

Medellín, 05 de mayo de 2020

Señores,

Corte Constitucional

M.P. Antonio José Lizarazo Ocampo

Asunto: Pronunciamiento respecto a la constitucionalidad del Decreto 579 del 15 de abril de 2020

Honorables Magistrados,

Las personas abajo firmantes nos pronunciamos frente a la revisión de la constitucionalidad del Decreto 579 del 15 de abril de 2020 en el sentido de que se declare la inconstitucionalidad de algunas de sus disposiciones por transgredir la Constitución Política de 1991. Para efectos del presente análisis, enunciaremos, en primer lugar, cuáles son las disposiciones del Decreto 579 del 15 de abril de 2020 respecto de las cuales debe operar la declaratoria de inconstitucionalidad (I). A renglón seguido, continuaremos adelante con el objeto de estudio propuesto por la Corte Constitucional en el auto proferido dentro del Expediente RE – 302 del 24 de abril de la anualidad (II), es decir, se determinará la relación directa y específica de la materia regulada con el estado de emergencia declarado (i); la contribución de la materia regulada al objetivo de conjurar la crisis e impedir la extensión de sus efectos (ii); y por último se mencionarán otros aspectos relevantes que consideramos pertinente tener en cuenta en el examen constitucional (iii).

1

I. Norma jurídica del Decreto 579 del 15 de abril de 2020 respecto de la cual debe operar la declaratoria de inconstitucionalidad

El artículo 3 del Decreto 579 del 15 de abril de 2020, prescribe lo 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 periodo correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y e 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.

2

A su vez, el artículo 6 de este mismo Decreto, prescribe lo siguiente:

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. [Destacado propio]

El artículo 6 del Decreto 579 extiende los efectos del Título I -incluido el artículo 3-, a los contratos de arrendamiento regidos por normas del Código Civil y del Código de Comercio en los que sean parte personas naturales, micro, pequeñas o medianas empresas y personas jurídicas sin ánimo de lucro inscritas en el registro del Ministerio del Interior. De la conjunción entre lo dispuesto en los artículos 3 y 6 del Decreto 579 de 2020, surge la siguiente norma jurídica:

- En los contratos regidos por el Código Civil y el Código de Comercio, las partes contractuales están sujetas a llegar a un acuerdo respecto de los cánones de arrendamiento correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el 30 de junio de 2020. Sin embargo, en el evento en el que las partes contractuales no lleguen a un acuerdo sobre estos cánones, el arrendatario estará obligado al pago de la totalidad de los cánones correspondientes al plazo anteriormente señalado, sumado el 50% de la Tasa de Interés Bancario Corriente (TIBC).
- Los acuerdos a los que eventualmente lleguen las partes contractuales no podrán incluir intereses de mora, ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes.
- Al arrendador le está prohibido el cobro de intereses de mora al arrendatario, penalidades o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes, respecto de los cánones causados en el periodo previsto en el artículo 3 del Decreto 579 de 2020.

- Las disposiciones de este Decreto no podrán ser atribuidas a contratos de arrendamiento en los que sean parte las Grandes Empresas a las que se refiere el Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo y el FRISCO, así como a los contratos de leasing habitacional y contratos de arrendamiento financiero – leasing.

De conformidad con lo anterior, la norma respecto de la cual se debe declarar la inconstitucionalidad es la prevista en el numeral 1 del artículo 6 del Decreto 579 de 2020, pues como pasa a explicarse, no se ajusta a la Constitución la aplicación extensiva de la disposición contenida en el artículo 3 del Decreto en mención, a los contratos de arrendamiento regidos por normas del Código Civil y del Código de Comercio.

