasa de interés otorgada a deudores de crédito de vivienda y locatarios en operaciones de leasing habitacional".

subsidiariedad	medidas implementadas en el Decreto 579 de 2020, en vista de la falta de instrumentos idóneos en la legislación preexistente para alcanzar los objetivos antes descritos.
Incompatibilidad, proporcionalidad y no discriminación:	No se modifica o deroga ninguna norma, sino que se suspenden hasta el 30 de junio algunas relacionadas con la prórroga del contrato o su terminación unilateral por el arrendador, las obligaciones del arrendatario y el reajuste anual del canon, lo cual se justifica por la imposibilidad de las partes de asumir tales compromisos en las condiciones actuales, al menos no sin que se afecten sus derechos fundamentales, para lo que se establecen unas cargas que no resultan para nada excesivas o contentivas de discriminación por razones de raza, lengua, religión, origen nacional o familiar, opinión política o filosófica.

IV. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS

A. Competencia

9. La Corte Constitucional es competente para decidir sobre la constitucionalidad del decreto objeto de control con fundamento en lo dispuesto en el párrafo del artículo 215 y en el artículo 241-7 de la Constitución, por tratarse de un decreto legislativo dictado por el gobierno nacional en desarrollo del estado de emergencia declarado mediante el Decreto Legislativo 417 de 2020.

B. Materia objeto de control, problema jurídico y metodología de análisis

10. A raíz de la pandemia originada por la rápida propagación del Covid-19, el Presidente de la República declaró el estado de emergencia económica, social y ecológica en todo el territorio nacional mediante el Decreto Legislativo 417 de 2020, que fue declarado exequible por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-145 de 2020. En desarrollo de dicha declaratoria fue expedido el Decreto 579 del presente año, correspondiéndole a la Corporación adelantar el control automático de su constitucionalidad. El ejercicio de esta atribución se ha hecho a partir de la verificación de una serie de requisitos formales y materiales derivados de la Constitución y de la Ley 137 de 1994 Estatutaria de los Estados de Excepción (en adelante, “LEEE”).

11. En este orden, la Corte debe resolver el siguiente problema jurídico: ¿El Decreto Legislativo 579 de 2020 cumple con los requisitos, formales y materiales, previstos por la Constitución, la LEEE y la jurisprudencia constitucional, al disponer en materia de arrendamiento con destinación habitacional y comercial la suspensión de desalojos entre el 15 de abril y el 30

de junio de 2020 (art. 1), el aplazamiento del reajuste anual a los cánones de arrendamiento de vivienda urbana (art. 2), los acuerdos de pago e inaplicación de gravámenes al canon de arriendo (art. 3), la prórroga de contratos hasta el 30 de junio de 2020 (art. 4), la suspensión del inicio de contratos hasta la misma fecha (art. 5), la extensión de las medidas a otros contratos de arrendamiento y a otro tipo de inmuebles y la exclusión de algunos contratos (art. 6), y en materia de propiedad horizontal, el uso del Fondo de Imprevistos para gastos de la propiedad horizontal (art. 7), las reuniones virtuales de la asamblea general de propietarios (art. 8), el aplazamiento del reajuste anual de las cuotas de administración, y al señalar su vigencia (art. 9)?

12. Para verificar el cumplimiento de los requisitos constitucionales y resolver el problema jurídico, se reiterará la jurisprudencia sobre el alcance del estado de emergencia previsto en el artículo 215 de la Constitución y las fuentes, criterios y estándares que este Tribunal ha aplicado al evaluar la constitucionalidad de los decretos dictados por el Presidente de la República en desarrollo de dicho estado de excepción. Así mismo, se describirán las medidas contenidas en el Decreto Legislativo 579 de 2020, para luego fijar el marco jurídico que servirá de base para hacer el análisis concreto de las medidas, en particular la intervención del Estado en la economía, el alcance de la autonomía de la voluntad y la libertad contractual en el contrato de arrendamiento y algunas precisiones sobre el régimen de propiedad horizontal.

C. Caracterización general de los estados de excepción y, en particular, del estado de emergencia⁵

13. La jurisprudencia constitucional se ha ocupado en numerosas oportunidades de precisar la naturaleza y alcance del estado de emergencia económica, social y ecológica regulado en el artículo 215 de la Constitución Política. Igualmente se ha esforzado por precisar las fuentes, criterios y estándares que debe tomar en consideración este Tribunal a efectos de juzgar la constitucionalidad de los decretos de desarrollo que dicta el Presidente de la República. A continuación, la Corte reitera los aspectos básicos del precedente sobre la materia con el propósito de aplicarlos en el análisis constitucional del Decreto sometido a su revisión en esta oportunidad.

14. La Constitución regula en sus artículos 212 a 215 los estados de excepción. Con apoyo en esas disposiciones, el Presidente de la República, con la firma de todos los ministros, puede declarar tres tipos de estados de excepción: (i) guerra exterior, (ii) conmoción interior y (iii) emergencia económica, social y ecológica.

⁵ Este capítulo se apoya en las consideraciones contenidas entre otras, en las Sentencias de la Corte Constitucional: C-136 de 2009, C-145 de 2009, C-224 de 2009, C-225 de 2009, C-226 de 2009, C-911 de 2010, C-223 de 2011, C-241 de 2011, C-671 de 2015, C-701 de 2015, C-465 de 2017, C-466 de 2017 y C-467 de 2017. Varios de los párrafos corresponden a transcripciones literales de algunas de dichas sentencias.

15. La regulación constitucional y estatutaria de los estados de excepción se funda en el carácter reglado, excepcional y limitado de los mismos. La Constitución estableció un complejo sistema de controles que supone “*el carácter excepcionalísimo de las medidas de emergencia en Colombia*”⁶, así como que “*el uso de estas herramientas es una potestad reglada que se encuentra sometida a las disposiciones constitucionales, legales y del bloque de constitucionalidad*”⁷.

16. La naturaleza reglada, excepcional y limitada de los estados de excepción se garantiza por medio de su estricta regulación en la Constitución y la LEEE, así como mediante sus especiales dispositivos de control político y judicial⁸.

17. La Constitución dispuso un complejo sistema de controles políticos específicos para los estados de excepción, tales como (i) la autorización del Senado para la declaratoria del estado de guerra exterior; (ii) el concepto favorable del Senado para la segunda prórroga del estado de conmoción interior; (iii) las reuniones del Congreso por derecho propio; (iv) los informes que debe presentar el gobierno nacional al Congreso de la República sobre su declaratoria y evolución; y, finalmente, (v) la competencia del Congreso para establecer la responsabilidad política del Presidente y de los ministros por la declaratoria del estado de emergencia económica, social y ecológica, o que constituya grave calamidad pública, sin la ocurrencia de los supuestos contemplados en los preceptos constitucionales, o por el abuso en el ejercicio de las facultades excepcionales.

18. La Constitución también estableció el control judicial constitucional automático de los decretos legislativos expedidos en el marco de los estados de excepción, según lo dispuesto en los artículos 212 a 215 de la Constitución, el cual está desarrollado por los artículos 55 de la LEEE y 36 a 38 del Decreto 2067 de 1991.

19. A la luz del artículo 215 de la Constitución, el estado de emergencia podrá ser declarado por el Presidente de la República y todos los Ministros siempre que sobrevengan hechos distintos a los previstos en los artículos 212 y 213 que: (i) perturben o amenacen perturbar en forma grave e inminente el orden económico, social y ecológico del país, o que (ii) constituyan grave calamidad pública.

Este tribunal ha señalado que “*los acontecimientos, no solo deben tener una entidad propia de alcances e intensidad traumáticas, que logren conmocionar*

⁶ Corte Constitucional. Sentencia C-466 de 2017, citando a su vez la sentencia C-216 de 2011.

⁷ Ibidem.

⁸ El control judicial está a cargo de la Corte Constitucional respecto de los decretos legislativos, según lo dispone el numeral 7 del artículo 241 de la Carta Política, y del Consejo de Estado, tal como lo dispone el numeral 8 del artículo 111 de la Ley 1437 de 2011, al prescribir que le corresponde a la Sala Plena de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado “[e]jercer el control inmediato de legalidad de los actos de carácter general dictados por autoridades nacionales con fundamento y durante los estados de excepción”.

o trastocar el orden económico, social o ecológico, lo cual caracteriza su gravedad, sino que, además, deben constituir una ocurrencia imprevista, y por ello diferentes a los que se producen regular y cotidianamente, esto es, sobrevinientes a las situaciones que normalmente se presentan en el discurrir de la actividad de la sociedad, en sus diferentes manifestaciones y a las cuales debe dar respuesta el Estado mediante la utilización de sus competencias normales”⁹ (cursiva fuera del texto original).

20. Desde la expedición de la Constitución Política, se han declarado estados de emergencia económica, social y ecológica por distintas razones: (i) la fijación de salarios de empleados públicos¹⁰; (ii) la crisis en el servicio público de energía eléctrica¹¹; (iii) desastres naturales¹²; (iv) la revaluación del peso frente al dólar¹³; (v) el deterioro de la situación de los establecimientos de crédito¹⁴; (vi) las actividades relacionadas con el manejo, aprovechamiento e inversión de los recursos captados del público¹⁵; (vii) los servicios públicos de la seguridad social y la atención en salud¹⁶; y, por último, (viii) la situación fronteriza con Venezuela¹⁷.

21. El artículo 215 de la Constitución prescribe que la declaratoria del estado de emergencia económica, social y ecológica sólo puede llevarse a cabo “por períodos hasta de treinta días en cada caso, que sumados no podrán exceder de noventa días en el año calendario”. A su vez, la misma disposición prevé que los decretos legislativos en el marco del estado de emergencia tendrán fuerza de ley y deberán ser (i) motivados; (ii) firmados por el Presidente y todos los ministros; (iii) destinados exclusivamente a conjurar la crisis y a impedir la extensión de sus efectos. Igualmente (iv) deben referirse a materias que tengan relación directa y específica con el estado de emergencia y (v) podrán -de forma transitoria- establecer nuevos tributos o modificar los existentes, los cuales dejarán de regir al término de la siguiente vigencia fiscal, salvo que el Congreso les otorgue carácter permanente durante el año siguiente.

22. El artículo 215 constitucional señala que el decreto que declare el estado de emergencia debe indicar el término dentro del cual el Presidente de la República hará uso de las facultades extraordinarias y convocar al Congreso para que se reúna dentro de los diez días siguientes a su vencimiento. En relación con las competencias del Congreso en el marco de los estados de emergencia, la disposición establece que (i) examinará hasta por un lapso de treinta días, prorrogable por acuerdo de las dos cámaras, el informe motivado

⁹ Ídem.

¹⁰ Decreto 333 de 1992.

¹¹ Decreto 680 de 1992.

¹² Decretos 1178 de 1994, 195 de 1999, 4580 de 2010 y 601 de 2017.

¹³ Decreto 80 de 1997.

¹⁴ Decreto 2330 de 1998.

¹⁵ Decretos 4333 de 2008 y 4704 de 2008.

¹⁶ Decreto 4975 de 2009.

¹⁷ Decretos 2963 de 2010 y 1170 de 2011.

que le presente el Gobierno sobre las causas que determinaron el estado de emergencia y las medidas adoptadas, y se pronunciará expresamente sobre la conveniencia y oportunidad de las mismas; (ii) podrá derogar, modificar o adicionar los decretos a que se refiere este artículo, en aquellas materias que ordinariamente son de iniciativa del Gobierno, así como ejercer sus atribuciones constitucionales; y, (iii) se reunirá por derecho propio, si no fuere convocado por el gobierno nacional.

D. Fundamento y alcance del control judicial de los decretos expedidos en desarrollo del Estado de Emergencia¹⁸

Consideraciones generales

23. Los estados de excepción están previstos en la Carta Política como respuesta del ordenamiento jurídico ante situaciones graves y anormales que no pueden ser enfrentadas por el Estado a partir de sus competencias ordinarias. Sin embargo, una característica propia del Estado constitucional es que esa competencia no es omnímoda ni arbitraria. El ordenamiento superior prevé un conjunto de requisitos y condiciones que deben cumplirse tanto en el decreto que declara el estado de excepción, como en aquellos decretos legislativos por medio de los cuales se adoptan las medidas legales extraordinarias para hacer frente a la crisis. La competencia de la Corte consiste precisamente en verificar la compatibilidad entre los decretos y la Constitución, bajo el entendido que los estados de excepción son mecanismos extraordinarios sometidos a condiciones de validez impuestas por la norma superior.

24. La Corte ha indicado que los requisitos mencionados se encuentran en tres fuentes normativas concretas, todas ellas integradas al parámetro de constitucionalidad: (i) las disposiciones de la Carta Política que regulan los estados de excepción (artículos 212 a 215 superiores); (ii) el desarrollo de esas reglas, previstas en la LEEE (Ley estatutaria de los estados de excepción); y (iii) las normas de derecho internacional de los derechos humanos que prevén tanto los requisitos de declaratoria, como las garantías que no pueden ser suspendidas en esas situaciones excepcionales (*derechos intangibles*) (artículos 93.1 y 214 superiores). La existencia de un régimen jurídico con sujeción al cual deben ejercerse las competencias que surgen de la declaratoria de un estado de excepción concretan el principio de legalidad que, como lo ha indicado este Tribunal (i) obliga a que el Gobierno actúe con sujeción a las normas nacionales que rigen los estados de excepción, y (ii) exige que las suspensiones extraordinarias de los derechos y libertades que tengan lugar en razón de la crisis no sean incompatibles con las obligaciones del Estado, en particular, con aquellas derivadas del derecho internacional humanitario y del derecho internacional de los derechos humanos.

¹⁸ Este capítulo se ha apoyado en las consideraciones contenidas entre otras, en las sentencias de la Corte Constitucional C-465 de 2017, C-466 de 2017 y C-467 de 2017. Varios de los párrafos corresponden a transcripciones literales de dichas sentencias.

Requisitos formales y materiales de los decretos expedidos en desarrollo del Estado de Emergencia

25. La jurisprudencia de este tribunal ha establecido que el control constitucional de los decretos expedidos al amparo del estado de emergencia tiene dos facetas: formal y material. Se trata de un detallado escrutinio que tiene por objeto asegurar que todos los límites previstos para el ejercicio de las facultades de excepción sean debidamente respetados por el gobierno nacional.

26. El examen formal del decreto exige verificar, en su orden, el cumplimiento de los siguientes elementos:

Examen formal
Firma del Presidente y de todos los ministros (art. 214 C.P.)
Expedición con base en las facultades del artículo 215 de la Constitución Política, en concordancia con la LEEE y en desarrollo del Decreto Legislativo 417 de 2020 que declaró el Estado de Emergencia en todo el territorio nacional
Expedición del decreto legislativo dentro del término de vigencia del Estado de Emergencia declarado por el Decreto 417 de 2020.
Ámbito territorial de las medidas que adopta el Decreto <i>sub examine</i>
Manifestación de las consideraciones que condujeron a su expedición

27. El examen material comprende el desarrollo de varios escrutinios que, como lo ha indicado la Corte, constituyen expresiones operativas de los principios que guían los estados de excepción. La práctica decisional de este tribunal evidencia algunas divergencias en el orden, contenido y agrupación de tales juicios. Si bien tales diferencias no han afectado el rigor del control constitucional, es oportuno caracterizar cada uno de los juicios.

28. El juicio de **motivación suficiente**¹⁹ ha sido considerado como un juicio que complementa la verificación formal por cuanto busca dilucidar si, además de haberse formulado una fundamentación del decreto de emergencia, el Presidente ha presentado razones que resultan suficientes para justificar las medidas adoptadas²⁰. Dicha motivación es exigible frente a cualquier tipo de medidas²¹, siendo particularmente relevante para aquellas que limitan derechos constitucionales, por cuanto el artículo 8 de la LEEE establece que los “decretos de excepción deberán señalar los motivos por los cuales se imponen cada una de las limitaciones de los derechos constitucionales”²².

¹⁹ Ver, entre otras: Corte Constitucional; Sentencias C-467 de 2017; C-466 de 2017; C-434 de 2017; C-409 de 2017; C-241 de 2011; C-227 de 2011; C-224 de 2011 y C-223 de 2011.

²⁰ Corte Constitucional; Sentencia C-466 de 2017.

²¹ Al respecto, en la sentencia C-753 de 2015, la Corte Constitucional sostuvo que “en el caso de que la medida adoptada no límite derecho alguno resulta menos exigente, aunque los considerandos deben expresar al menos un motivo que la justifique”.

²² Artículo 8 de la Ley 137 de 1994.

29. El juicio de **conexidad material**²³ está previsto en los artículos 215 de la Constitución²⁴ y 47 de la LEEE²⁵. Con este juicio, se pretende determinar si las medidas adoptadas en el decreto legislativo guardan relación con las causas que dieron lugar a la declaratoria del estado de excepción. La Corte Constitucional ha señalado que la conexidad debe ser evaluada desde dos puntos de vista: (i) **interno**, esto es, la relación entre las medidas adoptadas y las consideraciones expresadas por el gobierno nacional para motivar el decreto de desarrollo correspondiente²⁶ y (ii) **externo**, es decir, el vínculo entre las medidas de excepción y los motivos que dieron lugar a la declaratoria del estado de emergencia²⁷.

30. El **juicio de finalidad** está previsto por el artículo 10 de la LEEE²⁸. A la luz de este juicio, toda medida contenida en los decretos legislativos debe estar directa y específicamente encaminada a conjurar las causas de la perturbación y a impedir la extensión o agravación de sus efectos²⁹.

31. El juicio de **necesidad**³⁰, previsto en el artículo 11 de la LEEE, implica que las medidas que se adopten en el decreto legislativo sean indispensables para lograr los fines que dieron lugar a la declaratoria del estado de excepción. La Corte ha señalado que este análisis debe ocuparse (i) de la necesidad fáctica o idoneidad, la cual consiste en verificar fácticamente si las medidas adoptadas permiten superar la crisis o evitar la extensión de sus efectos, de manera tal que se evalúa si el Presidente de la República incurrió o no en un error manifiesto respecto de la utilidad de la medida para superar la crisis; y (ii) de la necesidad jurídica o subsidiariedad que implica verificar la existencia dentro del ordenamiento jurídico ordinario de provisiones legales que fueran suficientes y adecuadas para lograr los objetivos de la medida excepcional. La

²³ Ver, entre otras: Corte Constitucional; Sentencias C-517 de 2017; C-467 de 2017; C-466 de 2017; C-437 de 2017 y C-409 de 2017.

