



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

DECRETO LEGISLATIVO DE 2020

Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de arrendamiento de locales comerciales y se dictan otras disposiciones

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 215 de la Constitución Política, en concordancia con la Ley 137 de 1994, y en desarrollo de lo previsto en el Decreto 637 del 6 de mayo 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.

Que, según la misma norma constitucional, una vez declarado el estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, 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 los existentes.

Que mediante el Decreto 637 del 6 de mayo 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 los efectos económicos y sociales que ha generado la grave calamidad pública que afecta al país por la pandemia del nuevo coronavirus COVID-19. Lo anterior, considerando que a pesar de que en virtud del Decreto 417 de 2020 se tomaron medidas para atender los efectos adversos generados a la actividad productiva, procurando el mantenimiento del empleo y la economía; a la fecha se han presentado nuevas circunstancias, como es la necesidad de mantener el aislamiento social obligatorio y la imposibilidad de las empresas de desarrollar de manera normal su actividad comercial e industrial.

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

Continuación del Decreto «Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de arrendamiento de locales comerciales»

Que, con corte al XX de mayo de 2020, el Ministerio de Salud y Protección Social reportó XXXX casos de COVID-19 y XXX muertes causadas por el virus en el país.

Que la pandemia del nuevo coronavirus COVID-19 ha generado condiciones adversas tanto económicas como sociales, no solo por las mayores necesidades de recursos en el sector salud, sino por las decisiones de confinamiento que se han tomado para proteger la propagación del virus en el país.

Que el Fondo Monetario Internacional mediante Comunicado de Prensa 20/114 del 27 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 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 el 14 de abril de 2020, el Fondo Monetario Internacional anunció que prevé que el crecimiento global se contraiga en 3% en 2020, con un significativo sesgo a la baja en caso de que se haga necesaria una extensión de los esfuerzos de contención del Coronavirus y los potenciales impactos de estas medidas en el comportamiento de empresas y hogares.

Que dentro de las motivaciones para expedir el Decreto 637 del 6 de mayo de 2020 se consideró que "de acuerdo con la encuesta de medición del impacto del COVID19 de CONFECAMARAS, con corte a 17 de abril, el 85% de las empresas reportan no tener recursos para cubrir sus obligaciones más allá de 2 meses". Asimismo, se señaló "que los efectos económicos negativos a los habitantes del territorio nacional requieren de la atención a través de medidas extraordinarias referidas a condonar o aliviar las obligaciones de diferente naturaleza como tributarias, financieras, entre otras, que puedan verse afectadas en su cumplimiento de manera directa por efectos de la crisis".

Que a pesar de que se previó la reducción del flujo de caja de las personas y empresas y se tomaron medidas con el fin de apoyar los sectores productivos del país, no se podía prever que la crisis generada por el nuevo Coronavirus COVID-19 afectaría con tal magnitud a las empresas, llevando a un número incalculable de éstas al cierre total, elevando además la tasa del desempleo al 12.6% para el mes de marzo, siendo la peor cifra de la última década.

Que igualmente el estancamiento de la actividad productiva a nivel nacional ha conllevado a la disminución de 1.6 millones de ocupados a 30 de abril, debido a la imposibilidad de realizar teletrabajo o trabajo desde casa, de otorgar de vacaciones anticipadas, así como de tomar otras medidas de flexibilización laboral.

Que conforme a lo establecido en el artículo 1 del Decreto 636 de 2020, para efectos de lograr el efectivo aislamiento preventivo obligatorio se limita totalmente la libre

Continuación del Decreto «Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de arrendamiento de locales comerciales»

circulación de personas y vehículos en el territorio nacional. Que el artículo 3 del citado Decreto establece, además, excepciones muy precisas respecto de los casos y actividades en los que los alcaldes y gobernadores podrán, en el marco de la emergencia sanitaria por causa del Coronavirus COVID-19, permitir el derecho de circulación de las personas, con el fin de garantizar el derecho a la vida, a la salud en conexidad con la vida y la supervivencia.

Que las decisiones de confinamiento, junto con otras medidas relacionadas con la reducción de la movilidad, la aglomeración y la congregación en los sitios públicos, generan una afectación de las distintas actividades económicas, el empleo, la industria, el comercio y servicios, en particular del sector empresarial, que no puede seguir operando en condiciones normales y encuentra dificultades para mantener su actividad económica y, por lo tanto, para cumplir con sus obligaciones para con sus trabajadores, proveedores y demás acreedores, incluyendo los gastos necesarios para su normal sostenimiento, tales como cánones de arrendamiento, servicios públicos, entre otros.

