Movidas legales en tiempos de COVID 19

Alvarez Castellón
& Asociados SAS

www.alvarezcastellon.com

Juan Manuel Alvarez Castellón
Abogado – Derecho empresarial

“Si algo aprendí del tango **cuesta abajo**, es que debemos superar las adversidades y reinventarnos para no arrastrar por este mundo la vergüenza de haber sido y el dolor de ya no ser”.

Juan Manuel Alvarez Castellón

Alvarez Castellón
& Asociados SAS

www.alvarezcastellon.co

Negociar los contratos de arrendamiento.

Alvarez Castellón
& Asociados SAS

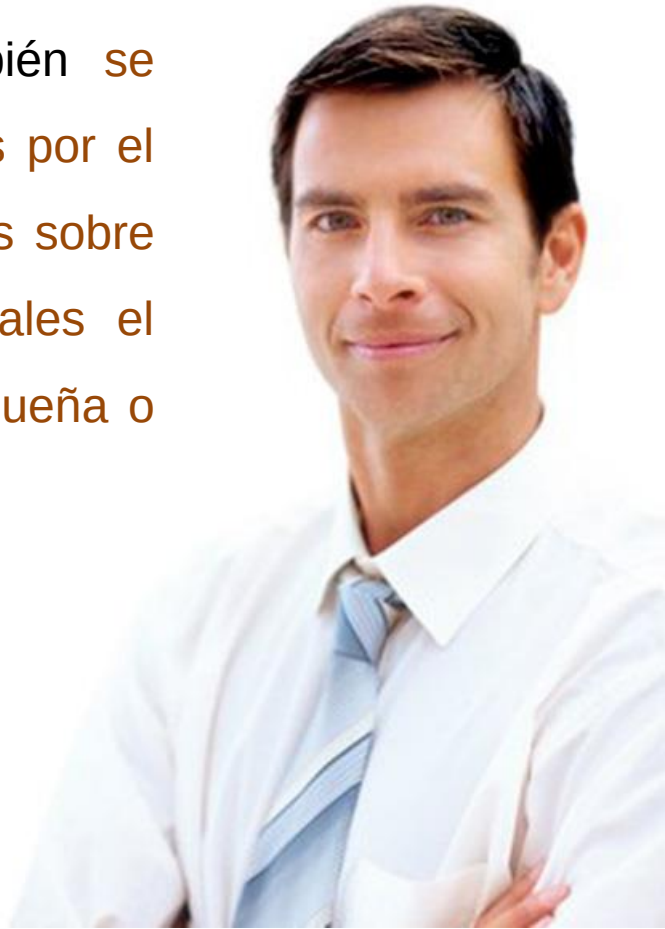
Mediante el **DECRETO 579 DEL 15 DE ABRIL DE 2020**, el Gobierno adopta medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento.

Estas disposiciones no son exclusivas del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, sino que también se aplican a los contratos de arrendamiento regidos por el Código Civil y el Código de Comercio celebrados sobre inmuebles de destinación comercial en los cuales el arrendatario sea una persona natural, micro, pequeña o mediana empresa

Alvarez Castellón
& Asociados SAS

Mediante el **DECRETO 579 DEL 15 DE ABRIL DE 2020**, el Gobierno adopta medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento.

Estas disposiciones no son exclusivas del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, sino que también se aplican a los contratos de arrendamiento regidos por el Código Civil y el Código de Comercio celebrados sobre inmuebles de destinación comercial en los cuales el arrendatario sea una persona natural, micro, pequeña o mediana empresa



