

COVID- 19: CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y ACUERDOS TRANSITORIOS DURANTE EL PERÍODO DE EMERGENCIA

Presentamos algunos puntos a tener en cuenta en eventuales acuerdos transitorios de arrendamientos durante la situación excepcional del COVID-19, a partir de la expedición del Decreto 579 del 15 de abril de 2020, que estableció un periodo comprendido entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020, al que aquí llamaremos “Periodo de Protección”.

Es importante tener presente que el Decreto 579 no exonera la obligación de pago de los cánones de arrendamiento causados durante el Periodo de Protección, aunque sí impide a los arrendadores (i) imponer sanciones o cobrar intereses moratorios sobre dichos cánones, y (ii) la iniciación de procedimientos para el desalojo.

Así mismo, se suspende, durante el Período de Protección: (a) el reajuste de cánones, el cual se causará una vez termine dicho período, no solo sobre los cánones posteriores al 30 de junio, sino respecto de aquellos comprendidos en el Período de Protección; (b) la terminación y la consecuente restitución de inmuebles, casos en los cuales, los contratos se entenderán prorrogados hasta el 30 de junio de 2020; y (c) el inicio de contratos y la consecuente entrega pactados durante tales fechas, los cuales se entenderán suspendidos. Ahora bien, el Decreto 579 protege los acuerdos en contrario a los que lleguen las partes.

Dado que el Decreto 579 impone a las partes buscar acuerdos relacionados las

condiciones especiales de pago de los cánones causados durante el Período de Protección, presentamos recomendaciones de pasos a seguir cuando realmente haya circunstancias especiales que ameriten la celebración de estos acuerdos:

1. Identifique si su contrato está cubierto por el Decreto 579

El Decreto 579 no es aplicable a todos los arrendamientos. Únicamente aplica a (i) vivienda urbana, y (ii) arrendamientos comerciales cuyo arrendatario sea una persona natural o una empresa cuyos ingresos a 31 de diciembre de 2019 hayan sido inferiores a \$74.046.914.840 para el sector comercio, \$59.512.082.550 manufacturero y \$16.553.575.180 servicios.

Se excluyen expresamente los contratos de leasing habitacional, arrendamiento financiero -leasing-, y arrendamientos suscritos por la Sociedad de Activos Especiales (SAE) como administrador del FRISCO.

El Decreto 579 tampoco cobija otras modalidades contractuales de tenencia remunerada de inmuebles, como la concesión de espacio, o contratos de colaboración.

Nada de la anterior limitación obsta para que las partes de contratos no cubiertos por la norma busquen llegar a acuerdos transitorios durante esta coyuntura; pero a dichos contratos no les serán aplicables las medidas de protección ni los efectos supletivos del Decreto 579.

2. Evalúe los efectos de no llegar a un acuerdo

Desde el punto de vista legal, en caso de no llegarse a un acuerdo, tenga previsto que (i) sobre las sumas no pagadas del Período de Protección, se causarán intereses a una tasa del 50% del interés bancario corriente, y (ii) el arrendador no podrá cobrar intereses de mora al arrendatario, ni penalidad o sanción alguna en relación con los cánones correspondientes al Período de Protección.

3. Tenga presente el siguiente margen de negociación en los acuerdos

La única restricción de los Acuerdos es que no pueden incluir *"intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes"*. Con ello entendemos que los acuerdos no podrán incluir, a manera de ejemplo, el cobro parcial de cláusulas penales por los incumplimientos ocurridos durante el Período de Protección.

Surge la pregunta, sobre si los mismos acuerdos pueden establecer sanciones por el incumplimiento mismo del acuerdo; creemos que sí, en la medida en que el Decreto se limita a prohibir el cobro de éstas respecto del pago de los cánones y no del acuerdo al que se llegue. En este sentido, si las partes pactan que el canon del mes de mayo se pagará en octubre, su incumplimiento en octubre podrá estar sujeto a la causación de intereses de mora o la tasa de interés que fijen las partes, claramente, desde la nueva fecha de la obligación.

4. Puntos a tener en cuenta en los acuerdos

A la hora de suscribir acuerdos, bien sea en calidad de arrendador o de arrendatario, recuerde evaluar puntos como los siguientes:

- Que el procedimiento de facturación sea coherente con la figura jurídica convenida (condonación total o parcial, diferimiento de obligaciones, suscripción de nuevos contratos, reajuste de las condiciones futuras del contrato, etc.), con el fin de evitar innecesarios cuestionamientos de la autoridad de impuestos.
- Que en los acuerdos queden claros los términos de vigencia y temporalidad.

- La forma en que se procederá con el pago de cuotas de administración y servicios públicos. El Decreto 579 tampoco exonera estas obligaciones. Durante el Periodo de Protección, las cuotas administración podrán pagarse durante el mes completo, sin sanción, y los reajustes que deban ser aplicados durante el Periodo de Protección estarán suspendidos.
- Si los contratos implican la realización de construcciones, mejoras o adecuaciones, prevea desde ahora los efectos que tendrían las restricciones de circulación para dichas obras y que la reactivación de estas actividades también tendrá restricciones.
- Busque el acompañamiento de quien esté asegurando o afianzando el contrato.



CONTACTO:

Andrés Montoya
andres.montoya@phrlegal.com