II. La relación directa y específica de la materia regulada con el estado de emergencia declarado

Existe una relación directa y específica de la materia regulada con el estado de emergencia declarada. Esta relación se hace evidente en la pretensión del Gobierno Nacional de conjurar las consecuencias adversas de la declaratoria de emergencia en el cumplimiento de las obligaciones derivadas de las diferentes tipologías de contratos de arrendamiento, especialmente en el pago de los cánones de arrendamiento a cargo del arrendatario. Sin embargo, y como se defenderá a lo largo de este escrito, la disposición atacada – numeral 1 del artículo 6 en concordancia con el artículo 3 del Decreto 579 de 2020 – no cumple con el requisito de necesidad ni de proporcionalidad, en los términos de la ley 137 de 1994.

Ya en el ordenamiento jurídico colombiano existen otros recursos a través de los cuales las partes contractuales de contratos de arrendamiento regidos por normas del Código Civil y el Código de Comercio, pueden resolver sus controversias, revisar las condiciones contractuales de carácter económico y llegar a acuerdos que faciliten la superación de los avatares de la economía actual del país, impulsen la solidaridad entre las personas y dinamicen las relaciones comerciales como estímulo del crecimiento económico. Estas medidas son, entre otras, la aplicación de los principios de Buena Fe contractual y equidad, así como de las Teorías de los Riesgos e Imprevisión. En este sentido, la medida adoptada – aplicación extensiva a los contratos de arrendamiento regidos por normas del Código Civil y Código Comercio de lo previsto en el artículo 3 del Decreto 579 de 2020 -, no es necesaria para conjurar las consecuencias adversas de la Declaratoria de Emergencia.

Además de innecesaria, la medida es desproporcionada. A través de ella, en lugar de satisfacer los intereses de ambas partes contractuales, se prefirió garantizar solo los derechos de una de las partes: el arrendador en los contratos regidos por normas del Código Civil y el Código de Comercio. Lo anterior, en desmedro de quien, fácticamente, se encuentra en la posición más adversa: el arrendatario. Este último, a diferencia del arrendador, no puede usar el inmueble que le fue otorgado en arrendamiento, lo que significa una imposibilidad de ejercer su actividad comercial en el local arrendado, incluso de forma total en algunos casos, lo que genera una pérdida absoluta de sus ingresos; en otros casos, esto implicará una disminución significativa de su actividad comercial debido a las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional. En definitiva, el Decreto 579 de 2020, especialmente la norma derivada de la interpretación conjunta del numeral 1 del artículo 6 y del artículo 3, no cumplen con los presupuestos formales de necesidad y proporcionalidad de las medidas, a efectos de conjurar los efectos adversos causados con ocasión de la Declaratoria de Emergencia.

III. La contribución de la materia regulada al objetivo de conjurar la crisis e impedir la extensión de sus efectos

El Decreto 579 de 2020, especialmente la norma derivada de la interpretación conjunta del numeral 1 del artículo 6 y del artículo 3 de este Decreto, no superan el análisis de contribución de la materia regulada para conjurar la crisis e impedir la extensión de sus efectos en la población colombiana. La norma referida, es violatoria de la Constitución Política de 1991 pues, en lugar de aminorar la crisis e impedir la extensión de sus efectos, pone en un mayor riesgo la afectación de los derechos fundamentales de los arrendatarios de contratos regidos por el Código Civil y el Código Comercio, así como al régimen económico y social de nuestro país.

3.1. Transgresión de los derechos fundamentales de los arrendatarios de contratos regidos por el Código Civil y el Código de Comercio

Uno de los aspectos centrales del derecho constitucional moderno recae sobre el derecho fundamental a la igualdad, en el entendido de tratar igual a los iguales [o a quienes se hallan en situaciones iguales] y diferente a los diferentes [o a quienes se hallan en situaciones disímiles]¹. Pues bien, a través de la norma acusada por inconstitucionalidad, el legislador

¹ En algunos casos, el trato equitativo o igualitario se ha entendido como un criterio de justicia. HART, H.L.A. *El concepto de derecho*. Editorial Abeledo Perrot, Tercera Edición. 2015. Pg. 197 y ss.

extraordinario asemejó dos situaciones asimétricas: la posición en la que se hallan arrendadores y arrendatarios en un contrato de arrendamiento de vivienda urbana y la posición en la que se encuentran arrendadores y arrendatarios en contratos regidos por normas del Código Civil y el Código de Comercio.