²⁴ Constitución Política, art. 215: “Estos decretos deberán referirse a materias que tengan relación directa y específica con el estado de emergencia, y podrán, en forma transitoria, establecer nuevos tributos o modificar los existentes”.

²⁵ Ley 137 de 1994, art. 47: “Facultades. En virtud de la declaración del Estado de Emergencia, el Gobierno podrá dictar decretos con fuerza de ley, destinados exclusivamente a conjurar la crisis y a impedir la extensión de sus efectos. Los decretos deberán referirse a materias que tengan relación directa y específica con dicho Estado”.

²⁶ “La conexidad interna refiere a que las medidas adoptadas estén intrínsecamente vinculadas con las consideraciones expresadas por el gobierno nacional para motivar el decreto de desarrollo correspondiente”. Corte Constitucional; Sentencia C-409 de 2017. En este sentido, ver, también, la Sentencia C-434 de 2017.

²⁷ “La conexidad en el control de constitucionalidad de los Decretos legislativos dictados con base en la declaratoria del estado de emergencia social, económica y ecológica, se dirige entonces a verificar determinadas condiciones particulares, relacionadas con la vinculación de los objetivos del Decreto con los motivos que dieron lugar a la declaratoria de emergencia, y con los hechos que la ocasionaron”. Corte Constitucional; Sentencia C-724 de 2015. En este sentido, ver, también, la sentencia C-701 de 2015.

²⁸ Ley 137 de 1994. art. 10. “Finalidad. Cada una de las medidas adoptadas en los decretos legislativos deberá estar directa y específicamente encaminada a conjurar las causas de la perturbación y a impedir la extensión de sus efectos.”

²⁹ “Las medidas adoptadas por el Gobierno al amparo de la declaratoria de emergencia económica, social y ecológica (i) deben estar destinadas exclusivamente a conjurar la crisis y a impedir la extensión de sus efectos; y (ii) deberán referirse a asuntos que tengan relación directa y específica con el estado de emergencia”. Corte Constitucional; Sentencia C-724 de 2015. Sobre el juicio de finalidad, igualmente, “(...) es una exigencia constitucional de que todas las medidas adoptadas estén dirigidas a solucionar los problemas que dieron origen a la declaratoria de los estados de excepción. En otras palabras, es necesario que el articulado cumpla con una finalidad específica y cierta”. Corte Constitucional; Sentencia C-700 de 2015.

³⁰ Ver, entre otras: Corte Constitucional; Sentencias C-517 de 2017; C-467 de 2017; C-466 de 2017; C-465 de 2017; C-437 de 2017; C-409 de 2017 y C-723 de 2015.

finalidad de este juicio, como dijo la Corte en la Sentencia C-179 de 1994 mediante la cual revisó la constitucionalidad de la LEEE, es “*impedir que se cometan abusos o extralimitaciones en la adopción de las medidas que, en todo caso, deben ser las estrictamente indispensables para retornar a la normalidad*”.

32. El juicio de **incompatibilidad**³¹, según el artículo 12 de la LEEE, exige que los decretos legislativos que suspendan leyes expresen las razones por las cuales son irreconciliables con el correspondiente estado de excepción.

33. El juicio de **proporcionalidad**³², que se desprende del artículo 13 de la LEEE, exige que las medidas que se adopten en desarrollo de los estados de excepción sean respuestas equilibradas frente a la gravedad de los hechos que causaron la crisis. Igualmente, la Corte ha precisado que el examen de proporcionalidad exige que las restricciones a derechos y garantías constitucionales se impongan en el grado absolutamente necesario para lograr el retorno a la normalidad. Advierte la Corte que este examen particular no excluye, naturalmente, la aplicación del examen de proporcionalidad cuando ello se requiera, por ejemplo, para controlar restricciones a derechos constitucionales, por ejemplo, en el juicio de ausencia de arbitrariedad.

34. El juicio de **ausencia de arbitrariedad**³³ tiene por objeto comprobar que en el decreto legislativo no se establezcan medidas que violen las prohibiciones para el ejercicio de las facultades extraordinarias reconocidas en la Constitución, la LEEE y los tratados internacionales de derechos humanos ratificados por Colombia.³⁴ La Corte Constitucional debe verificar que las medidas adoptadas en los decretos legislativos: (i) no suspendan o vulneren el núcleo esencial de los derechos y libertades fundamentales³⁵; que (ii) no interrumpan el normal funcionamiento de las ramas del poder público y de los órganos del Estado y, en particular, (iii) que no supriman o modifiquen los organismos y las funciones básicas de acusación y juzgamiento³⁶.

35. El juicio de **no contradicción específica**³⁷ tiene por objeto verificar que las medidas adoptadas en los decretos legislativos (i) no contraríen de manera específica a la Constitución o a los tratados internacionales; y (ii) no desconozcan el marco de referencia de la actuación del Ejecutivo en el estado de emergencia económica, social y ecológica, esto es, el grupo de medidas descritas en los artículos 47, 49 y 50 de la LEEE. Ha destacado la Corte que

³¹ Ver, entre otras: Corte Constitucional; Sentencias C-466 de 2017; C-434 de 2017; C-136 de 2009; C-409 de 2017 y C-723 de 2015.

³² Ver, entre otras: Corte Constitucional; Sentencias C-467 de 2017; C-466 de 2017; C-227 de 2011; C-225 de 2011; C-911 de 2010; C-224 de 2009; C-145 de 2009 y C-136 de 2009. .

³³ Ver, entre otras: Corte Constitucional; Sentencias C-467 de 2017; C-466 de 2017; C-434 de 2017; C-409 de 2017; C-241 de 2011; C-227 de 2011 y C-224 de 2011.

³⁴ Corte Constitucional; Sentencia C-466 de 2017.

³⁵ Artículo 7 de la Ley 137 de 1994.

³⁶ Corte Constitucional; Sentencia C-149 de 2003.

³⁷ Ver, entre otras: Corte Constitucional; Sentencias C-467 de 2017; C-466 de 2017; C-437 de 2017; C-434 de 2017; C-409 de 2017 y C-723 de 2015.

entre las prohibiciones se encuentra, por expreso mandato constitucional y legal, la consistente en que el Gobierno no podrá desmejorar los derechos sociales de los trabajadores mediante los decretos contemplados en el artículo 215.

36. El juicio de **intangibilidad** parte del reconocimiento acerca del carácter “intocable” de algunos derechos que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 93 y 214 de la Constitución, y 5 de la LEEE, no pueden ser suspendidos durante los estados de excepción. La Corte ha establecido que, en virtud de tales disposiciones y del derecho internacional de los derechos humanos, son derechos intangibles el derecho a la vida y a la integridad personal; el derecho a no ser sometido a desaparición forzada, a torturas, ni a tratos o penas crueles, inhumanos o degradantes; el derecho al reconocimiento de la personalidad jurídica; la prohibición de la esclavitud, la servidumbre y la trata de seres humanos; la prohibición de las penas de destierro, prisión perpetua y confiscación; la libertad de conciencia; la libertad de religión; el principio de legalidad, de favorabilidad y de irretroactividad de la ley penal; el derecho a elegir y ser elegido; el derecho a contraer matrimonio y a la protección de la familia; los derechos del niño a la protección por parte de su familia, de la sociedad y del Estado; el derecho a no ser condenado a prisión por deudas; y el derecho al habeas corpus. Son igualmente intangibles los mecanismos judiciales indispensables para la protección de esos derechos.

37. El juicio de **no discriminación**³⁸, el cual tiene fundamento en el artículo 14 de la LEEE³⁹, exige que las medidas adoptadas con ocasión de los estados de excepción no puedan entrañar segregación alguna, fundada en razones de sexo, raza, lengua, religión, origen nacional o familiar, opinión política o filosófica o de otras categorías sospechosas⁴⁰. Adicionalmente, este análisis implica verificar que el decreto legislativo no imponga tratos diferentes injustificados⁴¹.

E. El control formal del Decreto 579 de 2020

38. Conforme con las anteriores consideraciones, cabe concluir que el Decreto 579 de 2020 satisface la totalidad de los requisitos formales a los que se ha hecho referencia. En efecto, la Corte constata que:

**Verificación de las condiciones formales de expedición del
Decreto Legislativo 579 de 2020**

³⁸ Ver, entre otras: Corte Constitucional; Sentencias C-467 de 2017; C-466 de 2017; C-701 de 2015; C-672 de 2015; C-671 de 2015; C-227 de 2011; C-224 de 2011 y C-136 de 2009.

³⁹ “Artículo 14. No discriminación. Las medidas adoptadas con ocasión de los Estados de Excepción, no pueden entrañar discriminación alguna, fundada en razones de raza, lengua, religión, origen nacional o familiar, opinión política o filosófica (...)”.

⁴⁰ Sobre el particular, cabe resaltar que dicho listado de categorías sospechosas no es taxativo, pues de conformidad con el artículo 26 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos “la ley prohibirá toda discriminación”.

⁴¹ “[e]l principio de igualdad ante la ley del artículo 13 de la Constitución Política, en el sentido de establecer que todas las personas recibirán el mismo trato y no se harán distinciones basadas en criterios de raza, lengua, religión, origen familiar, creencias políticas o filosóficas”. Corte Constitucional; Sentencia C-156 de 2011.

Exigencia	Cumple/n o cumple
El Decreto lleva la firma del Presidente y de todos sus ministros (art. 214 C.P.).	Sí
La expedición se fundamentó en el artículo 215 de la Constitución Política, en concordancia con la LEEE y en desarrollo del Decreto Legislativo 417 de 2020 que declaró el Estado de Emergencia en todo el territorio nacional.	Sí
El Decreto fue expedido el 15 de abril de 2020, dentro del término de 30 días de vigencia del Estado de Emergencia declarado mediante el Decreto 417 de 2020.	Sí
Ámbito de aplicación territorial de las medidas que adopta el Decreto <i>sub examine</i> .	Sí
El Decreto cuenta con una exposición de las circunstancias que condujeron a su expedición, los motivos en los que encuentran asidero las medidas adoptadas, la importancia que se les atribuye en el contexto del Estado de Emergencia, los objetivos que tales medidas pretenden alcanzar, su carácter necesario y su relación con la situación que determinó la declaración del Estado de Emergencia.	Sí

F. El Decreto 579 de 2020, su contenido y el contexto de su expedición

39. La normativa bajo examen se compone de un primer título que agrupa seis artículos que contemplan medidas inherentes al arrendamiento de inmuebles con destinación habitacional y comercial, y un segundo título que reúne cuatro artículos en los que se regulan situaciones del régimen de propiedad horizontal, así como la vigencia del decreto mismo. Todos ellos se pueden concretar, en términos generales, así:

Medidas	Descripción
En materia de arrendamiento con destinación habitacional y comercial	1. Suspensión de desalojos entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020.
	2. Estipulaciones especiales respecto del pago de los cánones de arrendamiento
	3. Acuerdos de pago e inaplicación de gravámenes al canon de arriendo.
	4. Prórroga de contratos hasta el 30 de junio de 2020.
	5. Suspensión del inicio de contratos hasta la misma fecha.
	6. Extensión de las medidas a otros contratos de arrendamiento y a otro tipo de inmuebles, y exclusión de algunos contratos.
En materia de propiedad horizontal	7. Uso del Fondo de Imprevistos para atender gastos de la copropiedad.
	8. Reuniones virtuales de la asamblea general de

	copropietarios.
	9. Aplazamiento del reajuste anual de las cuotas de administración.
Vigencia	10.Vigencia inmediata del decreto.

Pasa la Corte a describir brevemente las anteriores medidas:

TÍTULO I. Medidas en materia de arrendamiento con destinación habitacional y comercial

40. **Suspensión de las órdenes de desalojo.** El artículo 1 establece que, durante el período comprendido entre el 15 de abril y el 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. El ámbito inicial de esta medida incluye aquellos casos en los que el plazo del arrendamiento y 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, es decir contratos de arrendamiento de vivienda urbana individual, mancomunada o compartida.

41. **Aplazamiento del reajuste anual de los cánones de arrendamiento.** El artículo 2 se refiere al aplazamiento del reajuste anual de los cánones de arrendamiento que se tuvieran que hacer efectivos durante el periodo comprendido entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020, bien sea porque se hubiere acordado por las partes, o por virtud del artículo 20 de la Ley 820 de 2003⁴² que rige los contratos de arrendamiento de vivienda urbana. Adicionalmente, el artículo contiene un parágrafo en el que señala que, concluido el término de aplazamiento, el arrendatario debe pagar 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 de suspensión del reajuste anual. La disposición no impide que las partes celebren acuerdos en contrario.

42. **Estipulaciones especiales respecto del pago de los cánones de arrendamiento.** El artículo 3 establece cuatro medidas respecto del pago de los cánones de arrendamiento en el periodo comprendido entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020.

⁴² **Artículo 20. Reajuste del canon de arrendamiento.** Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.
El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento, (sic) deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación.

- Establece como un deber de las partes de los contratos de arrendamiento llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020.
- Dispone que en dichos acuerdos no está permitido incluir intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes.
- Señala que, a falta de acuerdo entre las partes sobre condiciones especiales, el arrendatario debe pagar la totalidad de las mensualidades correspondientes al periodo mencionado anteriormente, 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 el 15 de abril y el 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 el 15 de abril y el 30 de junio de 2020.
- El acuerdo entre las partes sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020, formará parte de los convenios, contratos y demás acuerdos de voluntades principales, accesorios o derivados del contrato de arrendamiento.

43. Modificación de los plazos de vigencia del contrato, prórroga de los contratos vigentes y aplazamiento de la fecha de inicio de los nuevos contratos de arrendamiento. Por medio del artículo 4 se prorroga la vigencia de los contratos de arrendamiento cuyo vencimiento y entrega del inmueble al arrendador se hubiera pactado para cualquier fecha entre el 17 de marzo y el 15 de abril de 2020. Estos contratos se extienden hasta el 30 de junio de 2020, continuando vigente la obligación de pago del canon.

Así mismo, por medio del artículo 5 se establece que la entrega inicial del inmueble al arrendatario en los contratos de arrendamiento en los que así se haya pactado entre el 17 de marzo y el 15 de abril de 2020, queda aplazada hasta el 30 de junio de 2020, fecha en la que se harán exigibles las obligaciones del contrato.

Tanto el artículo 4 como el artículo 5 admiten pacto en contrario.

44. Destinatarios de las disposiciones del Decreto 579 de 2020. Con el fin de establecer a qué arrendatarios se refieren los artículos 1 a 5 del Decreto 579 de 2020, el artículo 6 adiciona el alcance del artículo 1. De esta manera, se tiene que las medidas se refieren de manera exclusiva a la restitución de inmuebles ocupados por arrendatarios en virtud de:

- Contratos de arrendamiento de vivienda urbana individual, mancomunada o compartida.
- Contratos de arrendamiento regidos por el Código Civil y el Código de Comercio celebrados sobre inmuebles de destinación comercial. En este caso el arrendatario debe ser una persona natural, micro, pequeña o mediana empresa, según la clasificación prevista en el artículo 2.2.1.13.2.2 de la Sección 2 del Capítulo 13 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo.
- Contratos de arrendamiento en los que el arrendatario sea una persona jurídica sin ánimo de lucro inscrita en el registro del Ministerio del Interior⁴³.

El Decreto 579 excluye de forma expresa los contratos de arrendamiento suscritos por el administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado - FRISCO, así como los contratos de leasing habitacional y los contratos de arrendamiento financiero - leasing.

Título II. Régimen de propiedad horizontal

45. Destinatarios de las disposiciones del Decreto 579 de 2020. El artículo 7 establece varias reglas temporales respecto de la utilización del fondo de imprevistos por parte de los administradores de las propiedades horizontales, en el periodo comprendido entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020.

De esta manera, el decreto objeto de control:

- Establece la posibilidad de que los administradores de las propiedades horizontales que hayan visto afectado su recaudo de cuotas de administración, puedan hacer erogaciones con cargo al Fondo de Imprevistos para cubrir los gastos habituales de operación de la copropiedad, requiriendo para esto únicamente la aprobación previa del Consejo de Administración (inciso 1).

⁴³ Artículo 6 del Decreto 579 de 2020.

- Dispone que los recursos del Fondo de imprevistos deben destinarse prioritariamente al mantenimiento de los contratos de trabajo del personal empleado en la propiedad horizontal y a la ejecución de los contratos con empresas de vigilancia, aseo, jardinería y demás unidades de explotación conexas, complementarias o afines (inciso 2).
- En el evento en que la copropiedad no exista Consejo de Administración se permite hacer erogaciones con cargo al Fondo de imprevistos que no superen el cincuenta por ciento (50%) del valor de los recursos existentes, en la fecha en que se haga uso de esta atribución por primera vez (inciso 3).
- Crea la obligación, a cargo del administrador, de rendir en la primera Asamblea General de Propietarios que se adelante después de ejercida la atribución (i) cuentas comprobadas del uso de los recursos mencionados en el decreto; y (ii) reporte de los gastos efectuados al revisor fiscal de la propiedad horizontal, cuando lo hubiere (parágrafo 1).
- Ordena al administrador de la copropiedad convocar a la Asamblea General de Propietarios no presencial de que trata el artículo 42 de la Ley 675 de 2001, en el evento que las copropiedades necesiten utilizar más del cincuenta por ciento 50% del Fondo de Imprevistos y no cuenten con Consejo de Administración para su aprobación (parágrafo 2).
- Dispone que las copropiedades de uso comercial o mixto puedan utilizar el Fondo de Imprevistos, en los eventos que necesiten contratar servicios de sanidad, o relacionados con el fin de mitigar el riesgo del contagio del Covid-19 y, siempre y cuando garanticen el cubrimiento de los servicios mencionados en el inciso segundo del artículo (parágrafo 3).
- Establece que el pago de las cuotas de administración de zonas comunes y los descuentos aprobados por cada administración puedan realizarse en cualquier momento del mes, sin intereses de mora, penalidades o sanción alguna provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes (parágrafo 4).

46. **Destinatarios de las disposiciones del Decreto 579 de 2020.** El artículo 8 establece cuatro medidas frente a la manera como podrán realizarse las asambleas de propiedad horizontal, en el periodo comprendido entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020.