Que, aunque las medidas para contener la propagación del Coronavirus COVID-19 van a impactar negativamente el crecimiento de la economía en general, se estima que los efectos que tendrá sobre algunos sectores van a ser más profundos, especialmente sobre aquellos cuya reapertura tome más tiempo.

Que el comercio minorista, como una de las actividades que aún, en su mayoría, se encuentra con limitaciones en su operación, se ha visto negativamente impactado por las medidas que han tenido que ser tomadas para hacerle frente a la emergencia ocasionada por el COVID-19. A pesar de que en los meses de enero y febrero de 2020 registró un crecimiento del 7,5% y 13,2%, respectivamente, superando ampliamente el aumento de las ventas en iguales meses de 2019 (3,1% y 6,1%), se estima que para los meses de marzo y abril este sector registre una contracción entre el 6% y 10% y de continuar dicha situación la caída podría ser superior al 2% en todo el año. (Fuente: DANE. Cálculos: OEE-Mincit).

Que la drástica reducción de los ingresos de los arrendatarios aumenta la probabilidad del retraso o no pago de sus obligaciones, el posterior rompimiento de sus relaciones comerciales y la generación de controversias judiciales o extrajudiciales.

Que en lo que respecta a la estructura de costos de los microestablecimientos en Colombia, el canon de arrendamiento mensual es uno de los que tiene mayor participación en su distribución de gastos. De acuerdo con la Encuesta de Microestablecimientos realizada en 2016 por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, para las unidades productivas dedicadas a actividades de comercio, el costo del arrendamiento representó el 38,1% de los gastos mensuales, seguido de la energía eléctrica que representa tan solo el 6,8% de los gastos. Por su parte, para las unidades productivas dedicadas a las actividades de servicios, el costo del arrendamiento representó en promedio el 19,3% de sus gastos mensuales.

Que el artículo 1973 del Código Civil establece que el arrendamiento es un contrato en 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 este goce, obra o servicio un precio determinado.

Continuación del Decreto «Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de arrendamiento de locales comerciales»

Que teniendo en consideración la imposibilidad del uso y goce de inmuebles comerciales por parte de los arrendatarios y la disminución de ingresos de las actividades económicas allí desarrolladas, resulta necesaria la adopción de una medida de orden legislativo que no solo promueva las negociaciones entre las partes y el mantenimiento del equilibrio económico contractual, sino que, además, contribuya a evitar abusos del derecho y una aglomeración de controversias judiciales.

Que los mecanismos alternativos de resolución de conflictos y las soluciones directas promovidas por la ley contribuyen a evitar la congestión de los despachos judiciales. En el marco de emergencias como esta, la cantidad de controversias que se podrían presentar pueden dar lugar a ineficiencias en la prestación del servicio público esencial de administración de justicia. En Colombia existe el antecedente de la emergencia económica, social y ecológica declarada mediante el Decreto 2330 de 1998, en la cual los procesos judiciales para buscar un ajuste de las tasas de interés congestionaron los estrados, dando lugar a procesos que duraron más de cinco años y afectaron la economía de los particulares, no sólo por la demora en encontrar pronta solución a sus pleitos, sino por los costos asociados a adelantar sus procesos ante los jueces.

Que la Confederación de Cámaras de Comercio – Confecámaras, en representación de la Red de Centros de Conciliación y Arbitraje de las Cámaras de Comercio, manifestó en comunicación enviada al Ministerio de Comercio, Industria y Comercio que, “entre las múltiples lecciones aprendidas a partir de su experiencia, los 54 Centros de la Red han podido identificar que, en su gran mayoría, los acuerdos conciliatorios se logran en la segunda audiencia de conciliación, atendiendo las siguientes consideraciones: 1. El proceso de negociación entre las partes durante la audiencia de conciliación exige flexibilidad, análisis y tiempo, ya que implica la proposición de alternativas sobre las cuales se revisan los pro y contra para los involucrados. 2. La práctica ha demostrado que en la audiencia inicial las partes se encuentran para dialogar por primera vez y en la mayoría de los casos requieren tiempo para asimilar el conflicto y concretar el acuerdo final en una segunda sesión. 3. Es posible que por motivos de fuerza mayor las partes no puedan asistir a la primera audiencia, por lo que se hace necesario citar nuevamente. 4. Un número importante de contratos de arrendamiento se hacen a través de inmobiliaria, la cual solicita una segunda audiencia para consultar, ya sea con el arrendatario o propietario, la viabilidad y términos para generar acuerdos. 5. Asimismo, teniendo en cuenta que algunos Centros están citando a primera audiencia a los cuatro días de radicada la solicitud, las inmobiliarias requieren más tiempo para recolectar la información de los casos. 6. Limitar las conciliaciones a una sola audiencia o intento en caso de inasistencia, elevaría el número de imposibilidades de acuerdo.”