Mientras que en el primero de los eventos los arrendatarios sí se encuentran disfrutando del bien dado en arrendamiento, en el segundo los arrendatarios, en la mayoría de los casos, no pueden disfrutar ni explotar su empresa, o lo pueden hacer de forma restringida, como una consecuencia evidente de las medidas de aislamiento obligatorio que persisten en el territorio colombiano. Es decir, no solo no pueden usar el inmueble que tienen en arrendamiento, sino que además no pueden destinarlo para lo que es objeto del contrato: su explotación económica. Como consecuencia de lo anterior, el arrendatario:

1. No puede usar el inmueble que arrendó.
2. No le puede dar una destinación comercial.
3. No puede explotar total o parcialmente su objeto social.
4. No percibe ingresos, o percibe ingresos muy inferiores a los que corresponden a la operación normal que garantiza la estabilidad financiera del negocio.
5. No puede terminar válidamente el contrato de arrendamiento, salvo acuerdo de las partes.

Ahora, a pesar de la situación fáctica y jurídica en la que se encuentra el arrendatario de locales comerciales, el Gobierno nacional decidió aplicarle el régimen diseñado para el contrato de arrendamiento de vivienda, con las devastadoras consecuencias adicionales a las ya expuestas, que pasan a exponerse:

1. El arrendatario de local comercial no podrá acudir a un juez para la revisión de las condiciones económicas del contrato – Teoría de la Imprevisión – pues ya la discusión fue zanjada por el Gobierno Nacional al prescribir una regla supletiva ante la inexistencia de acuerdo entre las partes.
2. El arrendatario de local comercial estará compelido al pago, en los términos que así lo decida el arrendador pues no existe un incentivo para que este llegue a un acuerdo con el arrendatario entre la vigencia del Decreto 579 de 2020 y el 30 de junio de 2020. Por el contrario, ante la falta de acuerdo, el Gobierno decidió que el arrendatario de local comercial debería proceder al pago de los cánones de

arrendamiento causado durante el período de crisis más los intereses decretados en la norma acusada.

En resumen, frente a la violación al derecho fundamental a la igualdad, la norma acusada asemeja dos situaciones fácticas y jurídicas cuyos supuestos de hecho no solo son diferentes, sino también sus consecuencias, tanto económicas como jurídicas. El arrendatario de un local comercial, lejos de disfrutar del inmueble que le fue entregado en arrendamiento, está privado de él, no puede explotarlo económicamente y aún así fue forzado por el Gobierno Nacional a asumir el pago de la totalidad de los cánones de arrendamiento en el evento en el cual el arrendador así lo decida pues nada lo impulsa a celebrar acuerdos de pago y disminución de los cánones de arrendamiento, más que su buen sentir y proceder. En conclusión, las consecuencias económicas adversas no fueron distribuidas equitativamente entre arrendadores y arrendatarios, sino que el Gobierno nacional decidió que los efectos negativos de la Declaratoria de Emergencia fueran enteramente asumidos por uno de los extremos del negocio jurídico, a saber, el arrendatario, quien, como se ha dicho, no puede disfrutar del bien arrendado ni puede explotarlo para producir los ingresos que permitan pagar la renta pactada.

7

Pero no solo se afecta el derecho fundamental a la igualdad; también se transgrede el derecho fundamental de acceso a la justicia y de tutela efectiva. Antes de la expedición del Decreto 579 de 2020, los arrendatarios de aquellos contratos regidos por normas del Código Civil y del Código de Comercio podían acudir a la Teoría de la Imprevisión y a la Teoría de los Riesgos², así como a los principios de equidad y Buena Fe para que, a través de la actividad de los Jueces de la República, se pudieran reevaluar las condiciones económicas de los contratos cuando las prestaciones resultaran excesivamente onerosas para una de las partes o para determinar la asunción de los riesgos provenientes de la causa extraña, más concretamente de la fuerza mayor o el caso fortuito.

