

# renegociar arriendos comerciales

## LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO



### DECRETO 797 DE 2020

Regula temporalmente la terminación unilateral de contratos de arriendo del local comercial

#### Actividades cobijadas

1

Bares, discotecas, billares, casinos, bingos y terminales de juego de video

2

Gimnasios, piscinas, spa, sauna, turco, balnearios, canchas deportivas, parques de atracciones mecánicas y parques infantiles

3

Cines y teatros

4

Servicios religiosos que impliquen aglomeraciones

5

Alojamiento y servicios de comida

6

Eventos de carácter público o privado que impliquen aglomeración de personas

- Terminación unilateral pagando un canon
- Arrendatario debe estar al día en los pagos
- Vigencia hasta 31 de agosto

### CONCILIACIONES POR ARRENDAMIENTO EN LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ

#### POSIBILIDADES DE NEGOCIACIÓN

- Otrosí al contrato
- Contrato de transacción
- Conciliación

596

Solicitudes

344

Acuerdos alcanzados

107

Imposibilidades

76

Arreglos directos

50

Inasistencias

3

En trámite

Fuente: Código de Comercio, CCB, Decreto 797 Gráfico: LR-AL



80% de solicitudes de conciliación se resolvieron en acuerdo

## ANTECEDENTES

En el marco de la emergencia económica el *Gobierno Nacional* también emitió el Decreto Legislativo 579 de 2020, por medio del cual se tomaron determinaciones transitorias sobre la ejecución del contrato de arrendamiento de vivienda y comercial de las micro, pequeñas y medianas empresas. Este, que estableció medidas de alivio temporales como la suspensión de las acciones de desalojo, estuvo vigente hasta el pasado 30 de junio.



#### SÍGANOS EN:

asuntoslegales.com.co  
Con más información sobre los pleitos marcarios en la Superindustria.

a resolver los conflictos suscitados en el marco de sus contratos”.

Sin embargo, entendiendo que no siempre las partes pueden conciliar, el *Gobierno Nacional* emitió el Decreto 797, que regula temporalmente la terminación unilateral de contratos de arriendo de local comercial para las actividades más afectadas por la pandemia (ver gráfico). La norma, que está vigente hasta el próximo 31 de agosto, establece que en caso de imposibilidad de llegar a un acuerdo, el arrendatario tiene la facultad de dar por terminado el contrato de forma unilateral pagando solamente un canon de multa, lo que supone un alivio en la medida que la costumbre comercial dicta que la penalidad por terminación anticipada es de tres cánones.

No obstante lo ideal, recalcan los juristas, es que los arrendatarios y arrendadores busquen negociar de forma amigable para llegar a unas condiciones que resulten favorables para las dos partes.

LAURA VITA MESA

lvita@larepublica.com.co  
#ArriendosComerciales

es que las normas nunca fueron concebidas para lidiar con situaciones como la actual, en la que el problema más frecuente tiene que ver con la incapacidad de pago.

Diego Márquez, socio de la firma *Del Hierro Abogados*, hizo énfasis en que “hay que tener claro que entre los derechos del arrendatario no existe el derecho a renegociar la deuda o el futuro

canon. Por eso, lo ideal es que las partes negocien entre sí, de manera privada, con las herramientas que hay y, en último caso, que busquen una conciliación para que un tercero ayude a dirimir la controversia”.

Algunas posibilidades para llegar a un acuerdo son: la negociación directa entre las partes, que es un pacto entre privados en el que no interviene ningún ex-

terno y puede materializarse en un otrosí al contrato; un contrato de transacción, en el que las partes solucionan un conflicto haciendo recíprocas concesiones y se cuenta como sentencia; y una conciliación, en la que un tercero media, orienta y dirige a las partes con el propósito de que lleguen a un acuerdo satisfactorio.

Para este fin la *Cámara de Comercio de Bogotá (CCB)*, a través de

su *Centro de Arbitraje y Conciliación*, activó el 13 de abril de este año el programa de conciliación para contratos de arrendamientos comerciales en tiempos de emergencia.

“A través de este programa se abrió la posibilidad para que los comerciantes pudieran solucionar las controversias relacionadas con sus contratos de arrendamiento. En total, en desarrollo del programa, se recibieron 596 solicitudes, destacando que de esas se lograron acuerdos en 344, además de 76 arreglos directos, 107 imposibilidades y 50 inasistencias. Actualmente, hay en trámite todavía tres casos”, dijo Gustavo Piedrahita, subdirector del *Centro de Arbitraje y Conciliación* de la CCB.

Piedrahita explicó que el porcentaje de acuerdos de esos casos es de 80%, lo que permitió que, en muchos casos, “la *Cámara de Comercio de Bogotá* pudiera acompañar a esos comerciantes

## PROCURADURÍA DIJO QUE SE VULNERA A LA COMUNIDAD WAYUU

### Freno a proyecto eólico en La Guajira

BOGOTÁ\_ La *Procuraduría General de la Nación* solicitó al *Ministerio de Minas y Energía* y a la *Unidad de Planeación Minero Energética (Upme)* suspender la ejecución del proyecto eólico “Línea de Transmisión Asociada a la Conexión Cuestecitas- Colectora 1 a 500 kV”, en los municipios Uribia, Albania, Maicao, Manaure y Riohacha, en La Guajira.

Esto, por considerar que hubo una violación de las “normas convencionales y constitucionales sobre la consulta previa a comunidades indígenas (Wayuu) y tribales” en las áreas de influencia del mencionado proyecto de energías renovables.

La suspensión, según solicitó el *Ministerio Público*, debería mantenerse hasta que no se agote el procedimiento de consulta previa y la obtención del consentimiento libre, previo e informado a las comunidades étnicas que se encuentran dentro del área de influencia.

El ente de control también pidió a *Corpoguajira* iniciar un proceso administrativo para determinar si en el otorgamiento de licencias ambientales existió “fraccionamiento artificial de la capacidad instalada de estos proyectos, en aras de que la competencia correspondiera a esa autoridad ambiental y no a la *Agencia Nacional de Licencias Ambientales (Anla)* y de ser afir-

mativo, proceda en el marco de sus competencias a establecer las consecuencias de tal infracción”.

Adicionalmente, la *Procuraduría* solicitó al *Ministerio del Interior* que, en el marco de sus funciones de velar por los derechos de los grupos étnicos, construya de forma participativa con las comunidades, los inversionistas, las autoridades territoriales, y el acompañamiento de los entes de control, una guía metodológica obligatoria o un acuerdo de consulta previa macro en relación a proyectos de parques eólicos.

LAURA VITA MESA

lvita@larepublica.com.co  
#EnergiasRenovables

## de Procurador

### ANTECEDENTES

La elección del cargo de Procurador General de la Nación le corresponde al *Senado de la República*, a diferencia de la del *Defensor del Pueblo*, que está a cargo de la *Cámara de Representantes*. Los senadores deben escoger en votación de sesión plenaria, para un periodo institucional de cuatro años, uno de los candidatos de la terna que se le presenta. Para la composición de dicha terna, un cupo le corresponde al Presidente de la República, uno a la *Corte Suprema de Justicia*, y uno al *Consejo de Estado*.

LAURA VITA MESA

lvita@larepublica.com.co  
#ElecciónDelProcurador