

COVID-19



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

VIGILADO

#AsegúrateDeHacerTuParte

IMPACTO DEL COVID-19 EN LAS RELACIONES CONTRACTUALES

La pandemia del COVID-19 es una situación que a nivel mundial acarrea retos económicos, sociales y culturales, y en la cual diversos gobiernos han tomado diferentes medidas. Tal es el caso del gobierno colombiano, que decretó el estado de emergencia económica, aislamiento obligatorio de su población por 19 días y, a través de diversos actos de autoridad, ha solicitado la colaboración de todos los actores empresariales tanto públicos como privados.

Lo anterior tiene un alto impacto en las empresas en Colombia, en donde toda actividad económica ha venido experimentando cambios bruscos en la rutina del día a día.



CONTRATOS CON CLIENTES Y PROVEEDORES



Lo primero que debes saber es que los diferentes contratos están regulados por lo establecido en el Código Civil y Código de Comercio y se busca principalmente que haya equidad para las partes. En ese sentido, cualquier decisión que se tome deberá ser acordada y teniendo en cuenta el beneficio recíproco para enfrentar esta contingencia.

Lista de chequeo para identificar algunos puntos:

- Qué tipo de contrato se celebró.
- Término de duración del contrato.
- Si dentro de la negociación se estableció alguna cláusula que estableciera situaciones especiales que alteraran la ejecución y cumplimiento normal del contrato, por ejemplo, cierre del establecimiento de comercio por actos del Gobierno Nacional, desabastecimiento de materias primas, entre otros.
- Si el contrato fue celebrado antes o después de que el coronavirus se hubiese declarado pandemia por parte de la Organización Mundial de la Salud y fuera de conocimiento público, pues la forma de abordar el cumplimiento del contrato sería distinta.



Establecer de manera conjunta las obligaciones es la mejor forma de cumplir y mitigar los efectos adversos que tiene la empresa con ocasión a la declaratoria de emergencia económica por el COVID-19. Estas son algunas sugerencias:

- **Suspensión temporal del contrato:** las partes, de común acuerdo, podrán determinar un tiempo prudencial para suspender en su totalidad el contrato mientras se supera esta situación. Será necesario elaborar un acta de suspensión, en la cual se establezca que todas las prestaciones, cargas, obligaciones, costos y derechos, se suspenderán hasta el momento en que el contrato se reactive.



Transcurrido el periodo de suspensión, las partes podrán acordar cualquiera de las siguientes medidas:

- Extender el plazo de la suspensión.
- Reactivar el contrato (pero con condiciones diferentes).
- Darlo por terminado definitivamente.



- Cuando se trate de un contrato de obra, no será razonable que el dueño simplemente avise a sus contratistas (diseñadores, constructores, interventores) de que toda actividad en el sitio ha quedado suspendida hasta nueva orden, toda vez que requerirá identificar con cada uno de estos proveedores unos términos que permitan razonablemente suspender el contrato.

- Respecto al contrato de suministro, se podría acordar que el beneficiado del suministro entregue una compensación mínima solo por el hecho de mantenerle sus cupos y retomar

el suministro una vez levantado el aislamiento preventivo obligatorio.

- Cada una de las obligaciones contractuales celebradas mediante contratos, ofertas mercantiles, órdenes de compra y demás, deberán ser analizadas pues cada una de ellas tiene sus particularidades.





ANTICIPO:

Aparte de tratar de ajustar los términos pactados durante de la suspensión, las partes podrían convenir los siguientes escenarios con el anticipo:

- Acordar entre las partes una disminución al anticipo.
- Congelar el pago del anticipo y al momento de la reactivación del contrato renegociar este valor.
- Devolución del dinero que no se haya gastado del anticipo.



SITUACIÓN QUE SE GENERARÍA DE NO LLEGAR LAS PARTES A ACUERDOS:

Lo primero que sugerimos es que, si dentro del contrato quedó estipulada la cláusula de solución de conflictos, se haga uso de esta. Estos mecanismos de solución de conflictos pueden ser conciliaciones, mediaciones, amigables composiciones, arbitramentos, entre otros.