Sin embargo, a partir de la expedición de la norma cuya constitucionalidad es cuestionada en este escrito, los arrendatarios ya nada pueden alegar pues desapareció su posibilidad de solicitar ante un Juez de la República la revisión de las prestaciones económicas o su solicitud de aplicar una mejorada Teoría de los Riesgos en virtud de los principios de Buena Fe y

² La Teoría de los Riesgos en el ordenamiento jurídico colombiano ha probado ser insuficiente para resolver problemas jurídicos como el actual en donde el arrendatario, actuando en calidad de acreedor, ve imposibilitado el goce de su derecho a usar el inmueble que le fue dado inicialmente en arrendamiento.

equidad, en las que se incluyan los supuestos en los que el acreedor se ve afectado por la fuerza mayor o el caso fortuito, durante el período más álgido de la crisis por pandemia y aislamiento consecucional. En síntesis, los arrendatarios quedaron sujetos al pago; privados de su voluntad de acudir ante un Juez para que sea él quien resuelva sobre las condiciones económicas y la asunción de los riesgos en el contrato de arrendamiento; y sometidos al arbitrio del arrendador quien quedó facultado para exigir la totalidad del pago de los cánones de arrendamiento que se causen entre la entrada en vigencia del Decreto 579 de 2020 y el 30 de junio de 2020, sin atender a las condiciones económicas en las que se encuentre el arrendatario.

Ni siquiera puede el arrendatario alegar causales de justificación, pues el debate judicial quedó pre-definido por el legislador de excepción, para el período más crítico de la economía de las empresas. Justo para el período de cierre e imposibilidad de realizar actos de comercio que permitan sufragar las obligaciones comerciales, laborales, tributarias, entre otras, el arrendatario se ve privado de todas las herramientas que el ordenamiento jurídico ha puesto a su disposición para enfrentar la imposibilidad fáctica de acometer sus obligaciones en un escenario imprevisible e irresistible de pandemia mundial y aislamiento social.

Este breve análisis de los derechos fundamentales transgredidos con la norma acusada – derecho a la igualdad, al acceso a la administración de justicia y a la tutela efectiva – es demostrativo de la falta de proporcionalidad de la medida adoptada por el Gobierno Nacional a través del Decreto Legislativo 579 de 2020. Contrario a lo que afirmó el Gobierno Nacional en las consideraciones del Decreto, la medida no demuestra ser necesaria para conjurar los efectos adversos de la Declaratoria de Emergencia, pues ya existían con anterioridad otros mecanismos – Teoría de la Imprevisión, Teoría de los Riesgos, Estado de necesidad, Buena Fe Contractual y Equidad – a partir de los cuales los arrendatarios y arrendadores podían resolver sus conflictos en torno al cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Tampoco demostró ser idónea la medida, pues en lugar de mejorar la posición de ambas partes contractuales o al menos equilibrar las cargas económicas que debían asumir con ocasión a las consecuencias adversas de la Declaratoria de Emergencia, puso en una manifiesta posición de debilidad a los arrendatarios quienes están sujetos al pago de los cánones y al arbitrio de los arrendadores. Por ello, la norma acusada debe ser declarada inconstitucional, pues no existe ningún asomo de necesidad y mucho menos de proporcionalidad en la decisión adoptada.

