

# Insight COVID-19:

## EFFECTOS EN LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO

Decreto Presidencial dictado en el marco del Estado de Alarma para atender la emergencia sanitaria del Coronavirus, en el que se declara la suspensión, hasta el 01/09/2020, del pago de los cánones de arrendamiento de inmuebles de uso comercial y de aquellos utilizados como vivienda principal.

### ASPECTOS PRINCIPALES DEL DECRETO

#### Exigibilidad del pago

No resultará exigible el pago de los cánones vencidos a la fecha aún no pagados, ni otros conceptos pecuniarios acordados en los contratos de arrendamiento, hasta el 01/09/2020.

#### Desalojos

Se suspende hasta el 23/09/2020 la aplicación del artículo 91 de la *Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Vivienda* y la causal de desalojo establecida en el literal "a" del artículo 40 de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial.

#### Reestructuración de pagos

Las partes podrán acordar mediante consenso, términos especiales de la relación arrendaticia a los fines de adaptarla a la suspensión de pagos hasta el 01/09/2020, para lo cual se pueden fijar parámetros de reestructuración de pagos o refinanciamiento.

#### Obligatoriedad del pago

En ningún caso podrá obligarse al arrendatario a pagar el monto íntegro de los cánones y demás conceptos acumulados de manera inmediata al término de plazo de suspensión (al 01/09/2020).

#### Entes regulatorios

Si las partes no alcanzaren un acuerdo acerca de la reestructuración de pagos o el refinanciamiento, someterán sus diferencias a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda (SUNAVI), en el caso de inmuebles utilizados como vivienda principal, o a la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (SUNDDE) cuando se trate de inmuebles comerciales.

#### Desaplicación

La suspensión será desaplicada en aquellos casos de reinicio de actividad comercial con anterioridad al 01/09/2020, así como a los establecimientos comerciales que por la naturaleza de su actividad se encuentren operando o prestando servicio activo de conformidad con alguna de las excepciones establecidas al cese de actividades decretado con ocasión al Estado de Alarma.

#### Acuerdos

El Ejecutivo Nacional podrá evaluar con los arrendadores y arrendatarios, mecanismos que propendan al sostenimiento del equilibrio económico.

Fuente: Decreto Nro. 4.169 publicado en la Gaceta Oficial Nro. 6.522 Extraordinario de fecha 23/03/2020.