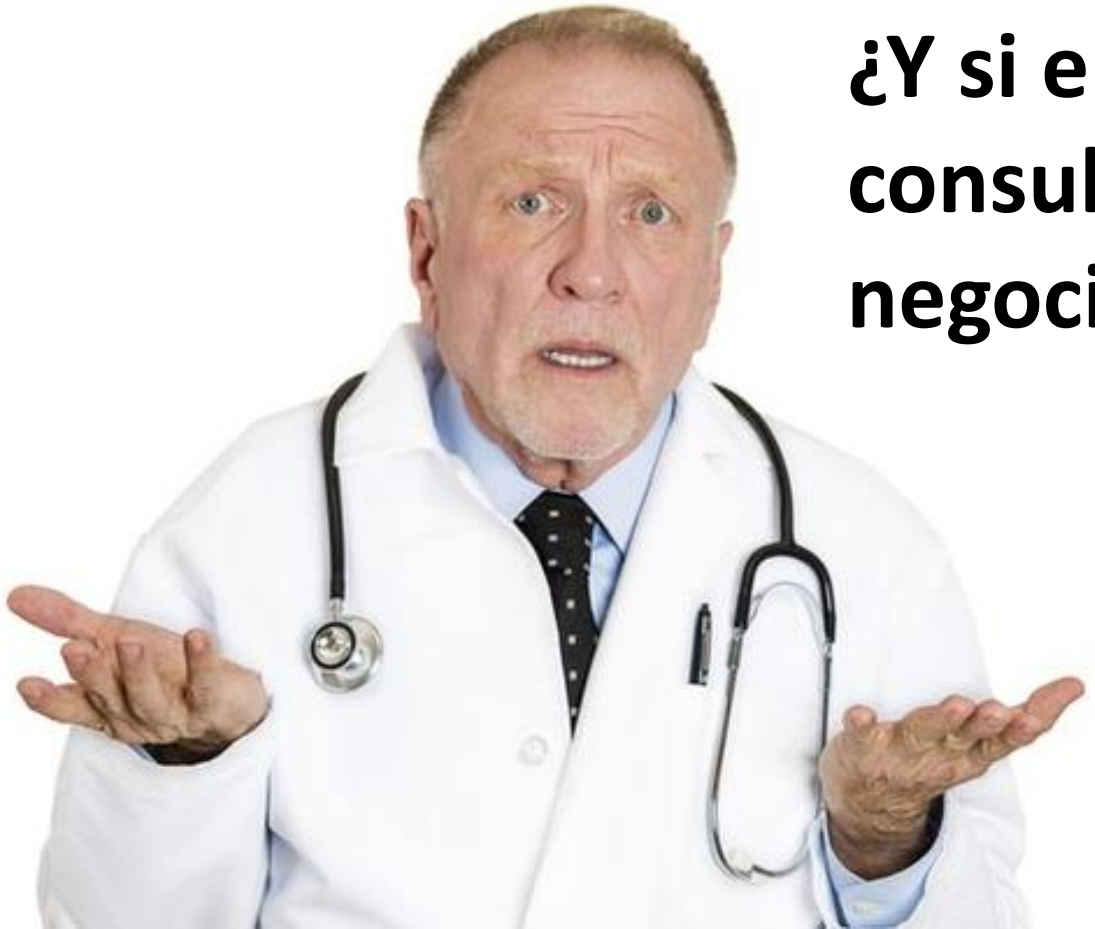
ÁLVAREZ CASTELLÓN
ASESORES Y CONSULTORES LEGALES

Aspectos a destacar del **DECRETO 579 DEL 15 DE ABRIL DE 2020** son :

1) Las partes deberán llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020. En dichos acuerdos no podrán incluirse intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes.

2) El acuerdo entre las partes sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, formará parte de los convenios, contratos y demás acuerdos de voluntades principales, accesorios y/o derivados del contrato de arrendamiento.

ÁLVAREZ CASTELLÓN
ASESORES Y CONSULTORES LEGALES



¿Y si el arrendador de mi consultorio no quiere negociar conmigo?

ÁLVAREZ CASTELLÓN
ASESORES Y CONSULTORES LEGALES

Tenemos los siguientes argumentos:

Si bien es cierto que lo pactado obliga, aquí tenemos una excepción cuando por circunstancias completamente ajenas y totalmente imprevistas a la voluntad del arrendatario, se le imposibilita cumplir con su obligación, y el artículo 1604 del Código Civil, nos señala que "el deudor no es responsable del caso fortuito, a menos que se haya constituido en mora (siendo el caso fortuito de aquellos que no hubieran dañado a la cosa debida, si hubiese sido entregado al acreedor), o que el caso fortuito haya sobrevenido por su culpa".

ÁLVAREZ CASTELLÓN
ASESORES Y CONSULTORES LEGALES

Además, tenga en cuenta que artículo 868 del código de comercio, establece que “Cuando circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles, posteriores a la celebración de un contrato de ejecución sucesiva, periódica o diferida, alteren o agraven la prestación de futuro cumplimiento a cargo de una de las partes, en grado tal que le resulte excesivamente onerosa, podrá ésta pedir su revisión”.

ÁLVAREZ CASTELLÓN
ASESORES Y CONSULTORES LEGALES

Recomendamos en este caso revisar en compañía del arrendador cualquiera de las siguientes alternativas:

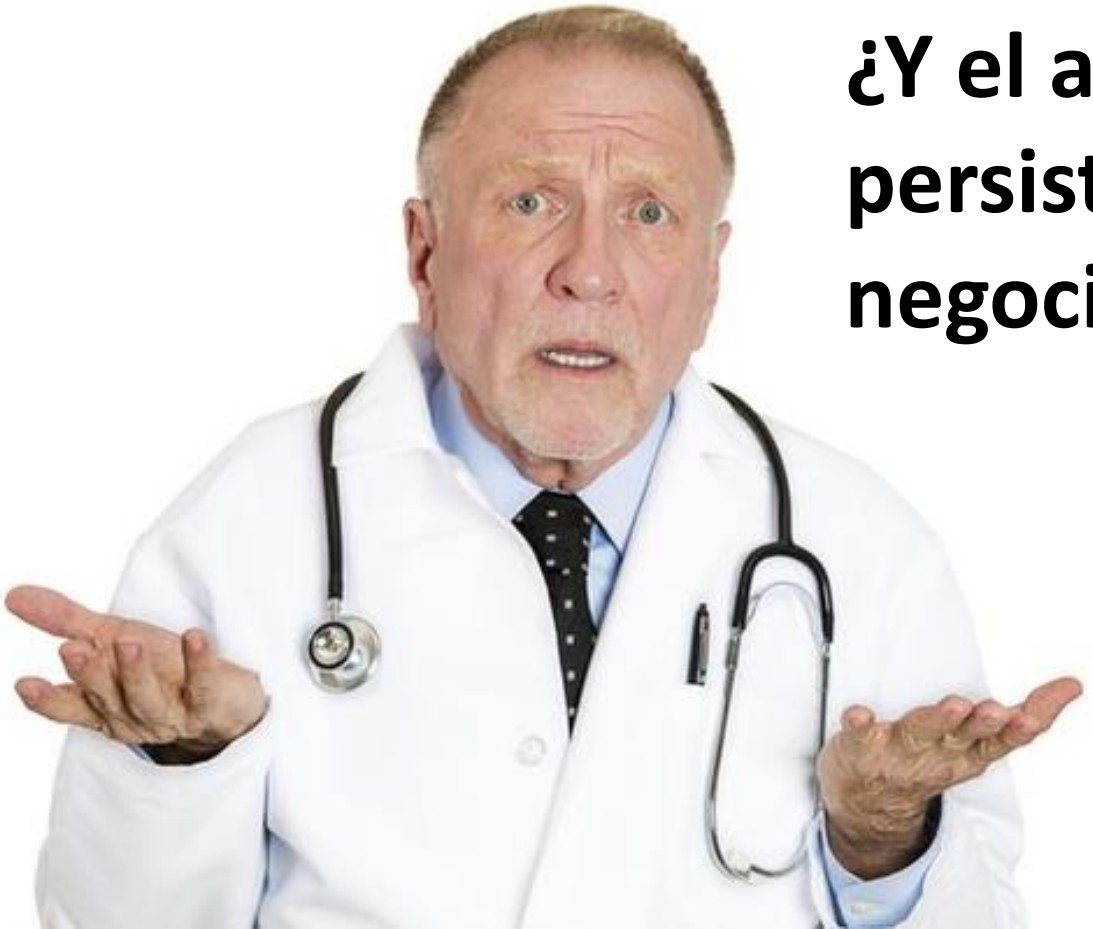
1) Renegociar el valor del canon de arrendamiento

2) Negociar un periodo de descuento del canon mientras duren las circunstancias.

3) Negociar un periodo de gracia del contrato, garantizándose por parte del arrendatario el pago de las cuotas de administración y de los servicios públicos, de forma que no se agrave más la situación del arrendador, planteándosele una compensación económica por dicho periodo de gracia, en un porcentaje del canon dejado de percibir.

4) Negociar la terminación del contrato de arrendamiento, con una indemnización menor.

ÁLVAREZ CASTELLÓN
ASESORES Y CONSULTORES LEGALES



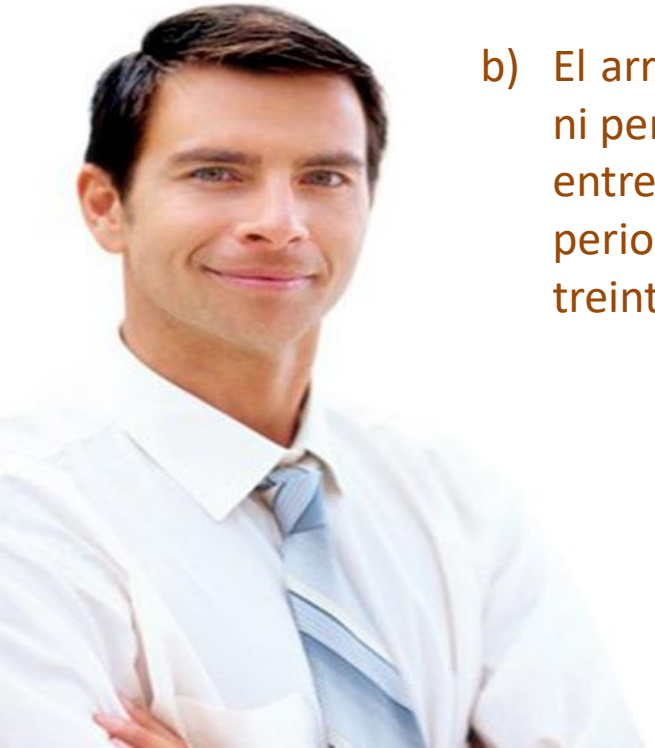
¿Y el arrendador persiste en no querer negociar?