3.2. Transgresión de las normas relacionadas con el régimen económico y social previsto en la Constitución de 1991

Como director general de la economía, el Estado, a través de sus diferentes órganos, debe perseguir que toda actividad económica se desarrolle dentro de los límites del bien común, tal como así lo ordenan los artículos 333 y 334 de la Constitución Política de 1991. Traducido al ámbito de la aminoración de los efectos causados por la Declaratoria de la Emergencia, lo anterior implica que el Estado debe velar por no poner a ciertos grupos en condiciones más desfavorables de aquellas en las que se encuentran como consecuencia de los efectos que ha causado la Declaratoria de Emergencia, tanto en sus bienes como en sus derechos de tal forma que se garantice la primacía del bien común encaminado a la recuperación de la economía nacional mediante el fomento del comercio en sus diferentes sectores. Sin embargo, con la expedición de la norma acusada se agravó la situación en la que se hallan cientos de miles de comerciantes que fungen en calidad de arrendatarios en contratos regidos por normas del Código Civil y el Código de Comercio. En lugar de equilibrar las cargas económicas, distribuyéndolas entre arrendadores y arrendatarios, el Gobierno Nacional condenó a una de las partes contractuales – el arrendatario – a asumir la totalidad de los efectos económicos de la crisis que motiva la declaratoria del estado de excepción. Sobre este punto, habría sido preferible que el Gobierno Nacional hubiese guardado silencio, en lugar de descargar todos los riesgos sobre una de las partes contractuales, quien según la norma acusada deberá soportar durante el bimestre de aislamiento total, todos los efectos económicos del cierre.

9

Lo anterior, con mayor razón, cuando uno de los principales valores sobre los que se cimienta nuestro Estado Social de Derecho es el principio de solidaridad. A través de este valor, positivado en nuestro ordenamiento jurídico en el artículo 1 de la Constitución de 1991, arrendadores y arrendatarios deben perseguir la consecución de los mejores acuerdos que permitan la realización de sus intereses y, a su vez, encaucen a la economía nacional en la dirección a su retorno a la normalidad, en atención a la magnitud de la afectación que la Declaratoria de Emergencia ha tenido sobre miles de negocios en todo el territorio colombiano³.

³ Un antecedente reciente en nuestra historia constitucional se halla en la sentencia T – 520 del 26 de junio de 2003. En esta oportunidad, el principio de solidaridad resultó imperativo para la resolución del caso concreto en el que se amparó el derecho fundamental del accionante frente a las actuaciones de un Banco.

Por su parte, la disposición acusada no logra el equilibrio las situaciones económicas derivadas de los contratos de arrendamiento regidos por las normas del Código Civil y Código de Comercio, tampoco fomenta un espíritu y actitud de solidaridad entre los habitantes del territorio nacional. Por el contrario, las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional a través de la extensión de los efectos del artículo 3 del Decreto 579 de 2020 a los contratos cuya norma sustancia se halla en las disposiciones del Código Civil y el Código de Comercio prefirió a una de las partes sobre la otra, privando a la parte sacrificada –el arrendatario- de la posibilidad de excusar su incumplimiento, o de solicitar la revisión del simalagma contractual y sometiéndola incluso al pago de intereses.

Pero no solo se descargaron todos los riesgos derivados de la Declaratoria de Emergencia en una de las partes contractuales, a saber, los arrendatarios; también ocurrió una pugna entre el derecho de propiedad del que son titulares los arrendadores quienes pretenden satisfacer sus derechos al uso, goce y disposición sobre los locales comerciales de los que son dueños y, por otro lado, el derecho a la libertad económica de los arrendatarios, que se encuentra consagrado en el artículo 333 de la Constitución Política colombiana. En un verdadero juicio de ponderación entre ambos derechos, el Gobierno Nacional no habría podido concluir, válidamente, a favor del sacrificio de uno de estos derechos de forma absoluta en desmedro del otro, esto es, condenar a uno de estos derechos para salvaguardar la integridad del otro, sino que se debió asegurar la protección de ambos en la misma medida, persiguiendo la menor afectación de los derechos producto de la Declaratoria de Emergencia.

En lugar de ello, el legislador extraordinario prefirió salvaguardar en su totalidad el derecho de propiedad del que son titulares los arrendadores sobre los locales comerciales en perjuicio del derecho a la libre empresa de los arrendatarios quienes se valen de este tipo de negocios jurídicos para el desarrollo de su objeto social, la satisfacción de necesidades propias y de otros miembros de la comunidad y la participación en el crecimiento económico y social del país. Como consecuencia de la elección desproporcionada del legislador extraordinario, los arrendadores conservaron todas las facultades para la persecución y ejecución de sus intereses, pudiendo perseguir la satisfacción de la totalidad de la prestación de pago derivada del contrato de arrendamiento, como a bien lo tenga. En definitiva, es como si el legislador extraordinario hubiera omitido por completo la existencia de la pandemia y las decisiones de aislamiento social cuyos efectos en la economía han resultado devastadores para las micro, pequeñas y medianas empresas.

