

## Decreto 579 de 2020 ¿Y ahora qué?

Por: Miguel Lozano Salazar

El pasado 15 de abril, el Gobierno Nacional profirió el Decreto Legislativo 579 de 2020 por medio del 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. A través de este Decreto, el Gobierno Nacional no solo introdujo al ordenamiento jurídico colombiano unas medidas transitorias de alivio a los arrendadores de vivienda urbana, sino que también extendió estas mismas medidas a los contratos de arrendamiento comercial. En concreto, estos mecanismos de alivio a los arrendatarios fueron los siguientes:

1. Se ordenó suspender las acciones de desalojo hasta el treinta (30) de junio de 2020.
2. Los ajustes de los cánones de arrendamiento solo se harían con posterioridad al treinta (30) de junio de 2020. A partir de esta fecha, los arrendadores podrían hacer el ajuste anual correspondiente el cual se aplicaría de manera retroactiva a los cánones que se hubieran causado en los meses de marzo, abril, mayo y junio de 2020.
3. Las partes debían llegar a acuerdos sobre la reducción de los valores de los cánones de arrendamiento que se causen hasta el 30 de junio de 2020. En el evento en el cual estas no llegaran a un pacto sobre estos valores, el arrendador podría cobrar al arrendatario la totalidad de los cánones adeudados más los intereses corrientes a una tasa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la Tasa de Interés Bancario Corriente, en la modalidad de consumo ordinario.
4. El arrendador no podría exigir al arrendatario el pago de intereses de mora ni perseguir las sanciones contractuales inicialmente pactadas, al menos hasta el 30 de junio de 2020.
5. Los contratos de arrendamiento cuyo vencimiento hubiera sido pactado durante el tiempo de duración de la declaratoria de Emergencia Económica, Social y Ecológica se entenderían prorrogados hasta el 30 de junio de 2020.
6. Finalmente, los contratos de arrendamiento cuya fecha de inicio y entrega del inmueble se hubiera pactado para una fecha durante el tiempo de duración de la declaratoria de Emergencia Económica, Social y Ecológica, quedarían suspendidos hasta el 30 de junio de 2020.

Ante la insuficiencia de estas medidas para alivianar la situación que afrontaban – y afrontan – un sin número de arrendatarios de locales comerciales <sup>1</sup>, el Gobierno Nacional expidió el Decreto Legislativo No. 797 del 04 de junio de 2020 por medio del cual dispuso, simple y llanamente, para los arrendatarios que se encuentren en la imposibilidad de abrir sus locales comerciales a partir del 01 de junio de 2020 en atención a las restricciones de orden público y que, además, se encuentren ubicados en las actividades económicas descritas en el artículo segundo<sup>2</sup>, la alternativa de terminar de manera unilateral los contratos de arrendamiento comercial, facultad que puede ser ejercida hasta el 31 de agosto de 2020. Para ello, los arrendatarios deben pagar una suma equivalente a un tercio de la cláusula penal pactada o, ante la ausencia de cláusula penal, un canon de arrendamiento. De igual forma, los arrendatarios deben encontrarse a paz y salvo con el arrendador en sus demás obligaciones contractuales.

Estos dos decretos – Decreto 579 y Decreto 797 de 2020 – constituyen los cuerpos normativos que regulan la relación entre arrendadores y arrendatarios para resolver las controversias originadas con ocasión del Covid – 19 y las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional para su contención. Sin embargo, como se anunció en nuestro escrito del 23 de abril de 2020<sup>3</sup>, estas son insuficientes: por un lado, en el Decreto 579 se evidenció un desequilibrio en la relación negocial en los contratos de arrendamiento comercial a favor del arrendador. Adicionalmente, este Decreto pretendió tratar grupos de personas diferentes de una misma manera, desconociendo así las particularidades que rodean el contrato de arrendamiento comercial, así como las afectaciones económicas que generaron las diferentes decisiones adoptadas por el Gobierno Nacional para la contención de la propagación del Covid – 19, pues se equiparó el arrendamiento de vivienda urbana con el arrendamiento de inmuebles comerciales.

<sup>1</sup> Al 13 de mayo de 2020, al menos del 41% de los arrendatarios de locales comerciales no habían efectuado pagos de los cánones de arrendamiento, a la vez que en cinco y de cada diez casos, las partes de los contratos de arrendamiento no habían llegado a un acuerdo en los términos del Decreto 579 de 2020. Sobre este particular, ver URREGO JIMÉNEZ, Anderson. El 41% de los arriendos comerciales no ha pagado cánones. En: Revista Portafolio. 13 de mayo de 2020. Consultado el 05 de julio de 2020 del portal web <https://www.portafolio.co/economia/el-41-de-arriendos-comerciales-no-ha-pagado-canones-540795>

Para un análisis más profundo sobre las razones por las cuales el Decreto 579 de 2020 no introdujo las mejores soluciones posibles para resolver la situación que afrontaban arrendadores y arrendatarios de locales comerciales, ver CASTAÑO, Laura. Decreto 579 ¿Una verdadera solución a los problemas suscitados por la crisis respecto de los contratos de arrendamiento? En: Ariza & Marín. Publicado el 23 de abril de 2020 en la página web <https://arizaymarin.com/2020/04/23/decreto-579-de-2020/>

<sup>2</sup> Artículo 2 del Decreto 797 de 2020. Ámbito de aplicación. El presente Decreto Legislativo será aplicable a los contratos de arrendamiento de locales comerciales cuyos arrendatarios, a partir del 1 de junio de 2020 por las instrucciones de orden público, se encuentran en la imposibilidad de ejercer las siguientes actividades económicas:

- Bares, discotecas, billares, casinos, bingos y terminales de juego de video.
- Gimnasios, piscinas, spa, sauna, turco, balnearios, canchas deportivas, parques de atracciones mecánicas y parques infantiles.
- Cines y teatros.
- Servicios religiosos que impliquen aglomeraciones
- Alojamiento y servicios de comida.
- Eventos de carácter público o privado que impliquen aglomeración de personas.