Que conforme a la información reportada por la Confederación de Cámaras de Comercio – Confecámaras, las “Estadísticas de solicitudes de conciliación en materia de arrendamiento comercial en el marco de la crisis por el COVID-19, de 11 Centros de Conciliación y Arbitraje de las Cámaras de Comercio”, muestran que se han presentado sólo 353 solicitudes de conciliación en contratos de arrendamiento comercial en el periodo comprendido entre el 21 de abril y el 12 de mayo de 2020, luego de la expedición del Decreto 579 de 2020. De esas 353 solicitudes, el 59% han sido tramitadas ya sea con acuerdo conciliatorio, arreglo directo, imposibilidad de acuerdo, cancelaciones o inasistencias, y el 41% se encuentra en trámite.

Continuación del Decreto «Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de arrendamiento de locales comerciales»

Que conforme a lo establecido en el artículo 10 del Decreto 491 de 2020, la audiencia de conciliación extrajudicial en derecho tendrá que surtirse dentro de los cinco (5) meses siguientes a la presentación de la solicitud. No obstante, teniendo en consideración las circunstancias particulares alrededor de los contratos de arrendamiento de locales comerciales en los que se imposibilita su uso y goce, es necesario establecer un tiempo menor en el que las partes lleguen a un acuerdo, evitando así, que se torne más gravosa su situación.

Que el artículo 8 del Decreto 579 de 2020 estableció que las reuniones ordinarias de asamblea de edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal, de la Ley 675 2001, podrán efectuarse de manera presencial, a más tardar dentro mes calendario siguiente a finalización la declaratoria de Emergencia Económica, Social y Ecológica. No obstante, es necesario conceder más tiempo a las propiedades horizontales para preparar sus reuniones ordinarias, de modo que puedan ajustar los proyectos de presupuesto que someterán a consideración de las asambleas el presente año, de acuerdo con la evolución de la crisis y la reactivación económica gradual que se está presentando.

Que es necesaria una medida de carácter extraordinario y temporal, supletoria a los acuerdos privados, en virtud de la cual los arrendatarios a los que se les imposibilita el libre ejercicio del objeto contractual, es decir, el uso y goce sobre los inmuebles comerciales arrendados, tengan la potestad o facultad de dar por terminado sus contratos de arrendamiento unilateralmente, sin que haya lugar a la imposición de cuantiosas indemnizaciones, penalidades o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes y siempre que, en el marco de la emergencia sanitaria, no hayan llegado a arreglo directo con el arrendador y hayan intentado, como requisito previo, conciliar extrajudicialmente.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA

Artículo 1. Objeto. El presente Decreto tiene por objeto regular, extraordinaria y temporalmente la terminación unilateral de los contratos de arrendamiento de local comercial, previo intento de conciliación, por parte de los arrendatarios a los que se les imposibilita el pleno ejercicio del objeto contractual, es decir, el uso y goce sobre los locales comerciales arrendados.

Artículo 2. Ámbito de aplicación. El presente Decreto será aplicable a los arrendatarios que no han llegado a arreglo directo o conciliación con su arrendador y que, en virtud de las medidas de aislamiento preventivo obligatorio u orden público que decreta el Gobierno nacional, se les limite totalmente el ejercicio de su actividad económica en locales comerciales a partir del primero (1) de junio de 2020.

Artículo 3. Terminación unilateral de los contratos de arrendamiento de local comercial. El arrendatario de local comercial que, por los efectos de la emergencia sanitaria, no haya llegado, en cualquier tiempo, a arreglo directo o conciliación con su arrendador podrá terminar unilateralmente el contrato de arrendamiento.

