

PROCEDIMIENTO COMERCIAL

LINEAMIENTOS COMERCIALES ANTE LA EMERGENCIA SANITARIA

Con relación a la emergencia sanitaria en que se encuentra el país, las diferentes entidades gubernamentales expedieron una serie de Decretos legislativos, resoluciones y comunicaciones, para enfrentar la situación que todos estamos viviendo.

Desde el punto de vista comercial, ponemos en conocimiento de ustedes las siguientes directrices a tener en cuenta:

DECRETOS	
<p><u>DECRETO LEGISLATIVO 579 DEL QUINCE (15) DE ABRIL DE 2020</u>, por medio del cual el Presidente de la República de Colombia de la mano con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, decretó medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica a causa del COVID-19.</p>	<p>El presente Decreto toma las siguientes medidas para mitigar los efectos del COVID-19, <u>a partir del quince (15) de abril de 2020 y hasta el treinta (30) de junio de 2020:</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. Para los <u>contratos de arrendamiento</u> regidos por el Código Civil y el Código de Comercio celebrados sobre <u>inmuebles con destinación habitacional y comercial</u>, en los cuales el <u>arrendatario sea una persona natural, persona jurídica micro, pequeña o mediana empresa o sin ánimo de lucro</u>, se tomaron las siguientes medidas:<ol style="list-style-type: none">i. Se suspende cualquier acción de desalojo dispuesta por cualquier autoridad judicial o administrativa que tenga como fin la restitución de inmuebles ocupados por arrendatarios.ii. Se aplaza el reajuste anual de los cánones de arrendamiento. Concluido el aplazamiento, el arrendatario pagará las mensualidades con el reajuste anual correspondiente en los cánones que hagan falta para terminar el período contractual acordado, <u>incluyendo en sus mensualidades el valor porcentual de los incrementos no cobrados.</u>

	<p>iii. Las partes deberán llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales del pago de los cánones de arrendamiento. <u>No pueden incluirse intereses de mora, penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o acuerdos entre las partes.</u></p> <p><u>En caso de no llegar a acuerdo directo, el arrendatario deberá pagar la totalidad de los cánones de arrendamiento correspondientes al periodo mencionado, bajo las siguientes condiciones:</u></p> <p>a. Al arrendador no podrá cobrar al arrendatario intereses moratorios, sanciones o penalidades sobre los cánones del mencionado periodo.</p> <p>b. Sobre los montos de dicho periodo y no pagados en tiempo, el arrendatario deberá pagar al arrendador intereses corrientes a una tasa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la tasa de interés Bancario Corriente certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia.</p> <p>iv. Los contratos de arrendamiento cuyo <u>vencimiento y entrega del inmueble al arrendador</u> se haya pactado para cualquier fecha dentro de la Emergencia Económica, Social y Ecológica decretada por el Gobierno, <u>se entenderán prorrogados hasta el treinta (30) de junio de 2020. La obligación del pago del canon continuará vigente.</u></p> <p>v. Los contratos de arrendamiento en los que se haya pactado la <u>entrega del</u></p>
--	---

	<p><u>inmueble al arrendatario</u> durante el lapso de la Emergencia Económica, social y Ecológica, <u>quedarán suspendidos hasta el treinta (30) de junio de 2020.</u> Salvo acuerdo en contrario entre las partes, en esta fecha se harán exigibles las obligaciones derivadas del contrato.</p> <p>vi. Se suspende la aplicación de intereses de mora, penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes. <u>Se excluyen de esta disposición los contratos de leasing habitacional y los contratos de arrendamiento financiero-leasing.</u></p> <p>2. Se tomaron las siguientes medidas en materia de <u>propiedad horizontal:</u></p> <p>i. Los administradores de las propiedades horizontales que <u>vean afectado el recaudo de las cuotas de administración, pueden hacer erogaciones con cargo al Fondo de Imprevistos para cubrir las habituales operaciones de la copropiedad.</u> Para ello requerirán únicamente autorización previa del Consejo de Administración.</p> <p>Si no existe Consejo de Administración, el <u>administrador puede hacer erogaciones que no superen el cincuenta por ciento (50%) del valor de los recursos existentes a la fecha.</u> En el caso en que se requiera utilizar un mayor porcentaje, el administrador deberá convocar a una reunión no presencial de la Asamblea General de Propietarios, en los términos del artículo 42 de la Ley 675 de 2001.</p>
--	--

	<p><u>Los recursos del Fondo de Imprevistos deberán destinarse prioritariamente al mantenimiento de los contratos de trabajo del personal empleado en la propiedad horizontal y a la ejecución de los contratos con empresas de vigilancia, aseo, jardinería y demás unidades de explotación conexas, complementarias o afines.</u></p> <p>ii. <u>El pago de cuotas de administración de zonas comunes puede realizarse en cualquier momento de cada mes sin que se causen intereses de mora, penalidades o sanciones por su pago no oportuno.</u> El reajuste anual de las cuotas de administración se aplazará hasta el treinta (30) de junio de 2020.</p> <p>iii. <u>Las reuniones ordinarias de las Asambleas de propiedades horizontales,</u> podrán realizarse:</p> <p>a. <u>De manera no presencial,</u> conforme a lo indicado en el artículo 42 de la Ley 675 de 2001; o</p> <p>b. De manera presencial a más tardar un (1) mes calendario siguiente a la finalización de la Emergencia Económica, Social y Ecológica. En caso de que no se convoque a la Asamblea, esta se reunirá de forma ordinaria por derecho propio el día hábil siguiente al mes calendario de finalización de la Emergencia en la fecha y hora que indique el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>iv. Los administradores Consejos de Administración y las Asambleas <u>se</u></p>
--	---

	<p><u>abstendrán de imponer las sanciones establecidas en el reglamento de propiedad horizontal por la no asistencia presencial de copropietarios a las reuniones ordinarias presenciales, convocadas para ser celebradas hasta el treinta (30) de junio de 2020.</u></p>
--	--