Pero si el Gobierno Nacional quería insistir en la intervención en la economía a través de la regulación concreta de los arrendamientos regidos por normas del Código Civil y del Código

de Comercio, lo hubiera podido hacer siguiendo el ejemplo de otros Estados, en los que se distribuyó en mejor medida las cargas económicas adversas derivadas de las diferentes situaciones de emergencia vividas por esas naciones⁴. Incluso hubiera podido asistir a los arrendadores y arrendatarios mediante diversas clases de subsidios en atención a las condiciones económicas particulares, si así lo hubiera permitido el principio de sostenibilidad fiscal. La realidad, por el contrario, resultó ser otra en la que el Gobierno Nacional prefirió a un sector de la economía, los arrendadores, por encima de otros, los arrendatarios, obligando a estos últimos a asumir toda la carga económica derivada de la Declaratoria de Emergencia, así como sus consecuencias adversas, no solo porque estos deben seguir asumiendo los gastos propios del giro ordinario de sus negocios a pesar de no percibir ingresos con los cuales soportarlos, sino también porque ahora están sujetos al pago de los cánones de arrendamiento de los establecimientos de comercio en los cuales operan aún cuando no perciben ganancias y/o utilidades de su uso.

En conclusión, la inconstitucionalidad de la norma demandada no solo deviene de la vulneración a los derechos fundamentales de los arrendatarios, sino además de la infracción al régimen económico y social previsto en la Constitución de 1991. Lo anterior, debido a que no se garantiza el bien común del sistema económico de la Nación, sino que solo se satisfacen los intereses de un sector de la relación contractual en los contratos de arrendamiento regidos por el Código Civil y el Código de Comercio: el arrendador -propietario-. Esta preferencia, además de injusta e inequitativa, no encuentra una justificación razonable en el sistema constitucional y económico colombiano en la medida en que la solución adoptada por el Gobierno Nacional tiene la virtualidad de concretar consecuencias económicas incluso más adversas que las que hoy padece la economía del país. Entre tanto los arrendatarios se vean obligados a satisfacer la totalidad de los cánones de arrendamiento que se causen entre la entrada de vigencia del Decreto 579 de 2020 y el 30 de junio de 2020, muchos de sus negocios no podrán soportar la carga económica que les ha sido impuesta con lo cual este importante sector de la economía deberá someterse a procesos de reorganización y/o liquidación de sus empresas generando así mayores índices de desempleo y ralentizando la recuperación económica del país.

⁴ Junto con la presente intervención se anexan algunas resoluciones proferidas en Francia y España, en donde se tratan los arrendamientos comerciales de forma diferenciada a los arrendamientos de vivienda urbana y se aplican consecuencias disímiles a las resueltas por nuestro Gobierno en el Decreto 579 de 2020.