Así, el gobierno nacional:

- Establece la posibilidad de que las asambleas de edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal que trata la Ley 675 de 2001 puedan efectuarse:
 1. En forma virtual, siguiendo los requerimientos del artículo 42 de la Ley 675 de 2001 y del Capítulo 16 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del

Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, y demás normativa legal y reglamentaria vigente aplicable a la materia (numeral 1).

2. De manera presencial, a más tardar dentro del mes calendario siguiente a la finalización de la declaratoria de Emergencia Económica, Social y Ecológica, esto es hasta el 15 de mayo (numeral 2).

- Ordena que, en el evento que no fuere convocada la asamblea, la misma se reúna en forma ordinaria por derecho propio, el día hábil siguiente al mes calendario de que trata el numeral 2 del inciso anterior y en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en las instalaciones del edificio o conjunto a las 8:00 pm (parágrafo 1).
- Dispone que en los eventos de no asistencia presencial de los copropietarios y/o sus delegados a las reuniones de asambleas ordinarias presenciales, los administradores, el consejo de administración y las asambleas de edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal se abstengan de imponer las sanciones establecidas en el reglamento de propiedad horizontal, con fundamento en el numeral 9 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001 (parágrafo 2).

47. **Reajuste de cuotas de administración.** El artículo 9 establece dos medidas sobre el reajuste de las cuotas de administración de las zonas comunes, en el periodo comprendido entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020.

De esta manera, el gobierno nacional:

- Establece que el reajuste anual de las cuotas de administración de zonas comunes se aplaza durante este periodo.
- Dispone que, una vez concluido dicho aplazamiento, las mensualidades se pagarán con el reajuste anual correspondiente.

48. **Vigencia.** El artículo 10 establece que el Decreto Legislativo regirá a partir de su promulgación.

G. Marco jurídico de las medidas adoptadas mediante el Decreto Legislativo 579 de 2020

Intervención del Estado en la economía y la iniciativa privada

49. El artículo 333 de la Constitución establece que la actividad económica y la iniciativa privada son libres, dentro de los límites del bien común. El modelo económico adoptado por la Constitución de 1991 tiene su base en la iniciativa de los particulares y en la autonomía privada.

50. No obstante, la libertad económica y de empresa encuentran límites en los valores, principios, derechos y bienes constitucionales de orden superior en el marco del bien común. El artículo 334 de la Constitución establece que la dirección general de la economía estará a cargo del Estado, el cual intervendrá, por mandato de la ley, a través de diferentes medidas, para racionalizar la economía con el fin de conseguir el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo, y la preservación de un ambiente sano. Se trata de medidas que adopta el legislador a través de distintos tipos de leyes y, en su caso, el gobierno por mandato de la ley⁴⁴. Estos límites están fundados en el interés general con el objetivo de corregir los excesos de la libertad o disminuir las desigualdades estructurales más allá de que hayan sido producidas o no por el modelo económico vigente. No obstante, la facultad de intervención estatal se encuentra sometida a límites. En efecto, (i) se encuentra sometida a reserva de ley; (ii) no puede anular el ejercicio de la libertad individual ni su proyección a través de las demás libertades económicas y de empresa; (iii) la intervención debe ser razonable, esto es, contar con una finalidad legítima desde el punto de vista constitucional y las medidas deben ser adecuadas para garantizar el interés general, y (iv) deben estar orientadas por el principio de solidaridad⁴⁵.

51. En suma, la jurisprudencia de esta Corte ha desarrollado el alcance normativo de la denominada “Constitución Económica” y la intervención del Estado en la economía a través de ciertas limitaciones en orden a garantizar el equilibrio entre la garantía de la iniciativa de privada y la libertad de empresa,

⁴⁴ En punto a este tema la Corte ha expuesto que “[l]a intervención del Estado en la economía corre por cuenta de distintos poderes públicos y se ejerce por medio de diferentes instrumentos. Un rol protagónico corresponde sin duda, al Congreso de la República, por medio de la expedición de leyes, bien sea que se trate específicamente de leyes de intervención económica (Arts. 150.21 y 334), como de otras leyes contempladas en el artículo 150 constitucional (por ejemplo, las leyes marco del numeral 19, o las leyes que versen sobre servicios públicos domiciliarios previstas en el numeral 23 de la misma disposición) o en general mediante el ejercicio de su potestad de configuración en materia económica. Pero la Constitución de 1991 también le confirió a la rama ejecutiva del poder público importantes competencias en la materia, no sólo mediante el ejercicio de la potestad reglamentaria, sino asignándole específicas atribuciones de inspección, vigilancia y control respecto de ciertas actividades o respecto de determinados agentes económicos. En conclusión, la Carta de 1991 tanto en su parte dogmática, como en su parte orgánica configuró un Estado con amplias facultades de intervención en la economía, las cuales se materializan mediante la actuación concatenada de los poderes públicos”. Corte Constitucional, sentencia C-1041 de 2007.

⁴⁵ Sentencia C-228 de 2010. “La Constitución establece cláusulas expresas que limitan el ejercicio de la libertad económica, al interés general y la responsabilidad social, de forma que lo haga compatible con la protección de los bienes y valores constitucionales ‘cuyo desarrollo confiere la Carta a las operaciones de mercado. Esta limitación se comprende, entonces, desde una doble perspectiva. En primer término, la necesidad de hacer compatible la iniciativa privada con los intereses de la sociedad implica que los agentes de mercado autorrestringan sus actividades en el mercado, con el fin de evitar que un uso abusivo de las libertades constitucionales impidan el goce efectivo de los derechos vinculados con dichos bienes valores. De otro lado, los límites a la libertad económica justifican la intervención estatal en el mercado, de modo que el Estado esté habilitado para ejercer ‘labores de regulación, vigilancia y control, a través de una serie de instrumentos de intervención con los cuales se controlan y limitan los abusos y deficiencias del mercado...’. Nótese que la intervención del Estado en la economía apunta a la corrección de desigualdades, inequidades y demás comportamientos lesivos en términos de satisfacción de garantías constitucionales. Por ende, dicha actividad estatal se enmarca no solo en la corrección de conductas, sino también en la participación pública en el mercado, destinada a la satisfacción de los derechos constitucionales de sus participantes... No obstante, tampoco resulta acertado concluir que el Estado puede intervenir en la economía de cualquier modo, bajo el argumento de cumplir con las finalidades antes planteadas. En contrario, la jurisprudencia de esta Corporación ha previsto que esa intervención será compatible con los preceptos que dispongan la intervención del Estado en el mercado solo resultarán acordes con la Carta Política cuando esta ‘i) necesariamente debe llevarse a cabo por ministerio de la ley; ii) no puede afectar el núcleo esencial de la libertad de empresa; iii) debe obedecer a motivos adecuados y suficientes que justifiquen la limitación de la referida garantía; iv) debe obedecer al principio de solidaridad; y v) debe responder a criterios de razonabilidad y proporcionalidad.

así como valores, principios, derechos y bienes constitucionales inscritos en el interés social. En este sentido la Corte ha expresado:

“Las normas que integran lo que la jurisprudencia define como la “Constitución Económica” tienen importantes efectos en lo que respecta al modo e intensidad del juicio de constitucionalidad de las normas legales destinadas a regular la intervención del Estado en la economía. Como se ha visto, las garantías constitucionales propias de la libertad de empresa encuentran su verdadero sentido cuando se les comprende, no como prerrogativas sin límite y exclusivamente destinadas a la maximización del beneficio de los participantes en el mercado, sino cuando son entendidas en el marco de la protección del interés social. Ello en el entendido que existe una cláusula general a favor del Estado, que le permite intervenir en la economía con el fin de proteger los bienes y valores constitucionales que se concretizan en las operaciones de intercambio de bienes y servicios⁴⁶”.

52. Por tanto, para el desarrollo del presente estudio de constitucionalidad, la Sala Plena encuentra de la mayor relevancia tener en cuenta la potestad del Estado para intervenir en la economía y la iniciativa privada, dentro de los límites constitucionales a dicha intervención.

Protección constitucional del principio de autonomía privada

53. El poder de crear relaciones vinculantes jurídicamente con otros, como expresión de la libertad, encuentra pleno sustento en el principio de dignidad humana (art. 1); en los derechos al reconocimiento de la personalidad jurídica (art. 14), libre desarrollo de la personalidad (art. 16), y propiedad privada (art. 58); en las libertades de asociación (arts. 38 y 39), económica, libre iniciativa privada y libertad de empresa (art. 333), entre otros derechos y libertades consagrados en nuestra Carta. De este modo, la Constitución Política reconoce que todas las personas tienen el poder de determinarse y limitar o condicionar el ejercicio de su propia libertad mediante la manifestación de su consentimiento. Así, como lo ha reconocido esta Corporación, la autonomía privada es un derecho fundamental que goza de garantía constitucional⁴⁷. Este poder incluye, en el ámbito contractual, la posibilidad individual de obligarse a dar, hacer o no hacer, en favor de otro, alguna cosa⁴⁸.

54. La relación entre la autonomía privada y la dignidad humana es estrecha. La Corte ha reconocido que la autonomía es *“un derecho íntimamente ligado y vinculado a la dignidad de la persona humana, ya que se erige en el instrumento principal e idóneo para la satisfacción de las*

⁴⁶ Ibidem.

⁴⁷ Cfr. Sentencias T-407 A de 2018, C-186 de 2011, C-738 de 2002 y T-668 de 2003.

⁴⁸ Cfr. Art. 1495 del Código Civil.

necesidades básicas, mediante el poder que le otorga el ordenamiento positivo para regular sus propios intereses en el tráfico jurídico”⁴⁹.

55. En sentido estricto, la garantía constitucional de la autonomía privada en el ámbito contractual está implícita en el artículo 16 constitucional, que consagra el derecho al libre desarrollo de la personalidad, así como en el artículo 333 en cuanto reconoce que *“la actividad económica y la iniciativa privada son libres, dentro de los límites del bien común”*⁵⁰. Este es el fundamento bajo el cual se estructura la libertad contractual, que como dijo la Corte en anterior oportunidad, es un *“principio que tiene su desarrollo legal en el artículo 1602 del Código Civil, norma que establece: ‘Los contratos son ley para las partes. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales’”*⁵¹.

56. El fundamento de la legitimidad del poder vinculante de la autonomía privada radica en la conciencia propia del titular de la libertad que se compromete. Dicha conciencia deberá ser mayor entre más amplias sean las limitaciones a la libertad o mayores sean las intromisiones a la dignidad física o moral de la persona que otorga su consentimiento. Así, para que la expresión de la voluntad pueda generar una relación jurídica protegida por el ordenamiento jurídico colombiano debe ser inequívoca y autónoma, y cumplir con las demás disposiciones contenidas en el ordenamiento jurídico, en particular el civil o comercial que regula la creación de actos jurídicos.

57. La autonomía privada, como toda libertad, no tiene un alcance absoluto. Los primeros límites se encuentran en la dignidad humana y los derechos fundamentales de los demás (art. 16), en la prevalencia del interés general, (art. 1), en la función social de la propiedad (art. 58), en el bien común, en la función social de la empresa (art. 333), y en la potestad de intervención del Estado en la economía (art. 334). La intervención del Estado en la libertad, como atrás se señaló, tiene reserva de ley y salvo autorización constitucional, no puede ser intervenida por el gobierno nacional sin su autorización.

58. En las relaciones contractuales, la intervención del legislador se manifiesta a través de disposiciones imperativas a las que debe sujetarse la autonomía privada de las partes contratantes y frente a las que no cabe pacto en contrario. En general, dichas disposiciones retoman las garantías y límites constitucionales y suelen ser el resultado de la ponderación de la autoridad legislativa sobre los intereses contractuales que pueden estar en tensión. Estas normas tienden a garantizar el bien común, a equilibrar la posición de la parte débil en el contrato, a establecer los elementos esenciales de cada relación jurídica o a disponer cargas en la autonomía privada dentro de las cuales cabe resaltar el principio de buena fe contractual. Así mismo, el ordenamiento

⁴⁹ Corte Constitucional, Sentencia T-668 de 2003.

⁵⁰ Corte Constitucional, Sentencia T-407 A de 2018.

⁵¹ Ídem.

jurídico puede contener disposiciones supletivas, que operan solamente a falta de decisión particular y que suelen estar asociadas a la naturaleza del contrato, y también disposiciones accidentales, que pueden ser acogidas o no por las partes en sus acuerdos⁵².

El contrato de arrendamiento de inmuebles

59. El Código Civil establece en su artículo 1973 que el arrendamiento es un contrato en el que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por ese goce, obra o servicio, un precio. En lo que tiene que ver con el arrendamiento de inmuebles, la regulación está contenida fundamentalmente en los artículos 1974 a 2044 del Código Civil, no obstante, el arrendamiento de ciertos inmuebles se sustrajo de dicha normativa para someterlos, en materia de inmuebles urbanos destinados a vivienda, a la Ley 820 de 2003, y en materia de inmuebles ocupados con un establecimiento de comercio, a los artículos 518 a 524 del Código de Comercio. Las normas anteriores prevén disposiciones de orden público de obligatorio acatamiento por las partes, así como reglas supletivas y accidentales que pueden ser acogidas o modificadas por los contratantes en desarrollo de su autonomía privada.

Modalidades contrato de arrendamiento	Normas principales
Arrendamiento de inmuebles	Artículos 1974 a 2044 del Código Civil
Arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda	Ley 820 de 2003
Arrendamiento de inmuebles ocupados con un establecimiento de comercio	Artículos 518 a 524 del Código de Comercio

60. Por su parte, la legislación financiera, en particular el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, contenido en el Decreto 663 de 1993 y el Decreto Único del Sistema Financiero –Decreto 2555 de 2010–, reconoce y regula parcialmente los contratos de leasing o arrendamiento financiero, que tienen elementos comunes con los contratos de arrendamiento de vivienda urbana y de inmuebles ocupados con establecimientos de comercio, en especial cuando se celebran bajo las modalidades del leasing habitacional y el leasing inmobiliario. En la medida en que este tipo de contratos no es objeto del Decreto Legislativo 579 de 2020 al gozar de una regulación especial, no se profundizará sobre su contenido y alcance.

⁵² Cfr. Sentencia T-597 de 1995. Adicionalmente, el Código Civil establece en su artículo 1501 lo siguiente: “**Cosas esenciales, accidentales y de la naturaleza de los contratos.** Se distinguen en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente accidentales. Son de la esencia de un contrato aquellas cosas sin las cuales, o no produce efecto alguno, o degeneran en otro contrato diferente; son de la naturaleza de un contrato las que no siendo esenciales en él, se entienden pertenecerle, sin necesidad de una cláusula especial; y son accidentales a un contrato aquellas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales”.

61. De este modo, como se observa, los contratos de arrendamiento están sometidos a diferentes regímenes dependiendo del inmueble arrendado y la destinación que se pretenda dar al mismo. A su vez, cada régimen cuenta con disposiciones imperativas que deben ser acatadas por las partes y reglas supletivas que se aplican salvo acuerdo en contrario. Esta diversidad puede implicar consecuencias diferentes para cada relación contractual dependiendo de como se hayan combinado las reglas de orden público, las pactadas en desarrollo de la autonomía privada y las que, en ausencia de acuerdo expreso, deban aplicarse.

Reglas legales y contractuales
Reglas imperativas que se aplican a cada tipo contractual y que no admiten pacto en contrario.
Reglas contractuales pactadas por las partes.
Reglas supletivas que se aplican ante la ausencia de pacto expreso.

Algunos aspectos del régimen de propiedad horizontal relacionados con el Decreto 579 de 2020

62. En lo que tiene que ver con el derecho de propiedad, la Corte Constitucional ha reconocido al legislador un amplio margen de configuración normativa. Una de las modalidades de este derecho es la propiedad horizontal como *“una forma de dominio individual sobre un bien, que se acompaña además del dominio colectivo sobre ciertos bienes denominados comunes, que son necesarios para el ejercicio efectivo del derecho individual”*⁵³.

63. El ejercicio de ese derecho precisa de una organización de la que forman parte las asambleas generales de copropietarios, los consejos de administración y los administradores, a través de la cual se adoptan las determinaciones que incumben a todos los que se asocian bajo ese modelo jurídico de cohabitación en el que *“los titulares de la propiedad en común son los propietarios de las unidades privadas”*⁵⁴.

64. El marco legal de organización y funcionamiento de esta forma de propiedad se encuentra en la Ley 675 de 2001, cuya regulación abarca tanto inmuebles destinados a vivienda como al uso comercial. Dicho régimen define obligaciones para los copropietarios, como el pago de expensas ordinarias y extraordinarias para la administración y prestación de los servicios a cargo de la copropiedad, a los que se suman las multas, los intereses y los demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto, que ingresan a su patrimonio y del que forma parte, entre otros activos, el fondo de imprevistos, según lo previene el artículo 34 de la mencionada ley.

⁵³ Corte Constitucional, Sentencia C-782 de 2004.

⁵⁴ Corte Constitucional, Sentencia C-318 de 2002.

65. En lo que atañe a la asamblea general de propietarios como máximo órgano de dirección de la copropiedad, el artículo 39 de la Ley 675 de 2001 dispone:

“Artículo 39. Reuniones. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

Parágrafo 1º. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.

Parágrafo 2º. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes”.

En concordancia con lo anterior, respecto del Fondo de Imprevistos, el artículo 35 ibídem contempla:

“Artículo 35. Fondo de imprevistos. La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1 %) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes.

La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.

El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo”

66. El numeral 11 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, por su parte, atribuye a la asamblea general de propietarios la función de *“Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley”*.

67. Este conjunto de instrumentos jurídicos encuentra respaldo en el amplio margen de configuración normativa del legislador en aspectos que se complementan con la autorregulación de asuntos concretos, que cuentan una vocación de estabilidad y permanencia relativa de las reglas pero que *“pueden ser modificadas e incluso desconocidas cuando el interés que de ellas se deriva entra en conflicto con las necesidades reconocidas en leyes expedidas por motivos de interés público o social”*⁵⁵, bajo estrictos cauces de proporcionalidad y razonabilidad, tal y como podría ocurrir en el marco de un estado de emergencia.