Continuación del Decreto «Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de arrendamiento de locales comerciales»

Como consecuencia directa de la terminación unilateral del contrato de arrendamiento de local comercial, el arrendatario será obligado al pago del valor correspondiente a un tercio de la cláusula penal pactada en el contrato, sin que proceda cualquier otra penalidad, multa o sanción a título de indemnización, proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes, distinta a la mencionada en el presente decreto. En caso de inexistencia de cláusula penal en el contrato, el arrendatario sólo será obligado al pago del valor correspondiente a un (1) canon de arrendamiento.

Parágrafo 1. Los arrendatarios que se encuentren en mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a alguno de los meses de abril, mayo o junio de 2020, deberán pagar al arrendador los intereses de que trata el numeral 2 del artículo 3 del Decreto 579 de 2020.

Parágrafo 2. Para que el arrendatario pueda restituir el inmueble, además de dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 2005 y 2006 del Código Civil, deberá estar al día con el pago de los cánones de arrendamiento y servicios públicos causados, así como con el pago de la sanción que corresponda, en los términos aquí señalados.

Parágrafo 3. Se excluyen de las disposiciones contenidas en el presente artículo, 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.

Parágrafo 4. El arrendatario que llegue o haya llegado a arreglo directo, verbal o escrito, con su arrendador no podrá terminar unilateralmente el contrato de arrendamiento de local comercial en los términos aquí previstos. Se podrá demostrar, haciendo uso de cualquier medio de prueba, la existencia de dicho arreglo.

Artículo 4. *Procedibilidad para la terminación de los contratos de arrendamiento de local comercial.* Para que proceda la terminación unilateral de los contratos de arrendamiento de local comercial en los términos establecidos en el artículo anterior, las partes deberán intentar la conciliación extrajudicial en derecho, y procurar llegar a un acuerdo conciliatorio, para lo cual podrán acudir a cualquier centro de conciliación que esté prestando sus servicios virtualmente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 491 de 2020.

De acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley 640 de 2001, si el arrendatario demuestra que el arrendador ha sido renuente a conciliar, ya sea porque a pesar de haber sido notificado en forma legal como mínimo dos veces, no ha asistido a la audiencia de conciliación, o porque a pesar de haber asistido a la audiencia, no ha tenido interés en conciliar, podrá proceder a la terminación unilateral del contrato de arrendamiento de local comercial en los términos establecidos en el presente Decreto, para lo cual presentará como prueba la o las constancias respectivas que contempla la ley.

Los centros de conciliación que conozcan de los asuntos de terminación unilateral de los contratos de arrendamiento de local comercial, deberán citar a la audiencia dentro de los diez (10) días siguientes a la presentación de la solicitud, y en cualquier caso no superar los veinte (20) días para la realización de la misma.

Continuación del Decreto «Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de arrendamiento de locales comerciales»

Artículo 5. Adiciónese un párrafo al artículo 10 del Decreto 491 de 2020, en los siguientes términos:

El plazo contenido en el artículo 20 de la Ley 640 de 2001 para el trámite de las conciliaciones extrajudiciales relacionadas con la terminación unilateral de los contratos de arrendamiento de local comercial, a cargo de los servidores públicos habilitados para conciliar y de los centros de conciliación públicos y privados autorizados, será de veinte (20) días.

Artículo 6. Resolución de controversias en sede jurisdiccional. En todo caso, cualquier controversia respecto de los contratos de arrendamiento de local comercial, que no pueda resolverse a través de los mecanismos establecidos en el presente Decreto, podrá ser resuelta por los jueces de la República en sede jurisdiccional.

Artículo 7. 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. De manera virtual, durante el período comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta y uno (31) de agosto 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 reglamentaria vigente aplicable a la materia.
2. De manera presencial, a más tardar en la misma fecha prevista en el numeral anterior.

Parágrafo. Si no fuere convocada la asamblea, esta se reunirá en forma ordinaria por derecho propio el primer día hábil del mes de septiembre de 2020, 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. si se trata de conjuntos de vivienda, o a las 8:00 a. m. si se trata de conjunto de uso comercial o mixtos.

Artículo 8. Vigencias y derogatorias. El presente Decreto Legislativo rige a partir de su publicación y deroga el artículo 8 del Decreto 579 de 2020.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los