IV. Otros aspectos relevantes para considerar en el examen de constitucionalidad del Decreto 579 del 15 de abril de 2020

Al principio de esta intervención se precisó que la extensión del Decreto 579 de 2020 se dio sobre los contratos de arrendamiento regidos por normas del Código Civil y del Código de Comercio en los que sean parte personas naturales, micro, pequeñas o medianas empresas y personas jurídicas sin ánimo de lucro inscritas en el registro del Ministerio del Interior. Se excluyeron, por lo tanto, los contratos de arrendamiento regidos por normas del Código Civil y del Código de Comercio en los que sean parte Grandes Empresas a las que se refiere el Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo y el FRISCO, así como a los contratos de leasing habitacional y contratos de arrendamiento financiero – leasing. Con relación a las Grandes Empresas, el legislador extraordinario las dejó en una mejor posición económica y jurídica respecto de las micro, pequeñas y medianas empresas pues las primeras, no solo gozan - *prima facie* - de una mejor posición de negociación al detentar un poder económico innegable y que repercute en las relaciones jurídicas, sino que además las premió al no incluirlas en la aplicación de las disposiciones contenidas en el Decreto 579 de 2020 que, como quedó visto en este pronunciamiento, son adversas a los intereses económicos de los pequeños y medianos arrendatarios y de la Nación. Esta exclusión no encuentra una justificación razonable más que proteger, en apariencia, los grandes conglomerados económicos.

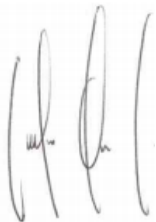
V. Conclusión

En esta intervención se demostró que la norma derivada de las disposiciones previstas en el numeral 1 del artículo 6 en concordancia con el artículo 3 del Decreto 579 de 2020, está llamada a ser declarada inexecutable por la Corte Constitucional. De una parte, se demostró que existe una violación a los derechos a la igualdad, acceso a la justicia y tutela efectiva de los arrendatarios en los contratos de arrendamiento que se rigen por normas del Código Civil y Código de Comercio, en la medida que no es equiparable el arrendamiento de locales comerciales al arrendamiento de vivienda urbana y se cercenó la posibilidad de aquellos de discutir frente a los diferentes tribunales, la necesidad de la adecuación económica de sus relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento. También quedó demostrado que se vulnera el régimen económico y social previsto por el Constituyente primario. Lo anterior, debido a que, en lugar de solventar la situación económica y financiera de miles de comerciantes alrededor del país, los condenó a una desmejora de sus condiciones actuales, de su posibilidad de negociación e inviabilizó la revisión judicial de las condiciones

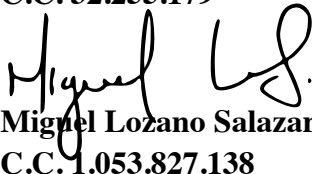
económicas de sus negocios. Con ello, el Gobierno Nacional termina, a la postre, propiciando en este importante sector de la economía, procesos de reorganización y/o liquidación de empresas y personas naturales que deriva en impactos adversos en la economía en términos de desempleo y ralentización de la recuperación económica del país. Finalmente, quedó demostrado que existió una preferencia, no solo respecto de los arrendadores, sino además respecto de las Grandes Empresas a quienes no se les hizo extensible la aplicación de las disposiciones contenidas en el Decreto 579 de 2020 que, a todas luces, resulta desfavorable para los arrendatarios. Esto último, sin que exista de por medio una justificación razonable por parte del legislador extraordinario.

Es por todo lo anterior que solicitamos a la Honorable Corte Constitucional declarar la inconstitucionalidad de la disposición contenida en el numeral 1 del artículo 6 del Decreto 579 de 2020 en el entendido de que a través de este enunciado se extienden los efectos del artículo 3 de este mismo Decreto a los contratos de arrendamiento regidos por las normas de Código Civil y el Código de Comercio, en tanto la conjunción de ambas disposiciones resulta ampliamente perjudicial en términos de derechos fundamentales y del régimen económico colombiano.

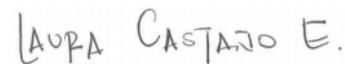
Atentamente,



Carolina Ariza Zapata
C.C. 32.255.179



Miguel Lozano Salazar
C.C. 1.053.827.138



Laura Castaño Echeverri
C.C. 43.221.491

Anexos

1. *Real Decreto – Ley 11/2020 del 31 de marzo de 2020*
2. *Ordenanza No. 2020 – 316 del 25 de marzo de 2020*
3. *Decreto No. 2020 – 371 del 31 de marzo de 2020*
4. *Decreto No. 2020 – 378 del 01 de abril de 2020*
5. *Decreto No. 2020 – 394 del 03 de abril de 2020*