

INFORME

NOVEDADES COMERCIALES

Ampliación de información de la declaratoria de INEXEQUIBILIDAD por La Corte Constitucional, del Decreto 797 de 2020 sobre arrendamientos de locales comerciales:

esto, teniendo en cuenta que el Alto Tribunal expidió el Comunicado de Prensa #39 del 16 y 17 de septiembre de 2020.

En las Novedades Comerciales del pasado 18 de septiembre, habíamos anunciado la inexequibilidad del Decreto 797 de 2020. Sin embargo, La Corte Constitucional no había expedido el comunicado de prensa.

Es así, como nos permitimos ampliar la información de la decisión y sus implicaciones:

La Corte concluyó que el intervenir en los contratos de arrendamiento comercial, para establecer en favor de una de las partes: el arrendatario, la posibilidad de terminar unilateralmente dichos contratos, así sea de manera excepcional, transitoria y condicionada, resulta innecesaria e inconstitucional, ya que, “las normas ordinarias prevén la posibilidad de revisar dichos contratos y de hacer los ajustes correspondientes en el marco de la negociación entre las partes y, de no lograrse allí, en el marco de los procesos que deben adelantarse ante los jueces o los árbitros”.

Asimismo, el tribunal constitucional consideró que terminar de forma unilateral los contratos de arrendamiento a los que se refiere el Decreto Legislativo no es una medida idónea para contrarrestar los efectos derivados de la Emergencia Económica, Social y Ecológica y tampoco fomenta la continuidad de la actividad económica y la conservación del empleo. Así, son las partes y lo jueces los llamados a conocer de las controversias sobre la terminación de los contratos de arrendamiento comercial, no solo una de las partes. Dicha medida vulnera entonces los principios y derechos consagrados en la Constitución Política, como la libertad económica, la autonomía de la voluntad y la propiedad privada

A su vez, la Sala concluyó que la medida tampoco resulta proporcional, pues solo le da la posibilidad de terminar unilateralmente el contrato a una de las partes, lo cual constituye una asimetría injustificada en el contrato. Lo anterior, atendiendo a que no es posible asegurar que el arrendatario siempre será la parte débil en el contrato de arrendamiento comercial y que, dicha asimetría se hace más notoria cuando el Decreto 797 afirma que, “el arrendatario queda exonerado de cualquier otra penalidad, multa o sanción a título de indemnización, proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes”.

Esta declaración no fue objeto de condicionamiento en el tiempo, por razones de seguridad jurídica. Por lo tanto, la declaración de inexequibilidad produce efectos jurídicos a partir de su comunicación. Esto significa que las actuaciones realizadas con anterioridad a la comunicación de esta sentencia, produjeron efectos jurídicos válidos.



INFORME

En términos prácticos, cómo el Decreto 797 de 2020 estuvo vigente desde el 1 de julio hasta el 31 de agosto de 2020, la decisión de la Corte Constitucional, no afecta la validez de la terminación unilateral de contratos de arriendo de locales comerciales, que se llevaron a cabo en el marco de este Decreto.

<https://www.corteconstitucional.gov.co/comunicados/Comunicado%20No.%2039%20del%2016%20y%2017%20de%20septiembre%20de%202020.pdf>

La Corte Constitucional declaró INEXEQUIBLE el Decreto Legislativo 811 de 2020, por medio del cual se establecían medidas relacionadas con la inversión y la enajenación de la participación accionaria del Estado: A través de la Sentencia C-416 del 2020.

El Decreto 811 de 2020, establecía el régimen especial aplicable a la inversión y la enajenación de los instrumentos de capital en empresas que adquiriera o recibiera la Nación-Ministerio de Hacienda y Crédito Público, con el fin de mitigar los efectos económicos adversos que habían dado lugar a la declaratoria de Emergencia Económica, Social y Ecológica.

La Sala concluyó que las medidas adoptadas a través del Decreto Legislativo no estaban encaminadas a conjurar las causas que dieron lugar a la declaratoria de emergencia, como tampoco buscaban impedir la extensión o la agravación de sus efectos.

Por otro lado, la Sala concluyó que no se trata de una medida de carácter urgente y que *“estas medidas, solo tendrían sustento si tales recursos estuviesen destinados a financiar tareas de ejecución inmediata. Por el contrario, en el presente caso, si bien de lo dispuesto en la parte considerativa del decreto, se señaló que se pretendía fortalecer el FOME, el FNG y servir la deuda que se ha adquirido con ocasión de la mitigación de los efectos que ha generado la crisis, tales restablecimientos monetarios no se darán de forma inmediata sino en un plazo determinado hacia el futuro”*.

Por último, la Corte indicó que el Decreto 811 vulnera el artículo 150.9 la Constitución política, en cuanto en los casos en que el ejecutivo pretenda la enajenación de empresas estatales o de la participación accionaria del Estado, se requiere de un debate democrático el cual solo puede concretarse en el Congreso de la República, debate que no se llevó a cabo en ningún momento, sino que fue el Decreto 811 habilitó de forma general la enajenación de bienes nacionales, la participación accionaria del Estado.

<https://www.corteconstitucional.gov.co/comunicados/Comunicado%20No.%2040%20del%2023%20y%2024%20de%20septiembre%20de%202020.pdf>

Modificación de criterios para determinar las sociedades que deben adoptar Programas de Transparencia y Ética Empresarial:

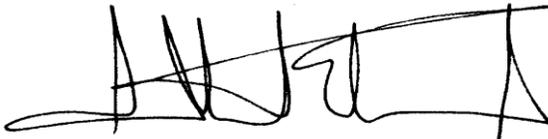
Esto fue mediante la Resolución 100-006261 de 2020 del 2 de octubre de 2020, de la Superintendencia de Sociedades.

A partir del 1 de enero de 2021, estarán obligadas a adoptar un Programa de Transparencia y Ética Empresarial las sociedades vigiladas por la Superintendencia de Sociedades que en el año calendario inmediatamente anterior hayan realizado negocios o transacciones internacionales¹ de cualquier naturaleza, directamente o a través de un intermediario, contratista o por medio de una sociedad subordinada o de una sucursal, con personas naturales o jurídicas extranjeras de derecho público o privado, iguales o superiores (individualmente o en conjunto) a 100 SMLMV (\$87.780.300) y hayan obtenido ingresos o tengan activos totales iguales o superiores a 40.000 SMLMV (35 mil millones de pesos).

Anteriormente, la Resolución N°100-002657 de la Superintendencia de Sociedades, establecía como criterios el sector económico al que pertenecía la empresa, y los activos e ingresos que hubiera reportado el año inmediatamente anterior.

Esperamos que esta información les sea de utilidad.

Reciban un cordial saludo,



ALBERTO ECHAVARRÍA SALDARRIAGA
Vicepresidente de Asuntos Jurídicos

¹ Por negocio o transacción internacional se entiende, negocios o transacciones de cualquier naturaleza con personas naturales o jurídicas extranjeras de derecho público o privado.