H. Control material del Decreto 579 de 2020

68. El control automático parte de la situación existente al momento de dictarse la normativa objeto de examen y al hecho de que *“no es indispensable que en un solo decreto se tenga que proveer acerca de toda la problemática o que cada una de las medidas adoptadas en los decretos de desarrollo tenga que servir a la superación de la totalidad de las facetas que conforman la crisis, pues, como lo ha reconocido la Corte, es perfectamente viable que mediante un decreto se busque solucionar alguno de los problemas y que los restantes aspectos de la crisis puedan ser objeto de otras tantas medidas contenidas en decretos diferentes, aunque relacionados con la misma declaración del estado de emergencia”*⁵⁶. Lo anterior, claro está, sin perjuicio de que se evidencie algún tipo de omisión legislativa que trastoque notoriamente garantías de orden superior y que amerite algún tipo de consideración adicional.

69. La Corte procederá, entonces, a verificar juicio por juicio cada una de las medidas contenidas en los diferentes artículos del Decreto Legislativo 579 de 2020, sin redundar en aspectos dogmáticos o planteamientos que ya hubieren sido reseñados en acápites previos del presente proveído

⁵⁵ Corte Constitucional, Sentencia C-488 de 2002.

⁵⁶ Corte Constitucional, Sentencia C-437 de 2017.

relacionados con el alcance de cada juicio o la explicación de cada disposición, salvo que el juicio así lo exija, tal como sigue.

a. Juicio de motivación suficiente

70. La Corte encuentra que la justificación de las medidas del Decreto Legislativo 579 de 2020 supera el juicio de motivación suficiente. Las consideraciones contenidas en la norma constituyen razones sólidas y suficientes para justificar las medidas adoptadas, con algunas precisiones en relación con el artículo 1 y el párrafo del artículo 6.

71. En relación con las medidas que se estudian en el primer título, el gobierno nacional señala en las referidas consideraciones que las consecuencias económicas de la emergencia sanitaria, en particular de las medidas de aislamiento preventivo obligatorio, han afectado la generación de ingresos de un número importante de ciudadanos y el cumplimiento de obligaciones periódicas derivadas de contratos de arrendamientos tanto de destinación habitacional como comercial.

72. En particular, el gobierno nacional se apoya en el artículo 51 de la Constitución Política que consagra el derecho a la vivienda digna, advirtiendo que *“podría verse afectado por los efectos económicos del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, lo que hace necesario adoptar medidas para contener sus efectos sobre los contratos de arrendamiento”*.

73. A partir de esta premisa, el gobierno nacional justifica la suspensión de las órdenes de desalojo prevista en el artículo 1, advirtiendo 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”*.

74. No obstante, si lo que justifica la medida de suspensión de acciones de desalojo tiene que ver con la afectación de los ingresos y el riesgo de incumplimientos masivos que pueden derivar en medidas de restitución de inmuebles, ordenadas o ejecutadas por autoridades judiciales o administrativas, o en la terminación unilateral de los contratos de arrendamiento, no se observa en la motivación del Decreto ni en la intervención del gobierno ninguna razón que justifique la exclusión de las grandes empresas de la aplicación de la medida. Ellas también podrían verse perjudicadas por las actuales circunstancias.

75. De allí que la Corte Constitucional declarará la exequibilidad del artículo 1, en el entendido de que la suspensión de la ejecución de cualquier acción de desalojo a que se refiere este artículo es aplicable a toda clase de arrendatarios.

76. En lo que tiene que ver con el aplazamiento del reajuste anual de los cánones de arrendamiento, artículo 2, además de las razones generales que motivaron la expedición del Decreto, el gobierno nacional señala que, con el fin de evitar incumplimientos masivos, *“[...] el artículo 20 de la Ley 820 de 2003 faculta a los arrendadores para incrementar anualmente el canon en una proporción que no supere el total del incremento del índice de precios al consumidor para el año anterior, lo cual ante las dificultades de un importante número de arrendatarios del país para la generación de sus ingresos, podría devenir en el incumplimiento de sus obligaciones contractuales”*.

77. Para justificar la adopción de estipulaciones especiales respecto del pago de los cánones de arrendamiento, previstas en el artículo 3, el gobierno nacional señala que *“[...] el artículo 22 de la Ley 820 de 2003 determina que el no pago por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término pactado constituye causal para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato”*.

78. De este modo, la disposición impide que el no pago de los cánones durante el período de vigencia del Decreto constituya causal de terminación unilateral como lo establece la normativa vigente o lo pueden prever las disposiciones contractuales, y que cualquier atraso o el impago de los cánones no suponga ni dé lugar a intereses de mora, penalidades, indemnizaciones o sanciones, de acuerdo con la ley o los términos contractuales.

79. La modificación a los plazos de vigencia del contrato, en particular la prórroga de los contratos vigentes que vencen en las fechas previstas por el Decreto Legislativo, así como el aplazamiento de la fecha de inicio de los nuevos contratos de arrendamiento, contenida en los artículos 4 y 5, se justifica por el gobierno nacional así:

- *“Que el artículo 6° de la Ley 820 de 2003 dispone que los contratos de arrendamiento se entienden prorrogados por un término igual al inicialmente pactado, y el artículo 8° de la misma Ley, señala como obligación del arrendador entregar el inmueble al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato”*.
- *“Que el artículo 518 del Decreto Ley 410 de 1971 “Por el cual se expide el Código de Comercio” consagra que el empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos (2) años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, y a su vez, el artículo 520 de la misma normatividad, advierte que el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis (6) meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o*

prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial”.

- *“Que existen contratos en los cuales la entrega de los inmuebles a arrendadores o a arrendatarios debería ocurrir durante la vigencia del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, y que con ocasión de las medidas que restringen la circulación de los ciudadanos, se encuentra limitado el transporte de mudanzas y acarreos, lo que haría imposible el cumplimiento de dicha obligación contractual”.*

80. De lo dicho hasta ahora es claro que el Título I cumple con el juicio de motivación suficiente, hecha la salvedad sobre el alcance de la medida de suspensión de desalojos contenida en el artículo 1, en tanto que de conformidad con el artículo 6 su alcance no se hace extensivo a las grandes empresas⁵⁷.

81. Sin embargo, la conclusión anterior no es predicable del párrafo del artículo 6, que se refiere a la exclusión expresa de las disposiciones contenidas en el Título primero de dos tipos de contrato. En primer lugar, se excluyen los de leasing habitacional y de arrendamiento financiero que, como se advirtió oportunamente al definir el marco jurídico de la presente decisión, gozan de un régimen jurídico especial y por lo tanto se encuentra justificado que las medidas contempladas en el Decreto Legislativo no se extiendan a ellos. En segundo lugar, también se excluyen los contratos de arrendamiento suscritos por el administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado - FRISCO”. En relación con esta decisión, la Corte no encuentra en las consideraciones del Decreto o en las intervenciones del gobierno nacional ninguna explicación que justifique su exclusión de la aplicación de las medidas. Por esta razón, la Sala declarará la inexequibilidad de este aparte.

82. En relación con los artículos 7 a 9 en materia de propiedad horizontal, en el decreto se consignan los siguientes motivos:

“Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 34 de la Ley 675 de 2001, los recursos patrimoniales de la persona jurídica de la propiedad horizontal estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

“Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 35 de la Ley 675 de 2001, toda propiedad horizontal debe constituir un fondo de imprevistos, con el fin de poder atender y financiar las obligaciones, obras o expensas que se presenten de forma imprevista, intempestiva y

⁵⁷ De acuerdo con la clasificación del artículo 43 de la Ley 1450 de 2011, que modifica el artículo 2 de la Ley 590 de 2000 y da sustento normativo a la clasificación contenida en el Decreto Único Reglamentario 1074 de 2015.

que el administrador puede disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

“Que los artículos 39 a 42 de la Ley 675 de 2001 contienen el régimen al que deben someterse las reuniones de asamblea general de propiedad horizontal, en cuanto a formalidades, convocatorias, asuntos a tratar y sanciones por inasistencia”.

83. A juicio de la Corte estas consideraciones sobre las razones que justifican la expedición de estas medidas resultan suficientes para superar el presente juicio.

b. Juicio de conexidad material

84. Como atrás se advirtió, las medidas contenidas en los artículos 1 a 10 del Decreto Legislativo se refieren a las siguientes materias:

Medidas	Artículo y descripción
En materia de arrendamiento con destinación habitacional y comercial	1. Suspensión de desalojos entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020.
	2. Estipulaciones especiales respecto del pago de los cánones de arrendamiento
	3. Acuerdos de pago e inaplicación de gravámenes al canon de arriendo.
	4. Prórroga de contratos hasta el 30 de junio de 2020.
	5. Suspensión del inicio de contratos hasta la misma fecha.
	6. Extensión de las medidas a otros contratos de arrendamiento y a otro tipo de inmuebles, y exclusión de algunos contratos.
En materia de propiedad horizontal	7. Uso del Fondo de Imprevistos para gastos de la propiedad horizontal.
	8. Reuniones virtuales de la asamblea general de propietarios.
	9. Aplazamiento del reajuste anual de las cuotas de administración.
Vigencia	10. Vigencia inmediata del decreto.

85. En las consideraciones del Decreto Legislativo, el gobierno nacional manifiesta que *“las consecuencias económicas de la emergencia sanitaria, y en particular de las medidas de aislamiento, 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”.*

De allí que a su juicio se requiriera “*crear nuevas disposiciones de índole legal respecto de (i) la suspensión de desalojos de arrendamiento de inmuebles con destinación habitacional y comercial y personas jurídicas sin ánimo de lucro, por parte de las autoridades policivas, y, (ii) reajuste, prórrogas e inicio de los contratos de arrendamiento sobre los inmuebles precitados*”.

86. Con base en lo anterior, se observa que los artículos 1 a 6 del título primero superan el juicio de conexidad material interna porque todas las medidas adoptadas tienen una relación clara y directa con los motivos esgrimidos por el gobierno nacional para expedir el Decreto bajo estudio, con la salvedad hecha en el juicio de motivación suficiente sobre el alcance del artículo 1 y con excepción del párrafo del artículo 6 que será declarado parcialmente inexecutable.

87. En efecto, si las medidas contenidas en el Decreto deben corresponder a las causas que motivaron la declaración de emergencia, es claro que la suspensión de los desalojos debe aplicarse a todo tipo de arrendamientos y no solo a los que establece el artículo 1. Adicionalmente, la exclusión de “*los contratos de arrendamiento suscritos por el administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado - FRISCO*” de las medidas adoptadas en el Título I del Decreto Legislativo que se estudia, no tiene relación con las consideraciones que expresó el gobierno nacional para expedir el decreto legislativo que se analiza. Por esta razón, se reitera, esta última medida será declarada inexecutable por no cumplir con el requisito de conexidad material interna.

88. En lo que tiene que ver con las medidas de propiedad horizontal de los artículos 7 a 9, el gobierno nacional señaló:

“*Que de la misma manera, resulta necesario introducir al marco legal, medidas sobre (i) propiedad horizontal, con el propósito de garantizar la regulación del pago de las expensas comunes necesarias por parte de los copropietarios, (ii) la preservación de los empleos a cargo, (iii) la prestación continua de los servicios comunes y cubrimiento de los costos fijos, (iv) la disponibilidad de recursos para el cumplimiento de pagos y obligaciones, (v) inversiones necesarias con cargos a recursos propios de la copropiedad para evitar el deterioro de los bienes, y (vi) pago de las contingencias que durante la emergencia se presenten con acciones dirigidas a conjurar los efectos de la crisis en la economía del país*”.

89. Así, en tanto las medidas adoptadas guardan relación con las consideraciones expuestas por el gobierno nacional, ha de concluirse que superan el juicio de conexidad material interna.

90. En relación con el juicio de conexidad material externa, esta Corporación observa que las medidas contenidas en los artículos 1 a 10 guardan relación con las causas que dieron origen a la declaratoria del Estado de Emergencia, en particular con mitigar algunos de los efectos jurídicos y económicos derivados de la crisis originada por cuenta del Covid-19 y de las medidas adoptadas para enfrentar la pandemia.

91. En efecto, esta relación puede corroborarse en las consideraciones que fueron tenidas en cuenta para la expedición del Decreto 417 de 2020 y que se reiteran a continuación:

“Que el 42,4% de los trabajadores en Colombia trabajan por cuenta propia y 56,4% no son asalariados, Los ingresos de este tipo de trabajadores y sus dependientes dependen de su trabajo diario y esta actividad se ha visto repentina y sorprendentemente restringida por las medidas necesarias para controlar el escalamiento de la pandemia. Adicionalmente, estos hogares son vulnerables al no contar con mecanismos para reemplazar los ingresos que dejarán de percibir por causa de las medidas sanitarias,

“Que las medidas sanitarias resultan en una reducción de los flujos de caja de personas y empresas. Los menores flujos de caja conllevan a (sic) posibles incumplimientos pagos y obligaciones, rompiendo relaciones de largo plazo entre deudores y acreedores que se basan en la confianza y pueden tomar períodos largos en volver a desarrollarse,

“Que de la misma manera, resulta necesario introducir al marco legal, medidas sobre (i) propiedad horizontal, con el propósito de garantizar la regulación del pago de las expensas comunes necesarias por parte de los copropietarios, (ii) la preservación de los empleos a cargo, (iii) la prestación continua de los servicios comunes y cubrimiento de los costos fijos, (iv) la disponibilidad de recursos para el cumplimiento de pagos y obligaciones, (v) inversiones necesarias con cargos a recursos propios de la copropiedad para evitar el deterioro de los bienes, y (vi) pago de las contingencias que durante la emergencia se presenten con acciones dirigidas a conjurar los efectos de la crisis en la economía del país.

c. Juicio de finalidad

92. Los artículos 1 a 6 superan el juicio de finalidad porque contienen medidas idóneas para impedir de forma directa y específica los desalojos por restitución de inmuebles arrendados a que conducen los incumplimientos de pago de los cánones como consecuencia de los efectos económicos de la pandemia.

93. Es así como la suspensión de los desalojos -por restitución de inmuebles ocupados por arrendatarios- durante el período previsto en la norma, facilita la preservación de las medidas de distanciamiento social y evita poner en riesgo a las autoridades y particulares involucrados en operativos de este tipo. Como se señaló en el juicio de motivación suficiente, esta medida es exequible en tanto que se entienda que aplica a toda clase de arrendatarios. Una interpretación diferente no sería acorde con el juicio de finalidad porque no cumpliría la finalidad de impedir la extensión de los efectos de la pandemia.

94. Las demás medidas referidas a los contratos de arrendamiento son idóneas porque ofrecen un importante alivio temporal para los arrendatarios y evitan durante un período limitado que se activen incumplimientos que, al ser masivos, podrían afectar a un gran número de arrendadores y arrendatarios del país, en particular a la población más vulnerable, como lo acreditan las cifras del gobierno nacional contenidas en las consideraciones del Decreto Legislativo que se estudia y las aportadas por Fedelonjas (ver *núm. 7*), expuestas anteriormente. Adicionalmente, las medidas ofrecen alternativas razonables para apoyar a quienes por motivo o con ocasión de las decisiones nacionales y territoriales que buscan prevenir la expansión de la pandemia incumplan los acuerdos contractuales y promueve la adopción de acuerdos entre las partes dentro de los parámetros de orden público de la actual situación económica. Esta intervención estatal en la autonomía privada se encuentra así justificada por la finalidad constitucional que persigue.

95. Por el contrario, no resulta evidente para la Corte que la exclusión de “*los contratos de arrendamiento suscritos por el administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado - FRISCO*,” contenida en el parágrafo del artículo 6, satisfaga el juicio de finalidad. Esta medida no es idónea para conjurar las causas que motivaron la declaración de la emergencia ni para impedir la extensión de sus efectos, ni guarda relación alguna con ellas, razón por la que, además de las razones expuestas en los juicios de motivación suficiente y de conexidad material, la medida tampoco cumple el requisito de finalidad.

96. En relación con los artículos 7 a 9 en materia de propiedad horizontal, las medidas flexibilizan las reglas que rigen las asambleas de copropietarios, así como el uso del fondo de imprevistos con el que cuenta la copropiedad con el fin de garantizar su funcionamiento, salvaguardar el empleo y atender situaciones excepcionales como las que motivaron la declaración del Estado de Emergencia.

97. La Corte observa, finalmente, que las reuniones ordinarias de asambleas después de la finalización del periodo de vigencia del Decreto bajo estudio, así como las que se adelanten por derecho propio, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en las instalaciones de la propiedad horizontal, deben respetar las medidas establecidas por el gobierno nacional o las autoridades territoriales para preservar la salubridad pública.

98. En esos términos, la Corte concluye que las medidas examinadas superan el juicio de finalidad, al ser idóneas para mitigar los efectos económicos negativos en la población que ha suscrito contratos de arrendamiento o que se encuentra sometida al régimen de propiedad horizontal.

d. Juicio de necesidad

99. Los artículos 1 a 6 contienen medidas necesarias y por lo tanto, conformes con el ordenamiento constitucional. Desde el punto de vista fáctico las medidas son indispensables para evitar la expansión de los efectos de la pandemia y no se evidencia que el gobierno nacional haya incurrido en un error manifiesto al valorar su utilidad. En relación con suspensión de los desalojos contenida en el artículo 1 del Decreto Legislativo, se observa que favorece el cumplimiento de las decisiones sobre distanciamiento social y preserva la salud de los particulares y servidores públicos al evitar riesgo. Como se ha advertido reiteradamente, una interpretación conforme a la Constitución implica entender que esta medida cobija a todo tipo de arrendamientos.

100. Desde el punto de vista de la necesidad jurídica, las medidas también superan este juicio, como enseguida se verá.

101. El régimen de desalojos se encuentra regulado por normas de rango legal, entre otras el Código General del Proceso⁵⁸. De allí que fuera necesario establecer en el artículo 1 un régimen excepcional y temporal por medio de un decreto con fuerza de ley que permitiera suspender las medidas de desalojo ordenadas por autoridades judiciales o administrativas y salvaguardar, de esa manera, el derecho a la vida y a la integridad física de quienes ejecutan este tipo de decisiones y de los particulares involucrados en tales actuaciones⁵⁹.

102. En lo que se refiere al aplazamiento del reajuste anual de los cánones de arrendamiento, artículo 2, se requería una medida de carácter legal que permitiera excepcionar la aplicación del inciso 2 del artículo 20, así como del

⁵⁸ Cfr. Artículos 37 y ss. que regulan la comisión a autoridades judiciales y administrativa, así como los artículos 384 y 385 que regulan el proceso de restitución de inmueble arrendado, subarrendados y demás.