Es claro que, en las actuales circunstancias, no parece razonable que las partes de un contrato deban acudir al juez para solucionar sus controversias, toda vez que muchos despachos judiciales no están prestando servicios. Por lo tanto, recordando el principio de “buena fe”, es claro que las partes de un contrato cuya ejecución viene viéndose afectada por la situación actual, tienen el deber de buscar una solución ágil a sus dificultades.

¿Tienes un contrato de arrendamiento de local comercial o establecimiento de comercio y con la contingencia no sabes cómo cumplirlo?

Aquí te damos unas recomendaciones:

Es necesario diferenciar el arrendamiento del local con el arrendamiento de establecimiento de comercio. En el primer caso, el arrendador concede el uso y el goce de un local para realizar los fines de la empresa. En la segunda

situación, lo que ocurre es que al arrendador no arrienda el espacio físico, sino el conjunto de bienes materiales e inmateriales que integran la empresa.





POSIBLES SOLUCIONES:

- Suspender el contrato hasta tanto se supere esta situación. Debe ser una decisión de mutuo acuerdo entre las partes. Se pueden acordar algunas condiciones como, por ejemplo, el pago de servicios públicos, cuota de administración, entre otros.
- Renegociar las condiciones contractuales hasta tanto se supere la emergencia. Por ejemplo, disminuyendo el valor del canon, la duración, entre otros, a cambio de conservar la disponibilidad del local y, de ser el caso, mantener en él los elementos propios de su negocio, de manera que pueda retomar su actividad inmediatamente se levante el aislamiento preventivo obligatorio.
- Si el contrato no tiene término de duración y quieres darlo por terminado, informar de manera anticipada al propietario de acuerdo con el período dentro del cual se realizaban los pagos del canon de arrendamiento. Por ejemplo, si los pagos eran mensuales, informar con mínimo un mes de antelación a la fecha en la que darás por terminado el contrato. Si el contrato si tenía término de duración, recuerda que debe haber un preaviso con mínimo seis meses de antelación.





- Si dentro de la negociación se estableció alguna cláusula que estableciera situaciones especiales que alteraran la ejecución y cumplimiento normal del contrato, hazla efectiva teniendo en cuenta la situación actual.

- Si el contrato fue celebrado antes de la declaración de la pandemia y no se contempló una cláusula que estableciera situaciones especiales que alteraran la ejecución y cumplimiento normal del contrato, se podría estar hablando de un caso fortuito o fuerza mayor.

El caso fortuito o fuerza mayor no son formas de terminación del contrato de arrendamiento, pero si son circunstancias eximentes de responsabilidad frente al incumplimiento del contrato. Para poder alegar estas causales de incumplimiento,



deben existir dos requisitos: el primero corresponde a que haya un hecho imprevisto, es decir, que antes de la celebración del contrato no era posible prever que ocurriría y mucho menos sus consecuencias y el segundo, que haya una imposibilidad de las partes para evitar las consecuencias derivadas de la situación imprevista y superarlas, requisito que se denomina comúnmente como irresistibilidad y debe ser probado por la persona que lo alega.



Esta causal debe ser declarada por un juez de la República y, dado que a hoy la justicia también se encuentra con ciertas limitantes en la prestación de sus servicios, te invitamos a que se pueda hacer una renegociación de los términos del contrato antes que terminarlo o incumplirlo pues puede haber arrendadores cuyo sustento es el canon del arrendamiento.

- Si el contrato fue celebrado durante la declaración de la pandemia o cuando ya había conocimiento del virus, no habrá lugar a que se argumente un caso fortuito o fuerza mayor pues se

trata de una situación que ya era conocida por la sociedad en general y, por tanto, los contratantes eran conocedores que tendrían algún tipo de complicación o dificultad en la ejecución y cumplimiento de este. Podrá haber conversaciones entre las partes para que se intente llegar a algún acuerdo teniendo en cuenta las recomendaciones anteriores.

En un contrato de arrendamiento, será razonable que el arrendatario le reconozca al arrendador alguna parte del canon pactado durante la época del aislamiento preventivo obligatorio.



Es importante que las decisiones que se tomen se informen oportunamente a la otra parte. Además, que consten por escrito para que quede la respectiva constancia.