ÁLVAREZ CASTELLÓN
ASESORES Y CONSULTORES LEGALES

De no llegarse a un acuerdo el entre las partes, el **DECRETO 579 DEL 15 DE ABRIL DE 2020**, contempla lo siguiente :

a) El arrendatario deberá pagar al arrendador intereses corrientes a una tasa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la Tasa de Interés Bancario Corriente (TIBC), en la modalidad de consumo y ordinario, certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre los montos no pagados en tiempo, durante el período correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

b) El arrendador no podrá cobrar intereses de mora al arrendatario, ni penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes, en relación con los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.



ÁLVAREZ CASTELLÓN
ASESORES Y CONSULTORES LEGALES

Negociar con los trabajadores

Un alivio importante que le da caja al empresario para el cumplimiento de sus obligaciones laborales y en especial lo concerniente a la seguridad social, nos lo trae el **DECRETO LEGISLATIVO 558 DEL 15 DE ABRIL DE 2015**, que trae la posibilidad del pago parcial del aporte al Sistema General de Pensiones, para los períodos de abril y mayo de 2020 cuyas cotizaciones deben efectuarse en los meses de mayo y junio de 2020, los empleadores pagarán como aporte el 3% de cotización al Sistema General de Pensiones, y la cotización será pagada de la siguiente manera: El 75% por el empleador y el 25% restante por el trabajador.

ÁLVAREZ CASTELLÓN
ASESORES Y CONSULTORES LEGALES

No obstante este tipo de alivios, tristemente no todos los micro, pequeños y medianos empresarios manejan la misma liquidez, y a muchos la caja de sus negocios no que les permite solventar este tipo de imprevistos en la economía, surgiendo la necesidad de revisar los costos y gastos, para poder tomar decisiones que generen el menor daño colateral posible, al fin de proteger el empleo, puesto que el trabajo es un derecho y una obligación social, que goza de protección legal.

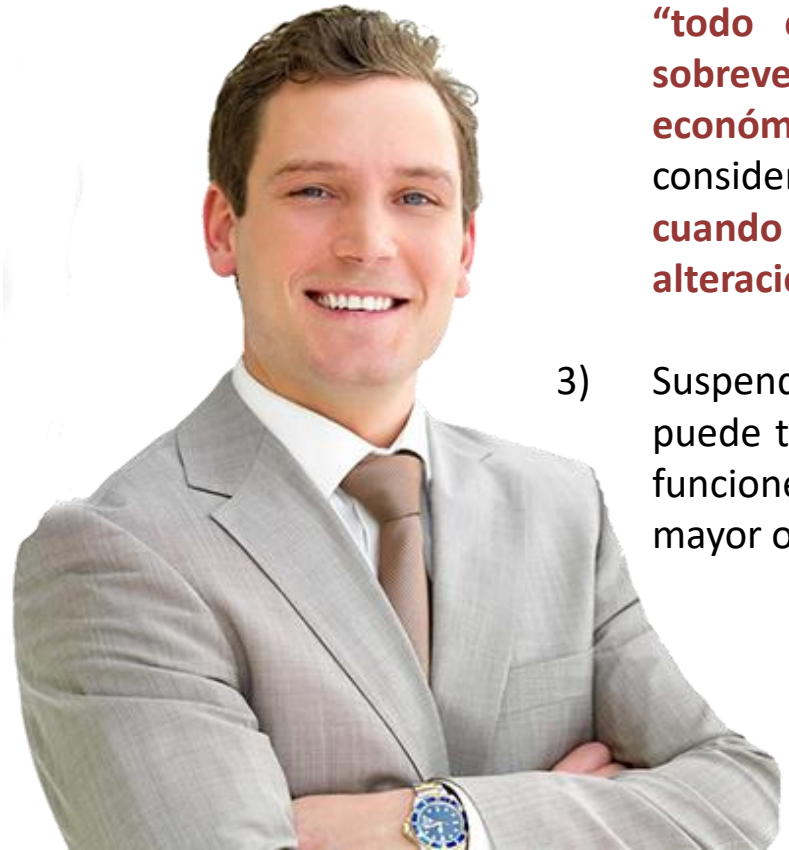
ÁLVAREZ CASTELLÓN
ASESORES Y CONSULTORES LEGALES

Con el objetivo de proteger el empleo y no realizar despidos, luego de haber agotado la herramienta de las vacaciones colectivas, el empleador puede hacer uso de las siguientes alternativas:

1) Suspender los pagos no constitutivos de salario entregados a los trabajadores a manera de auxilios extralegales.