⁵⁹ **Artículo 38. Competencia.** La Corte podrá comisionar a las demás autoridades judiciales. Los tribunales superiores y los jueces podrán comisionar a las autoridades judiciales de igual o de inferior categoría. Podrá comisionarse a las autoridades administrativas que ejerzan funciones jurisdiccionales o administrativas en lo que concierne a esa especialidad.

Cuando no se trate de recepción o práctica de pruebas podrá comisionarse a los alcaldes y demás funcionarios de policía, sin perjuicio del auxilio que deban prestar, en la forma señalada en el artículo anterior.

El comisionado deberá tener competencia en el lugar de la diligencia que se le delegue, pero cuando esta verse sobre inmuebles ubicados en distintas jurisdicciones territoriales podrá comisionarse a cualquiera de las mencionadas autoridades de dichos territorios, la que ejercerá competencia en ellos para tal efecto.

El comisionado que carezca de competencia territorial para la diligencia devolverá inmediatamente el despacho al comitente. La nulidad por falta de competencia territorial del comisionado podrá alegarse hasta el momento de iniciarse la práctica de la diligencia.

artículo 22 de la Ley 820 de 2003⁶⁰, incluso de las cláusulas pactadas en el contrato sobre la materia, durante el plazo de vigencia de la disposición, con el fin de evitar las consecuencias de incumplimientos masivos por la aplicación de los términos contractuales pactados o de las normas supletivas que rigen estas relaciones contractuales, según atrás se explicó (ver *núm.* 59 a 61). Esta medida solo podía adoptarse por una norma de orden público y rango legal, como la contenida en el artículo 2 analizado.

103. No obstante, y dado que los contratos son ley para las partes, la Corte debe resaltar que justamente en desarrollo de la autonomía privada y el principio de normatividad contractual, las partes tienen la posibilidad de acordar que el reajuste se efectúe en los términos del contrato o en los establecidos en la ley, también que se haga en plazos distintos a los que el parágrafo del artículo 2 indica o, incluso, que no se realice para la respectiva anualidad. De esta manera, la disposición supera el juicio de necesidad jurídica porque justamente el consenso es el mecanismo adecuado para lograr los objetivos que persigue el artículo analizado, el cual sólo resulta aplicable ante la ausencia de un acuerdo mejor entre las partes del contrato.

104. En lo que tiene que ver con el artículo 3, esta disposición impide que el incumplimiento en el pago de rentas y reajustes por parte del arrendatario dentro del término pactado entre las partes sea una causal para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato. Adicionalmente, ante la ausencia de acuerdo entre las partes que adopte las condiciones especiales de pago en el período comprendido entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020, el artículo impide sanciones en relación con los cánones correspondientes a ese período y establece que el pago de la totalidad de las mensualidades debe hacerse bajo ciertas condiciones contenidas en su numeral 2.

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.

105. La Corte debe precisar que estas reglas establecidas por el gobierno nacional no impiden que, si así lo decide cualquiera de las partes, pueda acudir ante los mecanismos de autocomposición libremente acordados o ante la justicia ordinaria para pedir la aplicación de las disposiciones legales o contractuales que rigen la distribución del riesgo contractual, la exclusión de responsabilidad por incumplimiento, la revisión del equilibrio contractual, por

⁶⁰ Artículo 22. Terminación por parte del arrendador. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

solo citar algunas de las figuras jurídicas disponibles dependiendo del tipo de contrato de arrendamiento celebrado y su régimen jurídico, y siempre que se cumplan los requisitos fijados por el ordenamiento jurídico ordinario.

106. En estos casos, será la justicia ordinaria o los tribunales de arbitramento los que decidirán si, como consecuencia de los hechos y las medidas adoptadas con ocasión de la pandemia originada por el Covid-19, y dadas las circunstancias concretas de cada una de las partes del contrato, debe hacerse una revisión de las cláusulas pactadas y darse o no aplicación a las previsiones del contrato en materia de seguros y garantías, o a la exclusión de la responsabilidad civil contractual.

107. De este modo, el hecho de que el gobierno nacional hubiera fijado las reglas establecidas en el artículo 3 del Decreto Legislativo 579 de 2020 no priva a las partes de pedir al juez que, en los casos de incumplimiento, declare la ocurrencia de una fuerza mayor si es que en el caso concreto se cumplen los presupuestos fácticos y jurídicos exigidos en las normas que rigen el contrato, así como los que ha definido la jurisprudencia.

108. Efectuadas las anteriores precisiones, resulta claro que las medidas contenidas en el artículo 3 citado resultan, en principio, necesarias jurídicamente para evitar que los arrendadores puedan dar por terminado unilateralmente el contrato por falta de pago de los cánones en el período arriba señalado o exigir el pago de sanciones por incumplimiento.

109. En lo que tiene que ver con los artículos 4 y 5 que modifican los plazos de vigencia de los contratos de arrendamiento, prorrogando los contratos vigentes y aplazando la fecha de inicio de los nuevos contratos, son aplicables las mismas precisiones arriba expuestas por el hecho de eventuales incumplimientos y la posibilidad de acudir ante la jurisdicción o los mecanismos de autocomposición acordados. Dado que estas disposiciones admiten pacto en contrario, la necesidad jurídica de estos dos artículos se justifican ante la ausencia de acuerdo entre las partes y ante las consecuencias previstas en la legislación vigente.

110. El artículo 6 del Decreto 579 de 2020 permite definir con claridad cuáles son los destinatarios y beneficiarios del Título primero y ofrece claridad sobre los contratos en relación con los cuales se predicen las medidas de intervención.

111. En relación con los artículos 7 a 9, las medidas resultan necesarias fácticamente para evitar mayores focos de contagio y porque permiten que la disminución de los pagos de las cuotas de administración no afecte al personal empleado en la propiedad horizontal, así como los contratos de vigilancia, aseo, jardinería y demás unidades de explotación conexas, complementarias o afines, o cuando sea necesaria su contratación. Las reglas adicionales sobre administración de los recursos buscan un control deseable sobre la ejecución

de los recursos y permiten impedir o mitigar daños económicos a las propiedades horizontales. Desde el punto de vista jurídico se requiere la expedición de esta normativa especial, como atrás se advirtió, porque las reglas que rigen las asambleas de propietarios, así como el uso del fondo de imprevistos con el que cuenta la copropiedad con el fin de salvaguardar el empleo y atender situaciones excepcionales como la que atraviesa el país se encuentran contenidas en normas de rango legal y de orden público que, hasta la expedición del Decreto Legislativo, no admitían excepciones.

112. En esos términos, la Corte concluye que el Decreto Legislativo 579 de 2020 supera los juicios de necesidad fáctica y jurídica.

e. Juicio de incompatibilidad

113. De acuerdo con el juicio de incompatibilidad, las medidas que suspendan leyes deben expresar las razones por las cuales dichas normas son irreconciliables con el correspondiente estado de excepción. Como se ha señalado con amplitud, el gobierno nacional justificó el régimen especial y temporal contenido en el Decreto Legislativo 579 de 2020 con el fin de impedir temporalmente desalojos por incumplimientos en materia de arriendo, intervenir los contratos de arrendamiento regulados en el Decreto Legislativo de manera muy puntual y evitar las consecuencias negativas que supondría la aplicación del régimen ordinario en dichas relaciones jurídicas.

114. En lo que se refiere a las normas sobre propiedad horizontal, la norma ofrece diversos argumentos ya analizados en la presente providencia que demuestran por qué (i) el régimen ordinario resultaba incompatible con la necesidad de evitar la expansión de los efectos económicos derivados de la pandemia y (ii) se requería adoptar tales medidas con carácter transitorio, tal y como se ha expuesto respecto de los juicios anteriormente estudiados. En efecto, en lo que tiene que ver con las reglas especiales que se adoptan para el desarrollo de las asambleas, ellas son pertinentes porque evitan conflictos relacionados con la falta de acceso a medios tecnológicos para el desarrollo de reuniones ordinarias no presenciales de la Asamblea General de Propietarios, facilita recursos adicionales que permiten el funcionamiento de la propiedad horizontal y permite el acceso a recursos que preservan el empleo de las personas vinculadas a esta.

115. Por lo anterior, las medidas contenidas en el Decreto Legislativo que se examinan superan el juicio de incompatibilidad.

f. Juicio de proporcionalidad

116. Las medidas contenidas en el Decreto Legislativo 579 de 2020 responden de manera proporcional a la gravedad de los hechos que generaron la declaratoria del Estado de Emergencia. Teniendo en cuenta la gravedad de

las circunstancias que llevaron a la declaratoria de este estado de excepción, las medidas contenidas en el Decreto Legislativo son razonables y justificadas.

117. En efecto, como ya se advirtió en relación con el artículo 1, la suspensión de las órdenes de desalojo protege a los particulares y a los distintos servidores públicos involucrados en su ejecución, de la propagación del virus del Covid-19 evitando exponerlas al riesgo de su contagio.

118. El aplazamiento del reajuste anual de los cánones de arrendamiento, artículo 2, no exonera a los arrendatarios de su pago a partir del 30 de junio de 2020. La temporalidad de esta medida de intervención hace que dicha medida sea proporcional y aplicable sólo en los casos en que el reajuste deba aplicarse de acuerdo con las reglas contractuales pactadas o las normas supletivas vigentes.

119. En lo que tiene que ver con los artículos 3, 4 y 5, las disposiciones establecen reglas que se aplicarían en caso de que no se llegue a un acuerdo entre las partes sobre el pago de los cánones de arrendamiento causados entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020, o la prórroga de los contratos cuyo vencimiento ocurra entre el 17 de marzo y el 15 de abril de este año, así como sobre la suspensión del inicio de los mismos si ocurre dentro del plazo antes citado, hasta el 30 de junio de 2020. Así mismo regulan algunas limitaciones relacionadas con las estipulaciones que se pueden pactar, en particular en el artículo 3.

120. En la medida en que estas disposiciones supletivas son aplicables ante la ausencia de acuerdo de las partes, es necesario hacer algunas precisiones sobre el alcance de la autonomía privada descrito atrás (núm. 53 a 58) y que están relacionadas con el abuso del derecho y el principio de buena fe. En efecto, algunos de los intervinientes en este proceso señalaron que el Decreto contiene regulaciones que generan un incentivo en favor de los arrendadores para no llegar a acuerdos ante la previsión legislativa que les asegura el pago de la totalidad de los cánones, la prórroga del contrato o la modificación del plazo de inicio en las condiciones descritas por la norma.

121. La Corte ha recordado en múltiples oportunidades, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95.1 de la Constitución, que una persona comete abuso del derecho cuando:

“(i) obtuvo el derecho de forma legítima, pero lo utiliza para fines contrarios al ordenamiento jurídico; (ii) se aprovecha de la interpretación de las normas o las reglas, con el fin de obtener resultados no previstos por el ordenamiento jurídico; (iii) hace un uso inadecuado e irrazonable del derecho, contrario a su contenido

esencial y a sus fines; y (iv) invoca las normas de una forma excesiva y desproporcionada desvirtuando el objetivo jurídico que persiguen”⁶¹.

122. En este punto, la Corte recuerda que, en desarrollo de la autonomía privada, los contratos no solamente deben celebrarse sino ejecutarse de buena fe (Artículos 1603 del Código Civil y 871 del Código de Comercio). De este modo, el contrato de arrendamiento impone una carga mínima de comportamiento que en armonía con los deberes contenidos en los numerales 1 y 2 del artículo 95 de la Constitución, de respetar los derechos ajenos, no abusar de los derechos propios y obrar conforme al principio de solidaridad social, implica que las partes deben asumir una conducta que más allá de la *literalidad de las cláusulas y de los acuerdos*, permita que estas encuentren en la ejecución del contrato la satisfacción de la causa que lo motivó, además de la finalidad propia del contrato.

123. Así mismo, el principio de buena fe contractual, aunque tiene distintos desarrollos en la legislación civil y comercial, confluye en que las partes se obligan no solo a lo que está expresamente previsto en el contrato o la ley, sino a todo aquello que se desprenda de la naturaleza y de las obligaciones del contrato celebrado, a tal punto que uno de los principios rectores de la interpretación contractual es que conocida claramente la intención de las partes, debe estarse más a ella que a lo literal de las palabras utilizadas en el texto del contrato (Artículo 1618 Código Civil). Esto es así, porque difícilmente la ley o las partes en sus contratos pueden prever la totalidad de situaciones que pueden alterar la ejecución de sus obligaciones, a tal punto que el propio artículo 1621 establece que “[l]as cláusulas de uso común se presumen aunque no se expresen”.

124. Adicionalmente, el ejercicio de la autonomía privada y el principio de buena fe implican un deber de corrección, de lealtad entre las partes, en virtud de la cual se debe preservar la equidad contractual y buscar la justicia particular de cada contrato, según la naturaleza de cada relación. Esta buena fe objetiva, diferente a la convicción propia que pueden tener las partes de actuar correctamente, implica que las partes deben velar por preservar el equilibrio de los derechos y obligaciones de la relación jurídica a través de comportamientos concretos que así la evidencien.

125. En este orden de ideas, el deber que plantea el artículo 3 de llegar a un acuerdo no es más que la consecuencia lógica de la aplicación del principio de buena fe en la medida en que son las partes del contrato las que conocen los efectos que las actuales circunstancias, como consecuencia de la pandemia producida por el Covid-19, pueden generar en su relación jurídica. De allí que, en caso de no llegarse a un acuerdo tal y como lo plantea el artículo 3, el legislador ofrece una regla supletiva que tiene como supuesto la continuidad de la relación contractual.

⁶¹ Corte Constitucional, Sentencia C-258 de 2013.

126. Con base en las anteriores consideraciones, la Corte encuentra que la medida contenida en el artículo 3 supera el juicio de proporcionalidad, según la cual cuando no pueda llegarse a un acuerdo entre las partes sobre las condiciones especiales de pago de los cánones correspondientes al período entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020, el contrato debe seguirse ejecutando excepto en cuanto al pago de los cánones incumplidos, los cuales deberán satisfacerse después de esta fecha.

127. Las demás medidas contenidas en el artículo 3 no plantean problemas en relación con el juicio de proporcionalidad, en tanto resultan razonables para evitar la extensión de los efectos económicos, teniendo en cuenta la gravedad de las circunstancias que llevaron a la declaratoria del estado de excepción.

128. En relación con los artículos 4 y 5, la decisión de prorrogar o establecer una nueva fecha de inicio a los contratos que terminaran o comenzaran entre el 17 de marzo y el 15 de abril, resulta proporcional en cuanto su aplicación opera en los casos en que las partes no logren llegar a acuerdos distintos en desarrollo de su autonomía privada. En este punto son aplicables las mismas consideraciones sobre el deber de obrar de buena fe que se expresaron anteriormente en relación con el artículo 3.

129. Así, y a modo de ejemplo, la prórroga temporal de los contratos resulta idónea para evitar que, ante su vencimiento, muchos arrendatarios de vivienda urbana tengan que buscar un nuevo bien para vivienda en medio de las medidas de aislamiento preventivo obligatorio propuestas por distintos mandatarios locales y, por supuesto, resulta injustificada en los eventos en que la entrega física de los inmuebles por parte del arrendador o del arrendatario, según el caso, pueda hacerse sin contratiempos relacionados con los hechos que sirvieron de fundamento para declarar la emergencia en todo el territorio nacional.

130. En lo que tiene que ver con las restantes disposiciones y hecha la salvedad respecto del juicio de motivación suficiente relacionadas con los contratos de arrendamiento celebrados por el administrador del FRISCO contenido en el parágrafo del artículo 6, las medidas resultan proporcionales no solo ante la gravedad de los hechos que dieron origen a la declaratoria de emergencia, sino en relación con la problemática que motiva su expedición.

g. Juicio de ausencia de arbitrariedad

131. Aparte de las objeciones formuladas al artículo 6 en relación con los contratos de arrendamiento celebrados por el administrador del FRISCO, la Corte encuentra que ninguna de las medidas que hacen parte del Decreto Legislativo revisado compromete la garantía y el ejercicio de derechos fundamentales, ni pone en riesgo la vigencia del Estado de Derecho, razón por la que todas ellas superan el juicio de ausencia de arbitrariedad. En

concordancia con lo dicho al evaluar la proporcionalidad de las medidas, es claro que el Decreto Legislativo busca mitigar el impacto económico que ocasionaría la aplicación del régimen ordinario en relación con los contratos de arrendamiento, así como sobre los propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.

132. Las medidas tampoco interrumpen el normal funcionamiento de las ramas del poder público. Así, la rama judicial puede adoptar las decisiones de restitución de tenencia que correspondan, aunque su ejecución pueda verse condicionada a la vigencia del estado de emergencia o, eventualmente, a nuevas restricciones de orden público para garantizar el distanciamiento social o el aislamiento preventivo obligatorio por parte del gobierno nacional o los gobiernos territoriales en desarrollo de sus competencias constitucionales y legales. De este modo, en lo que corresponde al artículo 1 del Decreto Legislativo 579 de 2020, esta disposición lo que suspende es el cumplimiento o la ejecución material de las órdenes de desalojo que tengan por finalidad la restitución de inmuebles ocupados por arrendatarios, en razón de un interés superior, ante una situación absolutamente excepcional, especialísima y por un breve período en el que la ejecución de una orden judicial de este tipo podría poner en peligro el derecho a la vida de los distintos servidores públicos encargados de ejecutarla, así como los de las personas afectadas con la misma.

h. Juicio de no contradicción específica

133. Ninguna de las medidas contenidas en el Decreto Legislativo 579 de 2020 contraría de manera específica la Constitución, los tratados internacionales ratificados por Colombia, tampoco desconocen el marco de referencia de la actuación del Ejecutivo en el estado de emergencia ni el grupo de medidas previstas en los artículos 47 y 49 ni desmejoran los derechos sociales de los trabajadores.

i. Juicio de no discriminación

134. Las medidas adoptadas en el Decreto Legislativo 579 de 2020 no entrañan discriminación alguna. En efecto, teniendo en cuenta el objeto y ámbito de aplicación señalado en la disposición, se observa que las medidas adoptadas respecto de los contratos de arrendamiento se aplican a todos los arrendadores y arrendatarios por igual.