Más allá de las deficiencias de las que se pueda acusar a la regulación que sobre arrendamientos comerciales hizo el Gobierno Nacional ¿qué pasará con este tipo de contrato a partir del 30 de junio de 2020, fecha hasta la cual operaban la mayoría de las medidas consagradas en el Decreto 579 de 2020?

A continuación, se mencionan algunas consecuencias previsibles:

1. Los arrendadores podrán reiniciar las acciones de desalojo.
2. Los arrendadores podrán, así mismo, reajustar los cánones de arrendamiento y solicitar al arrendatario el pago retroactivo de los reajustes.
3. Los arrendadores podrán cobrar el pago de los intereses corrientes causados sobre las sumas de dinero dejadas de pagar durante los meses de marzo, abril, mayo y junio, a una tasa del cincuenta por ciento (50%) de la Tasa de Interés Bancario Corriente.
4. Los arrendadores podrán hacer uso de su facultad de cobro de la totalidad de los cánones adeudados por los arrendatarios durante el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica.
5. Los arrendadores podrán hacer uso de las facultades sancionatorias - como cláusulas penales-, ante el impago de los cánones por parte del arrendatario.

En resumen, los arrendadores podrán ejercer todos los mecanismos disponibles para cobrar las deudas impagadas por los arrendatarios. Pero, la gravedad de los acontecimientos económicos por los que atraviesa el país y gran parte del mundo auguran la continuidad de la disminución considerable en las ganancias de miles de empresas. Tan solo en el departamento de Antioquia se espera la pérdida de 80.000 empleos, lo que representa un gran número de fuerza productiva que dejaría de percibir ganancias y, de manera correlativa, también representa una disminución en los ingresos de las empresas de esta región del país.<sup>4</sup>

<sup>3</sup>Op cit.

<sup>4</sup> MERCADO, David Alejandro. Por el Covid – 19, en Medellín se perderían unos 89.000 empleos. En: Diario El Tiempo – portal digital. Publicado el 02 de mayo de 2020 del portal web del diario El Tiempo <https://www.eltiempo.com/colombia/medellin/covid-19-unos-89-000-empleos-se-perderian-en-medellin-490952>

En este contexto es preciso preguntarse ¿están dadas las condiciones socio económicas para que las empresas cumplan las obligaciones contractualmente pactadas en momentos de normalidad? Dado que el Gobierno Nacional no ha establecido medidas de apoyo a los arrendatarios tendiente a reestablecer la economía del contrato, perturbada por la pandemia por Covid-19, estos últimos deberán sujetarse a las reglas ordinarias previstas en nuestro ordenamiento jurídico.

La revisión del contrato, aparejada de la teoría de los riesgos y de la imprevisión, constituyen herramientas jurídicas útiles de las que se pueden valer los arrendatarios a efectos de lograr acuerdos en la reducción de los cánones inicialmente pactados con los arrendadores. Así, en aquellos casos en los que resultara infructuosa la negociación entre las partes, el arrendatario podría acudir ante un juez de la república para que este reajuste las prestaciones económicas derivadas del contrato y, en caso tal que esto no sea posible, para que ordene la terminación del negocio cuando el arrendatario demuestre que las prestaciones económicas del contrato devinieron ostensiblemente insostenibles para él<sup>5</sup>. Sin embargo, las partes han debido privilegiar la realización de arreglos directos encaminados, ya sea a la continuación del negocio o a su finalización en aquellos eventos en los que no sea posible reajustar las prestaciones económicas pues nuestro aparato judicial demuestra cada día más su incapacidad para resolver los conflictos con celeridad que, en tiempos de pandemia, resulta un elemento esencial a la hora de salvaguardar el patrimonio y los negocios de miles de empresas en nuestro país.

PS: Mientras que observamos cómo se resuelven estos problemas al interior de los contratos de arrendamiento, la Corte Constitucional presentó proyecto de sentencia de constitucionalidad del Decreto Legislativo 579 de 2020 desde 01 de junio 2020, sin que a la fecha esta haya sido resuelta definitivamente. ¿De qué sirve un eventual fallo judicial que resuelva sobre la constitucionalidad de este Decreto cuando, luego de llegado el 30 de junio de 2020, los efectos jurídicos consagrados en él ya surtieron plenos efectos? Cuando el panorama no podía parecer más desolador, el Magistrado ponente presentó su impedimento, sorprendentemente, el pasado 30 de junio de la anualidad.

**Ariza & Marín**

Medellín – 9 de julio de 2020

<sup>5</sup> Artículo 868 del Código de Comercio.