2) En virtud de la teoría de la imprevisión, el empresario puede: a) Renegociar salarios y beneficios, tomando en consideración que **"todo contrato de trabajo es revisable cuando quiera que sobrevengan imprevisibles y graves alteraciones de la normalidad económica"; y** b) Renegociar convenciones colectivas, tomando en consideración que **"Las convenciones colectivas son revisables cuando quiera que sobrevengan imprevisibles y graves alteraciones de la normalidad económica".**

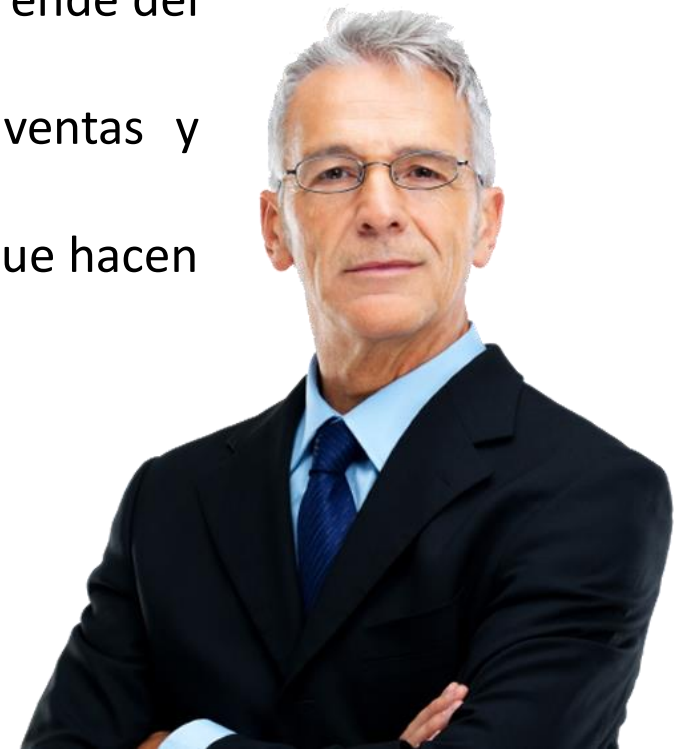
3) Suspender contratos individuales de trabajo del personal que no puede trabajar desde casa y al que no se le puede reasignar otras funciones, bajo la causal 1 del artículo 51 del CST que es fuerza mayor o caso fortuito.



ÁLVAREZ CASTELLÓN
ASESORES Y CONSULTORES LEGALES

Recuerde que la revisión de contratos con miras a la renegociación de salarios no puede ser unilateral, debe existir un acuerdo de voluntades entre empleador y trabajador, y usted como empleador puede buscar renegociar a fin de proteger los puestos de trabajo lo siguiente:

1) Una reducción porcentual del Salario básico, sin afectar el salario mínimo.
2) Una reducción de la jornada de trabajo y por ende del salario básico.
3) Una reducción de los porcentajes sobre ventas y comisiones.
4) Una reducción de los montos de beneficios que hacen variable el salario por productividad



ÁLVAREZ CASTELLÓN
ASESORES Y CONSULTORES LEGALES

La Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Laboral, ha establecido que para que el empleador pueda acreditar la suspensión por fuerza mayor o caso fortuito requiere de haber demostrado que utilizó todos los medios posibles para evitar su configuración, pues no solo se requiere de la causación de una fuerza mayor sino que ésta impida temporalmente la ejecución del contrato (sentencia del 30 de octubre de 2012 con radicado 39668 M.P. Luis Gabriel Miranda)

ÁLVAREZ CASTELLÓN
ASESORES Y CONSULTORES LEGALES

Visto lo anterior, la suspensión del contrato individual de trabajo debe ser la ultima alternativa y especialmente la causal de suspensión de contratos por fuerza mayor o caso fortuito cuenta con las siguientes características:

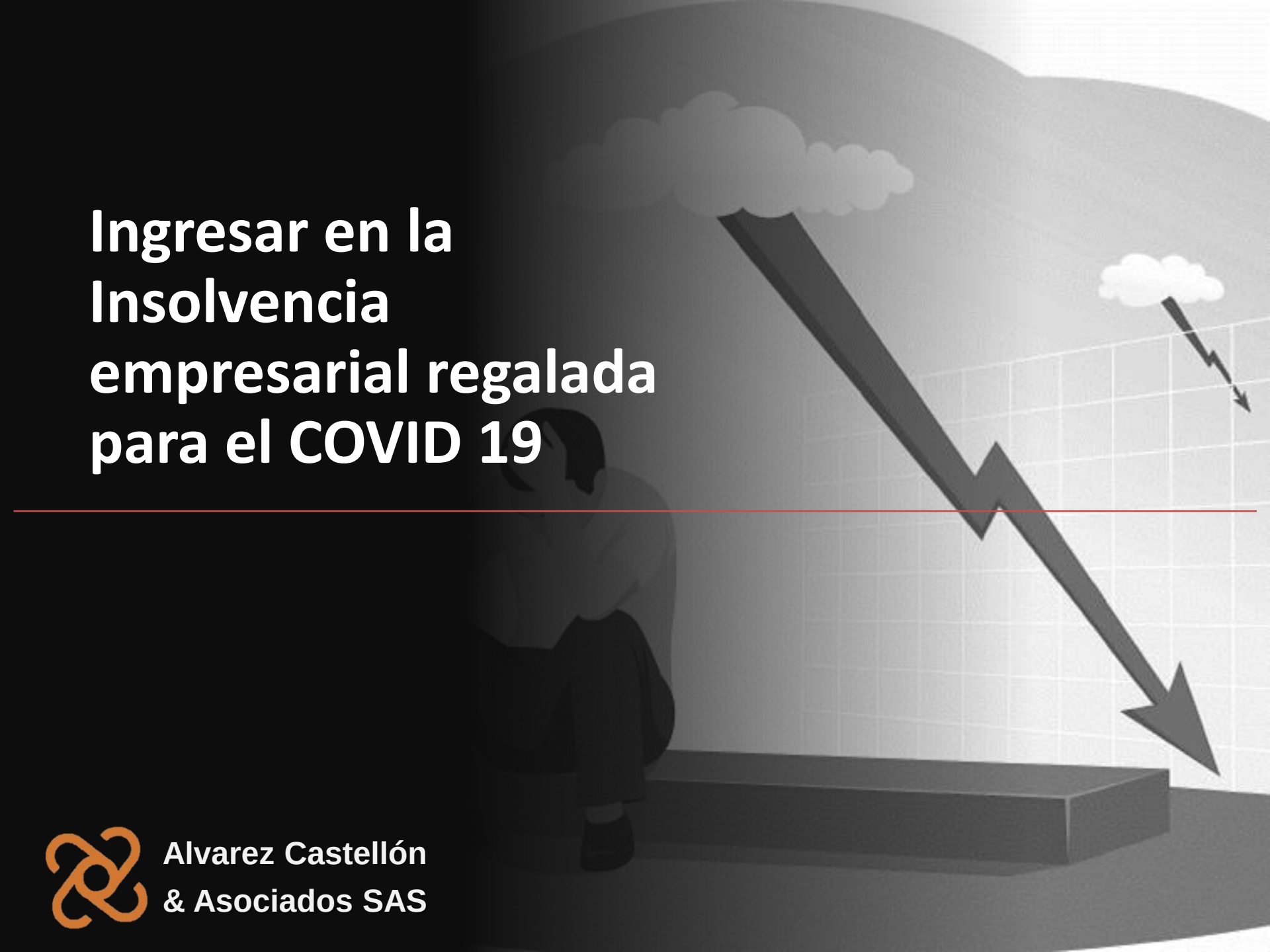
- Debe ser un hecho imprevisible e irresistible
- Deber ser temporal
- Debe impedir la ejecución del contrato de trabajo.
- No puede ser imputable al empleador.
- No requiere de autorización previa por parte del Ministerio del Trabajo.
- El empleador debe avisar de manera inmediata al Ministerio de Trabajo y éste debe comprobarla.
- No se interrumpe el contrato de trabajo solo la obligación de prestar servicios y el pago de salarios.
- Los lapsos de interrupción del contrato de trabajo pueden ser descontados del computo de vacaciones y cesantías, mas no de primas ni pagos de seguridad social.
- El empleador debe haber agotado todos los recursos a su alcance para impedir la causación de la fuerza mayor o caso fortuito.

ÁLVAREZ CASTELLÓN
ASESORES Y CONSULTORES LEGALES

Otra opción de suspensión del contrato es “por licencia o permiso temporal concedido por el empleador al trabajador”, y pues algunos empleadores lo que hacen es celebrar con sus trabajadores de mutuo acuerdo licencias no remuneradas por un tiempo determinado, concretamente, mientras duren las circunstancias que dan lugar a la suspensión.

ÁLVAREZ CASTELLÓN
ASESORES Y CONSULTORES LEGALES

Ingresar en la Insolvencia empresarial regalada para el COVID 19



Alvarez Castellón
& Asociados SAS

El Gobierno Nacional profirió el **DECRETO 560 DEL 15 DE ABRIL DE 2020**, a través del cual se adoptan medidas transitorias especiales en materia de procesos de insolvencia, ya que el estatuto concursal vigente contenido en la ley 1116 de 2006, es un mecanismo diseñado para tiempos normales y, no es suficiente para contener el impacto sorpresivo y profundo que ha sufrido la economía con ocasión del Coronavirus COVI 19.

Para entender esto, es necesario revisar los siguientes datos.