135. En este sentido, las disposiciones realizan el derecho a la igualdad desde un enfoque que privilegia el *punto de partida*, más que el *punto de llegada*⁶², de una manera que resulta razonable no solo ante la posibilidad que tienen las partes de ajustar las cláusulas contractuales mediante el mutuo consentimiento, sino debido a la gran variedad de relaciones jurídicas que

⁶² En relación con la garantía de igualdad en relación con el punto de partida como en el de llegada pueden verse la Sentencia C-371 de 2000.

pueden darse en desarrollo de las estipulaciones contractuales y de las circunstancias particulares de cada una de las partes.

136. Además, es claro que una interpretación conforme a la Carta de las medidas adoptadas implica, en desarrollo del principio de autonomía privada y de la prohibición constitucional de abuso del derecho, la carga correspondiente de actuar de buena fe.

137. Sin perjuicio de la anterior, y tal como se ha expuesto en los juicios de motivación suficiente, finalidad y conexidad material externa, la medida de suspensión de los desalojos contenida en el artículo 1 debe beneficiar a todo tipo de arrendatarios y no solamente a aquellos a los que se refiere la disposición analizada. La diferenciación establecida por la norma incorpora una diferencia de trato no justificada que debe ser modulada por la Corte.

j. Juicio de intangibilidad

138. Las medidas contenidas en el Decreto Legislativo 579 de 2020 que se estudia no tienen como efecto restringir los derechos que la jurisprudencia constitucional, califica como “*intangibles*” a partir de la interpretación que ha hecho del derecho internacional de los derechos humanos y es por ello que, conforme con lo hasta aquí expuesto, supera el juicio de intangibilidad.

k. Vigencia del Decreto Legislativo 579 de 2020

139. El artículo 10 se refiere a la fecha de entrada en vigencia del Decreto y no infringe ninguno de los juicios aquí mencionados.

Síntesis de la providencia

140. Adelantada la revisión constitucional del Decreto Legislativo 579 de 2020, la Corte encuentra que las medidas adoptadas satisfacen los requisitos formales exigidos por la Constitución, la LEEE y la jurisprudencia de este Tribunal.

141. En efecto, en relación con los requisitos formales, constata que fue expedido (i) por el Presidente de la República con la firma de todos los Ministros; (ii) en desarrollo del Estado de Emergencia declarado en todo el territorio nacional mediante Decreto Legislativo 417 de 2020; y (iii) durante el período de su declaratoria. Adicionalmente, (iv) consta de una amplia motivación, nutrida por la exposición de las circunstancias que condujeron a su expedición, los motivos en los que encuentran asidero las medidas adoptadas, la importancia que se les atribuye en el contexto del estado de excepción, los objetivos que tales medidas pretenden alcanzar, su carácter necesario y su relación con la situación que determinó la declaración del Estado de Emergencia.

142. Así mismo, el Decreto Legislativo 579 de 2020 cumple los requisitos materiales de finalidad, conexidad material, motivación suficiente, ausencia de arbitrariedad, intangibilidad, no contradicción específica, incompatibilidad, necesidad, proporcionalidad y no discriminación.

143. Con todo, en relación con el artículo 1, cuyo alcance se debe establecer en concordancia con el artículo 6, la Corte encuentra que la aplicación extensiva de las medidas de suspensión de desalojos de los contratos de arrendamiento celebrados sobre inmuebles de destinación comercial en los que el arrendatario sea una persona natural, micro, pequeña o mediana empresa, es constitucional, excepto en cuanto excluye a las grandes empresas de la medida de suspensión de la ejecución de las órdenes de desalojo.

144. Esto es así, por cuanto las finalidades de tal medida, relacionadas con la salud pública (en el marco de la emergencia sanitaria), resultan igualmente predicables de toda clase de arrendatarios. Tal exclusión no cumple los requisitos de finalidad, conexidad, de motivación y, adicionalmente, es discriminatoria. En consecuencia, el artículo 1 se declarará exequible en el entendido de que la suspensión de la ejecución de cualquier acción de desalojo a que se refiere el artículo 1 es aplicable a toda clase de arrendatarios.

145. Adicionalmente, en cuanto al párrafo del artículo 6, este tribunal ha concluido que la exclusión de “*los contratos de arrendamiento suscritos por el administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado - FRISCO,*” tampoco cumple los requisitos de finalidad, conexidad ni de motivación suficiente, razón por la que declarará inexecutable dicha expresión.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala Plena de la Corte Constitucional, administrando justicia en nombre del pueblo y por autoridad de la Constitución,

RESUELVE:

Declarar **EXEQUIBLE** el Decreto 579 de 2020, con excepción del artículo 6 que se declara **EXEQUIBLE** (i) en el entendido de que la suspensión de la ejecución de cualquier acción de desalojo a que se refiere el artículo 1 es aplicable a toda clase de arrendatarios, y (ii) la expresión “, *los contratos de arrendamiento suscritos por el administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado - FRISCO,*” contenida en el párrafo, que se declara **INEXEQUIBLE**.

Comuníquese, notifíquese y cúmplase.

ALBERTO ROJAS RÍOS
Presidente

CARLOS BERNAL PULIDO
Magistrado
Salvamento parcial de voto

DIANA FAJARDO RIVERA
Magistrada

LUIS GUILLERMO GUERRERO PÉREZ
Magistrado

ALEJANDRO LINARES CANTILLO
Magistrado
Salvamento parcial de voto

ANTONIO JOSÉ LIZARAZO OCAMPO
Magistrado
Salvamento parcial de voto

GLORIA STELLA ORTIZ DELGADO
Magistrada

CRISTINA PARDO SCHLESINGER
Magistrada
Salvamento parcial de voto

JOSÉ FERNANDO REYES CUARTAS

Magistrado

MARTHA VICTORIA SÁCHICA MÉNDEZ
Secretaria General

ANEXO I

Intervenciones en tiempo dentro del trámite del Expediente RE-302

Interviniente	Sentido de la intervención	Razones
Javier Andrés Alfonso Martínez	Inexequibilidad de los artículos 4 y 6 numeral 1, así como de la palabra “ <i>comercial</i> ” del Título I y de la expresión “ <i>deberán</i> ” contenida en el inciso 1 del artículo 3	Considera que, la expresión “<i>deberán</i>” contenida en el inciso 1 del artículo 3° aseveró que presenta una palmaria contradicción en tanto obliga a un acuerdo cuando, apenas un párrafo después, prevé la posibilidad del desacuerdo en el arreglo entre los contratantes. Los arrendamientos de vivienda no son equiparables a los de inmuebles comerciales, pues en estos últimos se aplica de manera especial la teoría de la imprevisión y el riesgo, que permiten la revisión de buena fe del contrato (art. 868 del CCo.) para el restablecimiento judicial de la ecuación contractual en condiciones de equidad; prerrogativa de la que, en su parecer, se despojó a los arrendatarios comerciales a través de las disposiciones acusadas del decreto en cuestión, mismas que privilegiaron la situación del arrendador, incluso al prorrogar la vigencia de los contratos próximos a vencerse (art. 4). Destacó que para la expedición de dicha preceptiva no se consultó previamente al gremio de los comerciantes, “<i>representado por FENALCO</i>”, en contravía de lo estipulado por el artículo 78 Superior.
Héctor Ovidio Chávez Martínez	Condicionamiento artículo 3	Expresó que el artículo 3° del Decreto 579 de 2020 “debe aclararse, en el sentido que: es obligatorio llegar a un acuerdo directo, y que, las consecuencias nocivas para quien se niegue a asistir o aprobar el acuerdo directo, [sic] deberá asumir las cargas que establecer [sic] el artículo 3 en los incisos segundo, tercero, cuarto y el parágrafo”.

Interviniente	Sentido de la intervención	Razones
Dany Melisa Díaz Zambrano	Cuestionamientos sobre el artículo 3 desde el derecho a la igualdad en favor de los arrendadores	Sin referirse concretamente a la constitucionalidad o no de la norma examinada, señala que su artículo tercero prohíja una situación desigual frente a los arriendos de tipo comercial. Primero, porque “desde el 19 de marzo de 2020 se inició el simulacro preventivo obligatorio” y en el Decreto 457 del 22 de marzo de 2020 se ordenó el aislamiento preventivo obligatorio en todo el país desde el día 25 de marzo de 2020, por lo que existe un período no cubierto desde entonces y hasta la vigencia del Decreto 579 de 2020 (15 de abril). Segundo, porque se sitúa al arrendador en una posición dominante, en tanto se obliga al arrendatario a pagar los cánones con un interés moratorio del 50% del bancario corriente, aun cuando no haya estado en posición de explotar económicamente el bien.
Lucy Ortiz	Cuestiona la idoneidad de la medida de aplazamiento de pagos en los arrendamientos por violación a la autonomía privada	Sin identificar las disposiciones concretas objeto de reparo, alegó que, el “decreto de emergencia, que postergó plazos en arriendos”, es violatorio de la voluntad personal, “pues bien pudo idear préstamos sin intereses para aliviar a inquilinos, antes que darles gracia de 2 meses después de levantada la cuarentena, porque para entonces, serán más meses en mora, que perjudican a ambas partes que ahora están en conflictos graves.
Roy Leonardo Barreras Montealegre	Inexequibilidad de los artículos 1 a 3 por no superar los juicios de necesidad y proporcionalidad desde la perspectiva de los arrendadores	Solicitó la inexequibilidad de los artículos 1, 2 y 3 del Decreto 579 de 2020, por encontrarlos ajenos a los requisitos de necesidad y proporcionalidad propios del Estado de Emergencia. Su intervención se orientó a la defensa de los arrendadores, para lo cual sostuvo que está conformado por un segmento significativo de la población, en condiciones de vulnerabilidad,

Interviniente	Sentido de la intervención	Razones
	Exequibilidad de los artículos 4 y 5 Exequibilidad parcial del artículo 6	ubicados preponderantemente en los estratos 2 a 4 y que suelen derivar su sustento de los cánones respectivos, para lo cual invocó, entre otros, estudios de Fedelonjas y del Banco Interamericano de Desarrollo; aspectos que considera no fueron consultados en el aludido decreto, además de que se ignoró por completo la idea de una estrategia articulada entre los niveles nacional y territorial de la administración para enfrentar la situación. Concretamente, expresó que el artículo 1° suspende los desalojos sin recabar en la causa de los mismos –mora en los cánones, incumplimiento en el pago de servicios públicos, sub arriendo, uso para habitación del propio arrendador–, o en si esta se produjo antes o durante la crisis del COVID-19, con lo cual se podría generar un abuso del derecho por parte de los arrendatarios. Aunque, por otro lado, también señaló que no se está protegiendo a estos últimos de “otro tipo de procesos judiciales que pueden dar lugar a acciones similares, como los procesos ejecutivos con medidas de embargo, secuestro y posterior remate de inmuebles, o los casos de mora en los créditos hipotecarios o en los contratos de leasing”. En relación con el artículo 2°, puso de relieve que la suspensión del incremento anual constituye una intromisión innecesaria del Estado, que no consulta la realidad de los arrendatarios que sí tienen capacidad de pago en medio de la emergencia nacional, o la posibilidad de que las partes puedan convenir, con efecto inmediato, reajustes inferiores a los previstos oficialmente. Respecto del artículo 3° indicó que, en la

Interviniente	Sentido de la intervención	Razones
		práctica, se condena al arrendador a percibir el pago de un interés mensual por debajo del 1% ante los eventuales incumplimientos del arrendatario. Observó que con el artículo 3° el arrendador queda desprotegido, en tanto se le priva de su mejor herramienta coercitiva que es el desalojo y, por el contrario, a los arrendatarios se los libera de moratorias y penalidades sin importar las causas. Añadió que “la sola eliminación de los intereses de mora, que corresponde al 2,1% efectivo mensual, era suficiente para proteger en forma excepcional a los arrendatarios, pero la disminución además del interés corriente que si se podrá cobrar en otro tipo de contratos, es una medida desproporcional en desmedro de los derechos de los arrendadores”. Precisó que los remedios consignados en los artículos 4° y 5°, sobre prórrogas e inicio de contratos de arriendo, no presentan mayores gravámenes para las partes por admitir acuerdos entre ellas. Del artículo 6° advirtió, de un lado, que equipara los arriendos de vivienda y comerciales a pesar de no ser equiparables por sus diferencias intrínsecas, que obligaban a regulaciones diferentes para la emergencia; y del otro, que establece una discriminación injustificada al dejar por fuera a los contratos de leasing, cuya terminación produce los mismos efectos de los que se quiere proteger a quien se vincula por un arrendamiento de vivienda urbana. Adujo que, por motivos de razonabilidad y proporcionalidad, dada la alta carga para los arrendadores –privados de su fuente de ingresos– y baja satisfacción de

Interviniente	Sentido de la intervención	Razones
		los derechos de los arrendatarios – permitir una negociación no constituye un gran alivio–, las medidas acusadas podrían haber sido reemplazadas por otras menos lesivas, como serían los subsidios del Estado a personas vulnerables en riesgo de desalojo; o la creación de un seguro que respalde el incumplimiento en el pago de los cánones.
Francisco Ignacio Herrera Gutiérrez	Exequibilidad condicionada del vocablo “<i>deberán</i>”, contenida en el inciso 1 del art. 3° Inexequibilidad parcial inciso 2 del artículo 3: “de la expresión “<i>el arrendatario pagará la totalidad de las mensualidades correspondientes al periodo mencionado en el inciso anterior</i>”	Pidió declarar la exequibilidad condicionada del vocablo “<i>deberán</i>”, contenida en el inciso 1 del art. 3° del decreto examinado. Para ello, alega que no se puede obligar a las partes a llegar a un acuerdo, pues ello atenta, entre otros principios, contra la autonomía de la voluntad en la relación contractual, de ahí que, a su modo de ver, lo correcto sería leerla en el sentido de que el arrendador y el arrendatario “<i>podrán</i>” convenir las estipulaciones especiales de que trata el reputado decreto. Por otro lado, manifestó que se debe declarar la inexequibilidad de la expresión “<i>el arrendatario pagará la totalidad de las mensualidades correspondientes al periodo mencionado en el inciso anterior</i>”, dado que ello impide que el arrendatario excuse el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento bajo razones de equidad, buena fe, riesgo e imprevisión, propias de la normatividad civil y comercial.
Stephanie Rendón Zapata y otros⁶³	Inexequibilidad de los artículos 3 y 6 por arbitrario, discriminatorio y	En su criterio, los artículos 3 y 6 del decreto en estudio merecen ser declarados inexequibles, dado que obligan a pagar arriendo e intereses por

⁶³ Juan Carlos Arboleda Betancur, Edwin David Alegre Ángel, Carlos Javier Benítez Higueta, Harold Córdoba Palacios, Mónica Natalia Restrepo Londoño, María Adelaida Betancur Correa, Juan Guillermo Cruz Agudelo, Ángela María Zapata Hernández, Yudy Milena López Londoño,

Interviniente	Sentido de la intervención	Razones
	vulnerar el acceso a la administración de justicia	los mismos locales comerciales que el Gobierno nacional ordenó cerrar por vía de otros decretos legislativos, lo cual se asoma inequitativo, injusto, discriminatorio y denegatorio del acceso a la administración de justicia. Encuentran inadmisibile que la misma fuerza mayor no pueda privar al arrendador del canon, pero sí imposibilitar al arrendatario el disfrute del bien.
Universidad Externado de Colombia	Exequibilidad condicionada de los artículos 1 a 6 por vigencia insuficiente	Fueron allegados dos escritos diferentes. Uno proveniente del Departamento de Derecho Civil, Derecho Financiero y Bursátil, y Derecho Constitucional, en nombre del Instituto de Estudios

Edwin Alberto Mazo Tejada, Ángela patricia Londoño Tobón, Carlos Mario Mesa preciado, Wilson Darío Herrera Rojas, Julián D. Bedoya González, luz Irene Vélez Quiroz, Daniela Lafaurie Taborda, Karen Alejandra Eguis Cifuentes, Cristian Antonio Henao Plaza, Juan Gonzalo Pérez Carrasquilla, Claudia Cecilia Higueta Cadavid, Gustavo Adolfo Gutiérrez Figueroa, Sandra Cristina Restrepo Ramírez, Juan Manuel Paz Bermúdez, Wilber Mauricio Rivera García, John Abad Serna Henao, Sandra Del Carmen Valencia Bravo, Daniela Cardona Marín, Marcelo David Manco, Carolina Cardona Giraldo, Yenifer Tobón Gómez, , Eduardo Antonio Isaza, Ronald Andrés Zuleta Palacio, Johanna Andrea Raigoza Álvarez, , Diego Armando Cardona Cardona, , Diana Cristina Restrepo Villa, Alexander Vélez Rúa, , Daniel Máster Restrepo, Diana María Arango Graciano, Alba Leticia Aguirre Narvaez, Robinson Murillo Garcés, Astrid Biviana Yepes Quintero, Yimer Palacios Caicedo, Ana Lucia Chalarca Marulanda, Vanessa Ardila Álvarez, Fausto De Jesús Cedeño Canaval, Beatriz Eleida Rodríguez Cartagena, Beatriz Helena Quinchia Botero, Dora Elena Villegas Calle, Erica María Hoyos Ortiz, José Abelardo Garcés Muñoz, Carmenza Quirós García, Víctor Alfonso Usme Ortiz, Cristian Andrés Gómez Ramos, Diana Katherine Calderón Valencia, Egidio Rentería Rentería, Fredy Alonso Henao Ríos, Tatiana Gaviria Sierra, Luz Dary Castaño López, Arley Espinosa Bedoya, Luz Patricia Patiño Patiño, Natalia Andrea Puerta Bedoya, Jhon Andrés Sánchez Agudelo, Sugey Daianna Vergara Cano, Lina María Murillo Gil, Olga Mestre Álvarez, Fabián Andrés Martínez Ruiz, Elmer Rentería Vivas, Jhon Walter Gaviria Zapata, Laura Carolina Escalante, Juliana Castaño Uribe, Andrés Felipe Garnica Benincore, Wbeimar Castañeda Osorio, , Omaira María Montes Atehortúa, Luís Alejandro Montañez Beltrán, Rigoberto Ortiz Cardona, Raúl Darío Bustamante, Margarita Ortiz Valencia, John Jaber Patiño Cardona, Lobsang David Ramos Mejía, Diego Alejandro Martínez Ardila, Juan Carlos Roche Álvarez, Luis Felipe Martínez Ardila, Josué Rafel Aguilar Quinto, Glindon Augusto Berrocal, Arbey Giraldo Ramírez, Mario Tamayo, Karime Ospina, Yury Alexandra Mazo Chavarría, John Walter Muñetón Moore, Andrés Felipe Agudelo, Claudia Yesenia Valencia González, Erika Montoya Valle, Oscar Enrique Navarro Serrano, Jefersson Marín Morales, Gladys Yaneth Zapata Londoño, Raimundo De Jesús Londoño Londoño, Karina Inés Lopera Graciano, Leidy Cristina Mejía Cadavid, Adriana María Estrada Mejía, Wilberto Theran Lopera, Jorge Eliecer Echavarría Zapata, Isabel Cristina Ochoa Merino, Dora Luz Mestre Álvarez, , Alba Rocío Muñoz Vásquez, Claudia Cristina Herrera Tobón, Ángela Patricia Patiño Benjumea, Vanessa Carolina Patiño Mendez, Juan Carlos Santacoloma, Ligia Rocío Villalobos Ortiz, Mónica Roldán Higueta, , Juan Felipe Ramírez Estrada, Leonardo Cardona.

