

TERMINACIÓN UNILATERAL DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL – COVID 19

Uno de los sectores más afectados con la emergencia sanitaria desatada por el Coronavirus ha sido el comercio, pues las diferentes restricciones impartidas por el Gobierno para mitigar su impacto han conllevado, necesariamente, a limitar la explotación económica de la gran mayoría de comerciantes, quienes por esa razón no han podido seguir haciendo uso de los inmuebles tomados en arriendo para ejercer su actividad comercial.

Pues bien, en consideración a esta realidad y con el propósito de generar un alivio financiero a los arrendatarios de locales comerciales que llevan más de dos meses sin percibir ingresos o percibiéndolos en un muy bajo porcentaje, y que permanecerán cerrados hasta después del 1° de junio de 2020, el Gobierno, a través del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, profirió, el pasado 4 de junio, el Decreto 797 de 2020, mediante el cual se adoptaron medidas extraordinarias y transitorias para que los arrendatarios de estos locales puedan declarar unilateral y anticipadamente la terminación de sus contratos de arrendamiento.

En virtud de lo dispuesto en el referido Decreto, los arrendatarios de los siguientes locales comerciales que, a partir del 1° de junio de 2020 continúen en imposibilidad de ejercer su actividad económica por las instrucciones de orden público, podrán terminar unilateralmente su contrato de arrendamiento desde la vigencia del Decreto y hasta el 31 de agosto de 2020:

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

Como consecuencia directa de la terminación unilateral del contrato de arrendamiento, el arrendatario estará obligado a pagar al arrendador el valor correspondiente a un tercio de la cláusula penal pactada en el contrato, sin que haya lugar al pago de cualquier otra penalidad, multa o sanción a título de indemnización por la terminación unilateral y anticipada, aun cuando el contrato disponga lo contrario. En caso de que las partes no hayan convenido cláusula penal, el arrendatario deberá pagar el valor correspondiente a un canon de arrendamiento vigente a la fecha de terminación.

La terminación unilateral y anticipada del contrato procederá siempre y cuando el arrendatario esté al día en el pago de los cánones de arrendamiento y servicios públicos causados, así como con las demás obligaciones pecuniarias a su cargo hasta la fecha de terminación del contrato.

Esta medida adoptada de manera transitoria permitirá recomponer el equilibrio económico de los contratos, evitando que la posición de una de las partes se agrave en mayor medida, así como evitar una aglomeración de acciones judiciales por parte de los arrendatarios que busquen la terminación del contrato una vez se reactive el sector judicial.

Finalmente, es importante destacar que este beneficio no aplica para los contratos de arrendamiento financiero – leasing.

Por: Laura Cadena
lcadena@scolalegal.com
Junio 11 de 2020