ÁLVAREZ CASTELLÓN
ASESORES Y CONSULTORES LEGALES

Superintendencia de Sociedades

Según el informe "Atlas de Insolvencia - Insolvencia en Colombia: Datos y Cifras" del 14 de abril de 2020, elaborado por la Superintendencia de Sociedades, esta entidad, al 31 de diciembre de 2019, tramitaba 2.700 procesos de insolvencia en todo el país, representando un total aproximado de 49 billones de pesos en activos y 120.930 empleos. De esos procesos, 1.190 eran procesos de reorganización en ejecución, con un total de activos aproximados de 16 billones y un total de 55.697 empleos, y 975 procesos reorganización en trámite, con un total aproximado de 28,6 billones en activos y un total de 48.129 empleos.

El diario económico la republica, publicó el siguiente grafico de los sectores beneficiados y golpeados con el COVID 19

Alvarez Castellón & Asociados SAS

www.alvarezcastellon.co

REPÚBLICA DE COLOMBIA

MINISTERIO DEL INTERIOR

DECRETO NÚMERO 531 DE 2020

8 ABR 2020

Por el cual se imparten instrucciones en virtud de la emergencia sanitaria generada por la pandemia del Coronavirus COVID-19, y el mantenimiento del orden público

MINISTERIO DEL INTERIOR

DECRETO NÚMERO 457 DE 2020

22 MAR 2020

Por el cual se imparten instrucciones en virtud de la emergencia sanitaria generada por la pandemia del Coronavirus COVID-19 y el mantenimiento del orden público.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA,

CONSIDERANDO:

La mayoría de las actividades contempladas en los Decretos 457 y 531 de 2020, como excepciones a la medida de aislamiento obligatorio, no son desarrolladas por micro, pequeñas y medianas empresas, lo que genera una parálisis de su actividad productiva.

Alvarez Castellón & Asociados SAS

www.alvarezcastellon.co

Conforme a la cifras del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), para el año 2019, las micro, pequeñas y medianas empresas en Colombia representan el 80 % del empleo del país, el 90 % del sector productivo nacional y aportan el 40% del Producto Interno Bruto nacional.

De acuerdo con cifras de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (**OCDE**):

- Los niveles de cartera de crédito detectados en Colombia son del orden de 11,6% del PIB, mientras que el promedio de los países desarrollados supera el 25% del PIB;

- El 21,6% de los créditos nuevos son para MiPymes, su representatividad es tan solo del 4,6%, revelándose una atomización de créditos a MiPymes y una baja profundización financiera, cuando en la mayoría de países con desarrollo superior a Colombia, estas empresas tienen significativa participación en las carteras, con poco más del 50%.

Alvarez Castellón
& Asociados SAS

www.alvarezcastellon.co

Aspectos destacados de este procedimiento extraordinarios de salvamento y recuperación empresarial, son los siguientes:

- Es aplicables a las empresas que se han afectado como consecuencia la emergencia generada por el COVID 19, y estará disponibles desde la entrada en vigencia del Decreto Legislativo, hasta dos (2) contados a partir de entrada en vigencia del mismo.

- Las solicitudes acceso a los mecanismos de reorganización presentadas por los deudores afectados se tramitarán de manera expedita.

- Flexibilización en el pago de pequeños acreedores para mitigar su afectación con el proceso de reorganización de la empresa, en donde el deudor podrá vender, en condiciones comerciales de mercado, activos fijos no afectos a operación o giro ordinario del negocio, que no superen el valor de las acreencias objeto de pago.

ÁLVAREZ CASTELLÓN
ASESORES Y CONSULTORES LEGALES

- En los acuerdos, se podrán incluir disposiciones que flexibilicen los plazos de pago de las obligaciones, pagos a los acreedores distintas clases de forma simultánea o sucesiva y mecanismos alivio financiero y reactivación empresarial que cumplan con las siguientes condiciones:

1. El acuerdo de reorganización podrá contener la capitalización de pasivos mediante la suscripción voluntaria, en donde las acciones y bonos de riesgo provenientes de la capitalización de pasivos podrán conferir a sus titulares toda clase de privilegios económicos incluso, derechos voto en determinadas materias del ente societario.