Interviniente	Sentido de la intervención	Razones
	Inexequibilidad del parágrafo artículo 6 al ser innecesarias, desproporcionadas y discriminatorias en contra de los locatarios. Exequibilidad condicionada del artículo 6 bajo el entendido de que su aplicación opera en relación con los contratos de arrendamiento regidos por el Código Civil, y el Código de Comercio celebrados sobre inmuebles de destinación comercial; Exequibilidad condicionada del artículo 3 de la expresión “a falta de acuerdo entre las partes”, para que no sea aplicado cuando el arrendador sea una persona natural o una micro, pequeña o mediana empresa de	Constitucionales Carlos Restrepo Piedrahita⁶⁴; el otro, del Departamento de Derecho Constitucional y del Instituto de Estudios Constitucionales Carlos Restrepo Piedrahita⁶⁵. Manifestaron que los seis primeros artículos, en general, satisfacen el requisito de necesidad, en tanto se encaminan a proteger el derecho a la vivienda digna, la libertad de empresa, y con ella el trabajo, la libertad de profesión y oficio y el mínimo vital, así como “los derechos asociados con los bienes y servicios que se proveen, pero frente a las unidades productivas o comercializadoras que se encuentran en condiciones más vulnerables frente a los efectos de la pandemia y el aislamiento obligatorio y sus consecuencias a corto plazo”. Aunque consideran que debe declararse su constitucionalidad condicionada a que las garantías allí establecidas se extiendan por un plazo razonable, más allá del inicialmente previsto en esa preceptiva. Desde su perspectiva, no existe una justificación razonable para tomar el 30 de junio de 2020 como límite temporal de las medidas de protección contempladas en el decreto que se analiza; máxime cuando todo apunta a que el aislamiento social superará esa fecha y, por ende, la afectación económica y social de los colombianos será mayor de lo previsto. Adicionalmente, respecto del aparte contenido en el artículo 6° “que extiende

⁶⁴ Fernando Alarcón Rojas, Jorge Corredor Higuera, Daniela Amaya Castro y Magdalena Correa Henao, docentes investigadores, en su orden de los Departamento de Derecho Civil, Derecho Financiero y Bursátil, y Derecho Constitucional, en nombre del Instituto de Estudios Constitucionales Carlos Restrepo Piedrahita

⁶⁵ Daniela Amaya Castro y Jessika Barragán López.

Interviniente	Sentido de la intervención	Razones
	aquellas mencionadas en el numeral 1° del mismo artículo 6	los efectos de las medidas de los artículos 1° a 5° a los contratos de arrendamiento [tout court] en los cuales el arrendatario sea una persona jurídica sin ánimo de lucro inscrita en el registro del Ministerio del Interior (artículo 6°, num 2°)”, pidieron que se declarara la exequibilidad condicionada, de un lado, bajo el entendido de que su aplicación opera en relación con los contratos de arrendamiento regidos por el Código Civil, y el Código de Comercio celebrados sobre inmuebles de destinación comercial; y del otro, que, a falta de acuerdo entre las partes, no podrá ser aplicado cuando el arrendador sea una persona natural o una micro, pequeña o mediana empresa de aquellas mencionadas en el numeral 1° del mismo artículo 6°. Esto, comoquiera que la medida no guarda relación con algún derecho a la vivienda digna predicable de las entidades sin ánimo de lucro; antes, por el contrario, alude de manera indeterminada a “contratos de arriendo”, que podrían recaer sobre cualquier tipo de bien, sin considerar que en el otro extremo de la relación contractual se pueda encontrar una persona natural o jurídica “en situación de riesgo con motivo de la pandemia”, con lo cual se desconocen los presupuestos de necesidad, proporcionalidad y motivación suficiente que requería la expedición de la norma en comento. Por otro lado, se refirieron al párrafo del artículo 6° en cuanto excluye la aplicación de los artículos 1° al 5° a “los contratos de leasing habitacional” y a “los contratos de arrendamiento financiero – leasing”, medidas que igualmente considera innecesarias,

Interviniente	Sentido de la intervención	Razones
		desproporcionadas y discriminatorias, en tanto procuran el bienestar de las entidades financieras por sobre el de los locatarios. Sostuvieron que la primera de estas dos exclusiones debe declararse inexecutable porque desconoce el alcance que tiene la figura como solución de vivienda digna para los colombianos conforme a la jurisprudencia de esta Corporación (C-963 de 2003), así como los términos de asequibilidad, seguridad jurídica de la tenencia y gastos soportables⁶⁶, que hacen que el leasing habitacional cumpla la misma finalidad, para efectos de lo pretendido por el decreto en estudio, que el contrato de arrendamiento de vivienda. Finalmente, frente a la exclusión de “los contratos de arrendamiento financiero – leasing” recabaron en que estos pueden serle rentables y de manera especial a las personas naturales y para las pequeñas, micro y medianas empresas, por lo que solicitaron se declare “la constitucionalidad de esta previsión de manera condicionada, en el entendido que las medidas de excepción previstas en los artículos 1° al 5° del Decreto 579 de 2020 se aplicarán a los contratos de leasing financiero que tengan como parte contractual a una persona natural o una micro, pequeña o mediana empresa, según la clasificación prevista en el artículo 2.2.1.13.2.2 de la Sección 2 del Capítulo 13 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo”.

⁶⁶ Categorías que sustentó en la Observación General N°4 U.N. Doc. E/1991/23, del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas.

Interviniente	Sentido de la intervención	Razones
Universidad Libre de Colombia ⁶⁷	Inequexible la palabra “orden” del artículo 1 o en su defecto Exequibilidad condicionada de tal manera que no se entienda una violación al acceso a la justicia. Exequibilidad condicionada del artículo 3 bajo el entendido de que quien desconozca el principio de buena fe en la negociación pague los perjuicios causados a la otra parte. Inexequibilidad del numeral 2 del artículo 3 por falta de motivación suficiente y ausencia de proporcionalidad. Inexequibilidad del parágrafo del artículo 6 por trato diferenciado no justificado.	Según su intervención, el Decreto 579 de 2020 provoca una tensión entre los derechos adquiridos con arreglo a estipulaciones contractuales y los bienes jurídicos que –considera– pretende proteger la nueva norma (vivienda y vida digna). Y aunque algunos arrendadores ven afectado su poder dispositivo, su menoscabo sería mayor de no ser por las medidas especiales que allí se consagran, por lo que, en términos generales, son razonables y proporcionales bajo un juicio de ponderación constitucional. Con todo, entienden que la palabra “orden” contenida en el artículo 1° ejusdem debe ser declarada inexequible, o en su defecto exequible de manera condicionada, por limitar excesivamente el acceso a la administración de justicia, toda vez que los fines perseguidos por la norma se satisfacen con la sola suspensión de la ejecución del desalojo con propósitos de restitución del inmueble arrendado; de ahí que no resulte dable “la limitación que se impone a las autoridades administrativas y judiciales para detener los procesos en curso y abstenerse de emitir fallo”, so pena, además, de propiciar congestión judicial y administrativa. De otra suerte, explicaron que el artículo 3° sub examine, que contempla la celebración de acuerdos entre arrendador y arrendatario en medio de la crisis por el COVID-19 está imbuido de los principios de buena fe y solidaridad. Sin embargo, su inciso 2° desestimula su aplicación al imponer una fórmula específica de pago ante la falta de arreglo directo entre las partes, cuyo leal intento debe ser una obligación. Es por ello que

⁶⁷ Jorge kenneth Burbano Villamarín y Jenner Alonso Tobar Torres.

Interviniente	Sentido de la intervención	Razones
		se precisa de su constitucionalidad condicionada a que “si el arreglo directo no se logra por conductas contrarias a la buena fe de una de las partes, dicha parte deberá pagar los perjuicios que esa conducta genere a su contraparte”. A su turno, manifestaron que se debe declarar la inexequibilidad del numeral 2 del artículo 3°, por cuanto no existe claridad sobre el motivo por el cual se fija el pago de una tasa del 50% del interés bancario corriente por el no pago oportuno de los cánones de arriendo entre la vigencia del decreto y el 30 de junio de 2020. Desde su perspectiva, ello se torna injusto e inequitativo cuando la mora no resulta imputable al arrendatario, sino a la pandemia. Lo más proporcional hubiera sido acudir a la figura del “interés legal”, propio de las normas civiles o, inclusive, a la “corrección monetaria” o indexación. Para terminar, añadieron que la expresión “los contratos de leasing habitacional” contenida en el parágrafo del artículo 6 del decreto examinado deja sin protección a las personas que acuden a este tipo de garantía de vivienda digna –igual que a los titulares de créditos de vivienda–, lo que se agrava porque las pocas medidas del Gobierno nacional (Decreto 493 de 2020⁶⁸ y Circular Externa 007 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia) dejan a la potestad de las entidades financieras el otorgamiento de períodos de gracia y alivios, razón por la cual solicitaron a la Corte que exhorte al

⁶⁸ Por el cual se adicionan los Decretos 1068 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, y 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la adopción de disposiciones transitorias en materia de causales de terminación anticipada de la cobertura de tasa de interés otorgada a deudores de crédito de vivienda y locatarios en operaciones de leasing habitacional.

Interviniente	Sentido de la intervención	Razones
		Congreso de la República con miras a que estudie y legisle al respecto.
Diana Alejandra Gómez Páez y otros⁶⁹	Exequibilidad condicionada de todo el Decreto, en particular del artículo 3 extendiendo la vigencia de las medidas hasta tanto se logren las finalidades de la norma. Exhortar al Congreso de la República expedir normativas para solventar los efectos económicos en la economía de la crisis actual	Pidieron la exequibilidad condicionada de todo el Decreto, pero en especial del artículo 3°, “en el entendido que la vigencia temporal de todos sus efectos se mantendrán después del mes de junio y hasta finalizar el presente año, y solo hasta que las instituciones competentes demuestren que la política adoptada y propuesta por el Decreto 579 del 15 de abril del 2020, tuvo un impacto positivo en materia económica y coadyuvo [sic] con el equilibrio comercial y laboral del país”, como medida necesaria para el equilibrio entre los contratantes y las personas que dependen de esa relación jurídica, dada la pérdida de las fuentes de ingresos que se vislumbra y el fin social de la propiedad privada. Igualmente, requirieron que “se exhorte a la Presidencia y al Congreso de la República a proferir la normativa pertinente a efectos de mantener una estructura sólida de acuerdos de pago, conciliaciones y alivios económicos para arrendatarios y arrendadores que permita solventar a mediano plazo los efectos que generó en la economía la crisis actual que dio lugar a la declaratoria del Estado de emergencia”.
Alejandro Pinzón Hernández	Exequibilidad condicionada del artículo 3 siempre que el beneficio de la tasa de interés prevista en la norma se extienda hasta el 31 de	Aunque no señaló de forma expresa el tratamiento que debería dársele a la normativa examinada, la Corte entiende que aboga por la constitucionalidad condicionada de las estipulaciones especiales consagradas en su artículo 3°, bajo el entendido de que el no pago de penalidades, intereses moratorios,

⁶⁹ Albert Trillos Navarro, Alejandra Calderón Mahecha, Carlos Alberto Aguirre Pérez, Jeinny Dayana Bravo Puerto, Sergio Pulido Jiménez, Oscar Andrés Rodríguez Velásquez y Oscar Mateo Ramírez Vargas.

Interviniente	Sentido de la intervención	Razones
	diciembre de 2020	indemnización de perjuicios como el cobro de intereses corrientes sobre la tasa del 50% se extienda hasta el 31 de diciembre de 2020 con el fin de favorecer a los arrendatarios que a hoy padecen los efectos económicos por la limitación a la libre movilización como a la libertad de ejercer su profesión u oficio”, lo cual debe hacerse cumplir por vía de “exhorto” al Congreso de la República, o directamente por decisión de este Tribunal Constitucional.
Carolina Ariza Zapata y otros ⁷⁰	Inexequibilidad del numeral 1 del artículo 6 por ser innecesaria, desproporcionada y desconocer los derechos a la igualdad y acceso a la justicia	Solicitaron la inexequibilidad de la disposición contenida en el numeral 1° del artículo 6° del Decreto 579 de 2020 que hace extensivas las estipulaciones especiales del artículo 3° ejusdem a los contratos de arrendamiento regidos por las normas de Código Civil y el Código de Comercio. A su juicio, dicha disposición, de un lado, es innecesaria y desproporcionada, y del otro, vulnera los derechos a la igualdad, acceso a la justicia y tutela efectiva de los arrendatarios cobijados por tales codificaciones. Lo anterior, por cuanto se impide a la persona natural, micro, pequeña o mediana empresa la posibilidad de defender sus intereses o de excusar sus incumplimientos en la vía judicial bajo los instrumentos dispuestos en materia civil y comercial fundados en las teorías de buena fe contractual, riesgo e imprevisión, pues el Gobierno nacional impuso la solución por la vía del cuestionado decreto legislativo, en injustificado favor de los arrendadores. Estiman que la situación de los

⁷⁰ Laura Castaño Echeverri y Miguel Lozano Salazar.

Interviniente	Sentido de la intervención	Razones
		arrendatarios de viviendas urbanas, que conservaran su habitación, como bien se ha detectado en países como España o Francia, no es equiparable con la de los comerciantes que, a causa de la pandemia, no podrán explotar a plenitud los bienes arrendados, debido al cierre total o parcial de sus negocios, o la disminución de ingresos por los daños a la economía, que se agravará a causa del descrito desequilibrio contractual. Por último, señalan que existe una distinción que carece de justificación respecto de las grandes empresas, a las que no se le somete a la solución del numeral 1 del artículo 6° del Decreto 579 de 2020, a pesar de su mejor posición para soportar la crisis.
Jhonier Vallejo López otro ⁷¹	Inexequibilidad de los artículos 3 y 6 por desconocer el establecer un trato discriminatorio en contra de los arrendatarios	Se pronunciaron en términos similares a las intervenciones resumidas en precedencia, respecto de la obstrucción del uso de figuras de las normas civiles y comerciales atinentes a la teoría del riesgo e imprevisión en materia de arrendamiento comercial, que permitirían la revisión de los correspondientes contratos (art. 868 CCo). Fueron enfáticos en señalar que los artículos 3° y 6° del decreto sub judice, cuya inexequibilidad solicitan, discriminan al arrendatario en beneficio del arrendador, pues obligan al primero a pagar intereses equivalentes al 50% del bancario corriente, trasladándole injustamente el riesgo por fuerza mayor, a pesar de que, en muchos casos, a causa de las medidas de confinamiento ordenadas en los decretos 457 y 593 de 2020, desapareció el objeto lícito del arrendamiento comercial, cual es la

⁷¹ Juan Fernando Giraldo Naufal.

Interviniente	Sentido de la intervención	Razones
		explotación del bien arrendado, lo cual debería aparejar la posibilidad de rehusar el pago de los cánones o suspender el negocio jurídico; y no la subsistencia de las obligaciones, como en efecto emerge del Decreto 579 de 2020.
Mariluz Gil Mancipe y otras ⁷²	Inexequibilidad de los artículos 1 a 6, en particular los artículos 3 y 4 por violación del principio de proporcionalidad	Son del criterio de que se debe declarar la inexequibilidad de las normas agrupadas bajo el Título I del decreto sub iudice, especialmente los artículos 3 y 4, en tanto, como lo han señalado otros intervinientes, impide de manera especial a los arrendatarios acudir a la jurisdicción a alegar la fuerza mayor, el caso fortuito o cualquier circunstancia externa a su voluntad, asociada el COVID-19 que se pueda tener como sustento de la revisión (v. gr. art. 868 CCo) del contrato de arrendamiento en cuanto a su continuidad y al valor del canon, pues en la norma de emergencia se definió la suerte de la relación contractual en favor del arrendador, a quien, bajo cualquier circunstancia se le debe pagar el precio pactado más un interés. Tales circunstancias, además de transgredir el principio de proporcionalidad que debe acompasar el ejercicio de las facultades legislativas extraordinarias del Presidente de la República por razón del Estado de Emergencia, ignoran por completo la diferencia que existe entre el contrato de arriendo de inmuebles con fines de vivienda y el de aquellos con destinación comercial, así como sus respectivos regímenes jurídicos, y las disímiles implicaciones del confinamiento en uno y otro caso.

⁷² Claudia Rocío Guerrero Fagua e Isabella del Rosario Narváez Corral.

Interviniente	Sentido de la intervención	Razones
Valentina del Carmen García Niño	Pide tener en cuenta a los arrendadores que dependen económicamente del pago de los cánones de arrendamiento	Asegura que el decreto, en términos generales, supone un alivio para muchos sectores vulnerables del país, bajo un enfoque de protección a la vivienda digna, pero, más allá de lo normado en el inciso 2 de su artículo 3° deja por fuera a los muchos arrendadores y familias que dependen económicamente del pago de los correspondientes cánones. Incluso, de llegarse a un acuerdo en medio de la crisis, no cuentan con ninguna herramienta, del talante del desalojo, ante un eventual incumplimiento de lo pactado en estas circunstancias, lo cual revela un vacío en la normativa bajo examen “que debe analizarse para así establecer o mejorar las medidas adoptadas por este Decreto y así mismo satisfacer el fin que inicialmente se pretendía, teniendo en cuenta el principio de proporcionalidad”.
Guillermo Forero Díaz	No aplica	Se refirió a la constitucionalidad del artículo 3° del Decreto 398 de 2020 – ajeno al proceso de la referencia–, <i>“por el cual se adiciona el Decreto número 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, para reglamentar parcialmente el artículo 19 de la Ley 222 de 1995, en lo referente al desarrollo de las reuniones no presenciales de las juntas de socios, asambleas generales de accionistas o juntas directivas, y se dictan otras disposiciones”</i> .

Adicionalmente, se recibieron cuatro intervenciones ciudadanas, las cuales fueron presentadas de manera extemporánea⁷³, entre ellas la del ciudadano

⁷³ El respectivo término de fijación en lista corrió entre el 28 de abril y el 5 de mayo de 2020 (<https://www.corteconstitucional.gov.co/secretaria/fijaciones/?mes=30/04/2020>). Con posterioridad a la última fecha se recibieron las siguientes intervenciones ciudadanas: (i) Antonio Martín López Pidió la exequibilidad condicionada del artículo 7° del decreto sometido a control, a fin de que, en cuanto expresa que *“el pago de las cuotas de administración de zonas comunes podrá realizarse en cualquier momento de cada mes sin intereses de mora, penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o acuerdos entre las partes”*, se entienda que no se producirán

las referidas consecuencias entre el 15 de marzo y el 30 de junio de 2020, dado que la lectura actual admite la equivocada comprensión según la cual se producirán intereses, penalidades y sanciones luego de finalizado cada uno de los respectivos meses, sin que se verifique el pago. Pidió que esta misma consideración se hiciera extensiva frente a las *cuotas extraordinarias de administración* frente a las cuales el decreto guardó silencio, pues el fin de la normativa es librar de esos gravámenes adicionales al deudor como medida de alivio en razón de la consabida emergencia nacional; (ii) la Universidad de los Andes, a través de Laura Ureña, Juan Diego Trujillo, Juan Guillermo Méndez, Bernardo Cárdenas, Valeria Gómez, Valentina Márquez, Nicolás Restrepo, Paula Carvajal, Andrés Muriel, Santiago Rojas, Ana María Giraldo, Juan Pablo Quiñones, Juan Pablo Torrente, Juan David Díaz, Giovany Salas, Ariana Gutiérrez, Adriana Suárez, Santiago Sánchez y Antonia Celis, presentó una relación de los contenidos normativos del decreto, y señaló que cumplen las condiciones materiales de constitucionalidad derivados del Estado de Emergencia, especialmente el de “no discriminación”, debido a que sus lineamientos benefician a ambos extremos de la relación contractual por igual, reconociendo su mutua vulnerabilidad. Adicionalmente, advirtió que los arrendadores no quedaron desprotegidos, ya que los inquilinos que estén en las condiciones de hacerlo deberán seguir cumpliendo con su obligación; y los que no, llegar a acuerdos de pago, bajo claras consecuencias ante el fracaso de la negociación; (iii) el Centro de Estudios de Derecho, Justicia y Sociedad – Dejusticia, a través de Vivian Newman Pont, agradeció la oportunidad de participar en el proceso de la referencia y señaló que, “*en las circunstancias actuales*”, no contaba con la capacidad para participar y, (iv) las Autoridades de los resguardos del pueblo Yukpa Jaime Luis Olivella Márquez, Gobernador del Cabildo del Resguardo El Rosario, Bella Vista Yukatan del Municipio de la Paz, Serranía del Perijá; Alfredo Peña Franco, Gobernador del Cabildo del resguardo Iroka del Municipio de Agustín Codazzi, Serranía del Perijá; Esneda Saavedra Restrepo, Gobernadora del Cabildo del Resguardo Sokorpa del Municipio de Becerril del Campo, Serranía del Perijá; Emilio Ovalle Martínez, Gobernador del Cabildo del Resguardo Menkwe, Mishaya, La Pista del Municipio de Agustín Codazzi, Serranía del Perijá; Alirio Ovalle Reyes Gobernador del Cabildo del Resguardo Caño Padilla del Municipio de La Paz, Serranía del Perijá; y Andrés Vence Villar, Gobernador del Cabildo del Resguardo La Laguna, Cinco Caminos, El Coso del Municipio de La Paz, Serranía del Perijá deprecaron la inconstitucionalidad de varios de los decretos dictados en el marco de la emergencia sanitaria y emergencia económica, social y ecológica⁷³, incluido el Decreto 579 de 2020; o en subsidio, declarar su exequibilidad condicionada a la existencia de acciones concretas en beneficio suyo y de todos los pueblos indígenas en Colombia.//En tal sentido, se refirieron a medidas con enfoque diferencial étnico durante toda la pandemia y con cobertura universal, tales como: (a) ayudas alimentarias; (b) recursos para las IPS indígenas; (c) vinculación a los programas sociales del Estado – Familias en Acción, Protección al Adulto Mayor, Jóvenes en Acción, devolución del IVA, Ingreso Solidario, etcétera–; (d) priorización de actividades y proyectos PEDT⁷³ en armonía con lo dispuesto para ese tipo de regiones; (v) recursos para la construcción inmediata de los centros de salud planificados –4 en del pueblo Yukpa y 1 del Wiwa en la Sierra Nevada de Santa Marta–; (e) proyectos de OCAD de los diferentes niveles territoriales de agua potable, saneamiento básico, sistemas de energías limpias, vías terciarias y proyectos de autonomía alimentaria, con cargo al Sistema General de Regalías; (f) consultas previas, acordes con los estándares internacionales y los de la sentencia SU-123 de 2018, ante futuras reformas tanto a dicho Sistema como a las leyes en asuntos minero-energéticos.//Explican que las normas expedidas en el marco del Estado de Excepción resultan discriminatorias al no contener las acciones afirmativas que requieren las comunidades que representan y los pueblos indígenas en general, cuya vulnerabilidad ha sido ampliamente reconocida por la jurisprudencia constitucional⁷³, cuyo desconocimiento tiene en la indigencia a más de 2800 integrantes del pueblo Yukpa dispersos por todo el país, bajo la mirada indiferente del Estado.//Señalan que el COVID-19 los afecta de forma dramática y mayormente intensificada, por su agravada condición de desplazados por la violencia, con amplias necesidades básicas insatisfechas, en condiciones de pobreza extrema, discriminados, hacinados y en medio de condiciones insalubres, según un informe de la Relatora Especial de Naciones Unidas para los Derechos Humanos de los Desplazados Internos. Además, sostienen que el nomadismo Yupka, supone un poderoso factor de propagación del virus.//Reprochan de manera especial que el Gobierno esté “*legislando para una sola Colombia, para la Colombia urbana, para la bancarizada, para el sistema financiero, para la Colombia que tiene mayores oportunidades*”; máxime cuando, las más de cinco (5) peticiones de sus líderes indígenas ante los organismos del Estado en busca de seguridad, salud, ayudas alimentarias y demás necesidades en medio de la pandemia han sido ignoradas; situación que los atemoriza y obliga a pensar que, si no hay una acción inmediata y

RANDEL VÁSQUEZ CAMPOS quien presentó acción de inconstitucionalidad contra varias normas de orden reglamentario, así como contra los artículos 3 a 6 del Decreto 579 de 2020. Esta demanda de inconstitucionalidad fue rechazada mediante Auto por la Corte Constitucional dentro del Expediente D-13755, pero se remitió copia de la misma para que fuera tenida en cuenta como intervención ciudadana en el trámite del Expediente RE-302 si hubiera sido radicada oportunamente. Dado que fue la demanda se radicó por fuera del término de fijación en lista, que corrió hasta el cinco (5) de mayo de 2020, se tendrá como presentada de manera extemporánea.

coordinada, su etnia desaparecerá.//Insisten en que a pesar de que la justificación de los decretos está en ayudar a los más pobres y vulnerables, no estuvieron ni están dirigidos a atender al pueblo indígena Yukpa y a los pueblos indígenas en Colombia; circunstancia que atribuyen a motivos de odio, discriminación y racismo, y que califican como gravemente violatoria de los Derechos Humanos, especialmente, la vida, la salud y la supervivencia tratados y convenios internacionales sobre la materia que se integran al Bloque de Constitucionalidad.

**SALVAMENTO PARCIAL DE VOTO DEL MAGISTRADO
ALEJANDRO LINARES CANTILLO
A LA SENTENCIA C-248/20**

**INTERVENCION DEL LEGISLADOR EXTRAORDINARIO EN
MATERIA CONTRACTUAL-Límites (Salvamento parcial de voto)**

**PRINCIPIO DE AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD PRIVADA-
Libertad de contratar (Salvamento parcial de voto)**

Expediente: RE-302

Revisión constitucional del 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 el marco del Estado de Emergencia
Económica, Social y Ecológica”.*

Magistrado Ponente:
ANTONIO JOSÉ LIZARAZO OCAMPO

Con el acostumbrado respeto por las decisiones de esta Corte, si bien comparto, en términos generales el resolutivo único de la sentencia C-248 de 2020, me permito salvar parcialmente mi voto respecto de la declaratoria de exequibilidad del artículo 3° del Decreto Legislativo 579 de 2020, por medio del cual se obliga a las partes de un contrato de arrendamiento a llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones de arrendamiento, o a imponer las mismas en caso de que no se logre el mismo, ya que a mi juicio correspondía declarar la inexequibilidad de dicho artículo 3°, por las razones que expongo a continuación.

1. A mi juicio el análisis de la disposición que realizó la mayoría de la Sala Plena es equivocado, en la medida en que dicha disposición implica un ejercicio desproporcionado del poder del Gobierno nacional de intervención en la economía, lo cual conlleva a una afectación de los principios de autonomía de la voluntad y de buena fe que rigen las relaciones contractuales entre las partes.

2. Es de señalar que la medida dispuesta en el artículo 3° no superaba los juicios de motivación suficiente, conexidad y contradicción específica, al tratarse de una intervención que no se encontraba justificada en el interés social o en la promoción del bienestar colectivo, como tampoco se encontraba motivación alguna en el Decreto Legislativo que permitiera entender esta

intervención frente a los diferentes tipos de contratos de arrendamiento, sujetos a regímenes tales como el de vivienda urbana, locales comerciales y otros.

3. A todas luces es evidente que no resultaba admisible que el Estado procediera a sustituir o suplantar la autonomía de la voluntad de las partes, sin permitir a las partes contractuales regular sus relaciones frente a los efectos de la pandemia, en cada caso concreto, bajo instituciones jurídicas propias del derecho civil, comercial y administrativo, como lo son, eventos de fuerza mayor, la teoría de la imprevisión o el equilibrio económico del contrato, o incluso el mutuo disenso.

4. Teniendo en cuenta la redacción de la norma, en el sentido de tratarse de un mandato imperativo de no terminar una relación contractual y de llegar a un acuerdo entre las partes, se generan múltiples cuestionamientos. ¿Se impide que las partes decidan dar o no continuidad y obligatoriedad al vínculo contractual?, ¿Si no hay acuerdo, debe ser aplicable la fórmula elegida por el Gobierno nacional y no por las partes, la que se imponga, sin admitir pacto en contrario?

5. Con fundamento en estas dudas principales, debo enfatizar que salvo el caso de vivienda urbana, las partes en la relación contractual son las más idóneas para acordar una terminación del contrato o restablecer el equilibrio contractual en situaciones anormales y así lograr hacer que se respete la fuerza obligatoria de sus acuerdos. Lo anterior, por cuanto, son las partes quienes conocen mejor que el juez o el Gobierno nacional sus intereses particulares, los riesgos propios de la relación jurídica y sus aspectos fácticos y económicos.

6. Por lo demás, en mi opinión la mayoría de la Sala Plena entendió que esta norma tiene por objeto proteger a la parte más débil en los contratos de arrendamiento, a saber, el arrendatario. Dicha afirmación, considero no permite establecer una diferencia entre regímenes contractuales aplicables a los contratos de arrendamiento, como tampoco diferenciar y balancear el impacto que estas medidas traen también para el arrendador.

7. Es así como, contrario a lo señalado por la mayoría, el artículo 3º pareciera descargar el riesgo de la pandemia en el arrendatario, en la medida que, le será exigible el pago de la totalidad de los cánones de arrendamiento con posterioridad al 30 de junio de 2020; o en el arrendador, al desconocer su situación frente a la imposibilidad de pago del arrendatario que quiere devolver el inmueble.

8. En mi opinión no cabe duda alguna, y es posible afirmar que las dos partes del contrato de arrendamiento podrían verse afectadas por la crisis, por lo que no resultaba admisible que el Gobierno nacional impusiera una solución general e indiscriminada, lejana a las particularidades propias de cada

caso: reitero que es a las partes de una relación contractual, atendiendo sus propias condiciones y las de la pandemia, a quienes les corresponde reevaluar el esquema de distribución de riesgos que se hubiese acordado en dichos contratos, en el marco de la normatividad que les fuere aplicable.

En los anteriores términos dejo planteado mi salvamento parcial de voto, respecto de la decisión adoptada por la mayoría de la Sala Plena.

Fecha *ut supra*,

ALEJANDRO LINARES CANTILLO
Magistrado

**SALVAMENTO PARCIAL DE VOTO DE LA MAGISTRADA
CRISTINA PARDO SCHLESINGER
A LA SENTENCIA C-248/20**

PRINCIPIO DE AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD PRIVADA-
Alcance (Salvamento parcial de voto)

Referencia: Expediente RE-302

Asunto: Revisión de constitucionalidad del Decreto 579 del 15 de abril de 2020, “Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica”.

Magistrado Sustanciador:
ANTONIO JOSÉ LIZARAZO OCAMPO

Con el acostumbrado respeto a las decisiones adoptadas por la Sala Plena de esta Corporación presento mi salvamento parcial de voto frente a la sentencia de la referencia por las siguientes razones.

Considero que las medidas dispuestas en los artículos 2 y 3 del Decreto Legislativo 579 de 2020, son sobre inclusivas y solamente debían tener aplicación respecto de arrendatarios que hubieran visto mermada su capacidad de pago por razón de la crisis. La aplicación a cualquier arrendatario no afectado económicamente por la crisis implica un rompimiento de la conexidad que debe existir entre la medida legislativa y las causas que dieron origen a la declaración de la emergencia económica social y ecológica. Por lo anterior los dos artículos mencionados, han debido declararse condicionadamente exequibles, siempre y cuando su aplicación se restringiera a los arrendatarios afectados por la crisis.

De otro lado, respecto de la calidad de norma imperativa contenida en el artículo 2, estimo que ameritaba un condicionamiento para rescatar la autonomía de la voluntad de las partes, es decir, un condicionamiento conforme al cual este artículo solo resultara aplicable si no hubiera acuerdo de las partes en otro sentido.

Concretamente, sobre el artículo 3º, además considero que la norma solo resultaba exequible si se condicionaba en el sentido según el cual la disposición no impedía la aplicación de las normas y la jurisprudencia ordinarias relativas a la revisión o la terminación del contrato por aplicación

de la teoría de la imprevisión o en virtud de la figura de la fuerza mayor, respectivamente.

En cuanto a los artículos 4 y 5, ambas normas contienen medidas sobre inclusivas y disponen una misma solución para supuestos de hecho e intereses muy dispares, lo cual lleva a que en algunos casos su aplicación resulte inequitativa e irrespete la autonomía de la voluntad de alguna de las partes.

Finalmente, respecto del artículo 6, estimo que no era claro el criterio de distinción con fundamento en el cual el artículo estableció las diferencias de trato que allí se disponen, por lo que las mismas son arbitrarias y caprichosas. En tal virtud la norma ha debido declararse inexecutable.

En los anteriores términos dejo expresadas las razones de mi discrepancia parcial de la decisión mayoritaria.

Fecha *ut supra*,

CRISTINA PARDO SCHLESINGER
Magistrada

**SALVAMENTO PARCIAL DE VOTO DEL MAGISTRADO
ANTONIO JOSÉ LIZARAZO OCAMPO
A LA SENTENCIA C-248/20**

PRINCIPIO DE AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD PRIVADA-
Alcance (Salvamento parcial de voto)

**DECRETOS DE DESARROLLO DEL ESTADO DE
EMERGENCIA Y ESTADOS DE EXCEPCION-**Juicio de necesidad
(Salvamento parcial de voto)

Referencia: Expediente RE-302

Asunto: Revisión de constitucionalidad del Decreto 579 del 15 de abril de 2020, *“Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica”*.

Magistrado sustanciador:
ANTONIO JOSÉ LIZARAZO OCAMPO

Con el acostumbrado respeto por las decisiones de la mayoría, expreso las razones por las que salvo parcialmente el voto en relación con la posición mayoritaria de declarar la exequibilidad del Decreto Legislativo 808 del 4 de junio de 2020.

Los artículos 3, 4 y 5 han debido condicionarse para excluir de las medidas a los arrendatarios que no vieron disminuidos sus ingresos como consecuencia de la emergencia y a los contratos cuyas fechas de terminación, de inicio o de entrega, podían cumplirse a pesar de los hechos que dieron lugar a la declaratoria de la emergencia sanitaria.

La extensión de los beneficios resulta inconstitucional porque afecta sin ninguna justificación la autonomía privada de los contratantes y, en consecuencia, las medidas no satisfacen los requisitos de finalidad, de conexidad material, de motivación suficiente, de no contradicción específica (autonomía de la voluntad) ni de proporcionalidad. La medida tampoco resulta necesaria ya que el ordenamiento jurídico prevé mecanismos de solución de este tipo de conflictos.

Así mismo, el párrafo del artículo 6 ha debido declararse inexecutable en su totalidad, en cuanto no supera los juicios de finalidad, conexidad material ni motivación suficiente, entre otros. En relación con la conexidad interna, no se encuentra explicación alguna en las consideraciones del Decreto 579 de 2020 en las que el Gobierno Nacional justifique por qué en los eventos descritos en el párrafo relacionados con los contratos de leasing no deben operar las medidas de suspensión de acciones de desalojo, teniendo en cuenta las razones en que se fundamenta la expedición del decreto.

ANTONIO JOSÉ LIZARAZO OCAMPO
Magistrado

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **36.552.391**

HERRERA VANEGAS

APELLIDOS **MARLENE ISABEL**

NOMBRES

Marlene Herrera V.
FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **29-JUL-1964**

SANTA MARTA
(MAGDALENA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.56 **O+** **F**
ESTATURA G.S. RH SEXO

24-ENE-1983 SANTA MARTA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sanchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



A-2103100-00229103-F-0036552391-20100326 0021799795A 1 4720542818