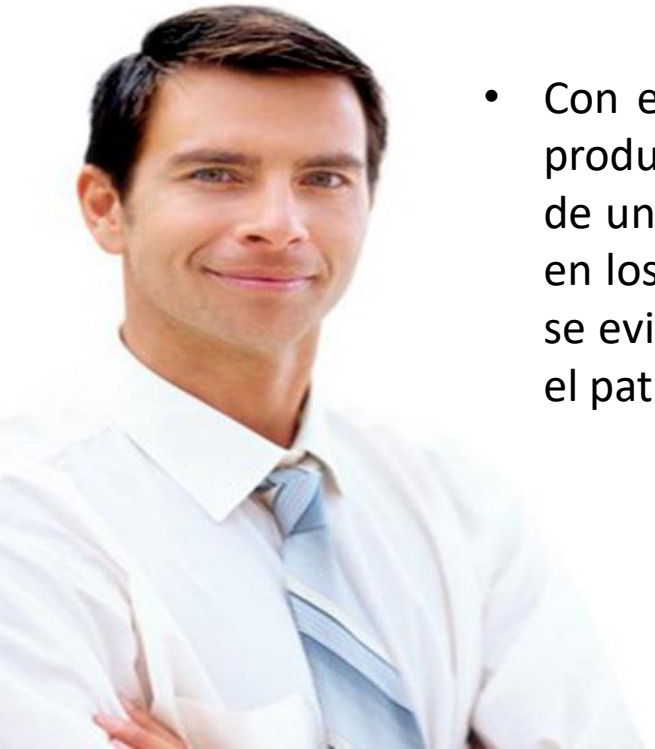
2. Cuando pasivo del deudor sea superior a su valoración como empresa en marcha, el acuerdo reorganización podrá disponer la descarga de aquella parte del pasivo que exceda la mencionada valoración

ÁLVAREZ CASTELLÓN
ASESORES Y CONSULTORES LEGALES

3. Con el fin de reducir los términos de pago de las obligaciones en el tiempo, en los acuerdos de reorganización, se podrán incluir pactos de deuda sostenible, bajo los cuales no se contemple un cronograma de pago y la extinción total de las obligaciones a favor de las entidades financieras como parte del acuerdo, sino su reestructuración o reperfilamiento, para lo cual deberá ser aprobada por el 60% de la categoría de acreedores financieros.

- Estímulos a la financiación del deudor durante la negociación de un acuerdo de reorganización.

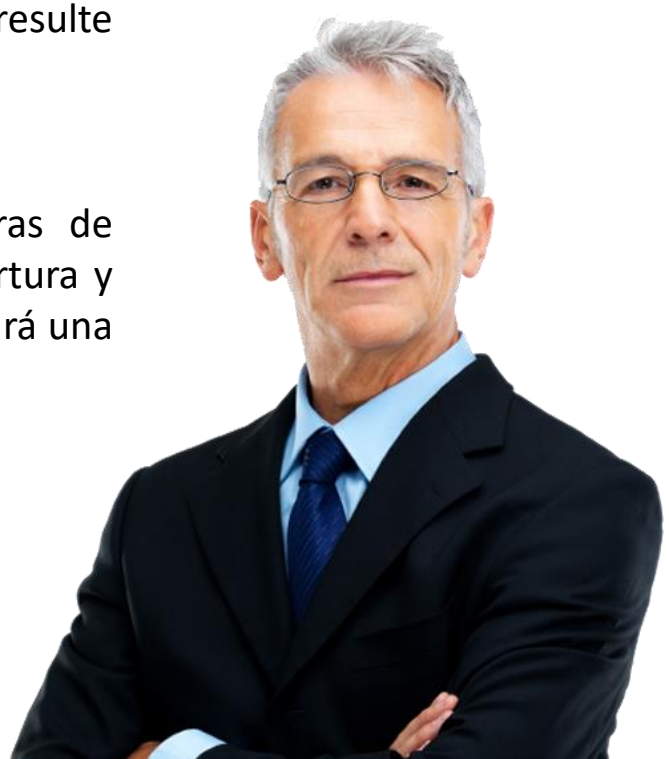
- Con el propósito de rescatar la empresa y conservar la unidad productiva, cualquier acreedor podrá evitar la liquidación judicial de un deudor, manifestando su interés en aportar nuevo capital, en los términos que se indican a continuación, siempre y cuando se evidencie con la información que reposa en el expediente que el patrimonio de la concursada es negativo.



ÁLVAREZ CASTELLÓN
ASESORES Y CONSULTORES LEGALES

- **Negociación de emergencia de acuerdos de reorganización**, que durará máximo tres (3) meses, y durante la negociación, los acreedores deberán presentar sus inconformidades al deudor en relación con la graduación y calificación de créditos y determinación los derechos voto, aportando los soportes documentales que sustenten su posición., y en el evento del fracaso de la negociación de emergencia de un acuerdo de reorganización o del procedimiento de recuperación empresarial, se dará por terminado, y el deudor no podrá intentar ninguno de estos trámites o procedimientos dentro del año siguiente de terminación de los mismos. No obstante, el deudor podrá solicitar la admisión a un proceso de insolvencia en los términos de la Ley 1116 de 2006 o el régimen que le resulte aplicable.

- Procedimientos de recuperación empresarial en las cámaras de comercio, con la finalidad tener de mayor capacidad y cobertura y así atender a deudores afectados por el CODIV 19, la cual tendrá una posterior validación judicial.



ÁLVAREZ CASTELLÓN
ASESORES Y CONSULTORES LEGALES

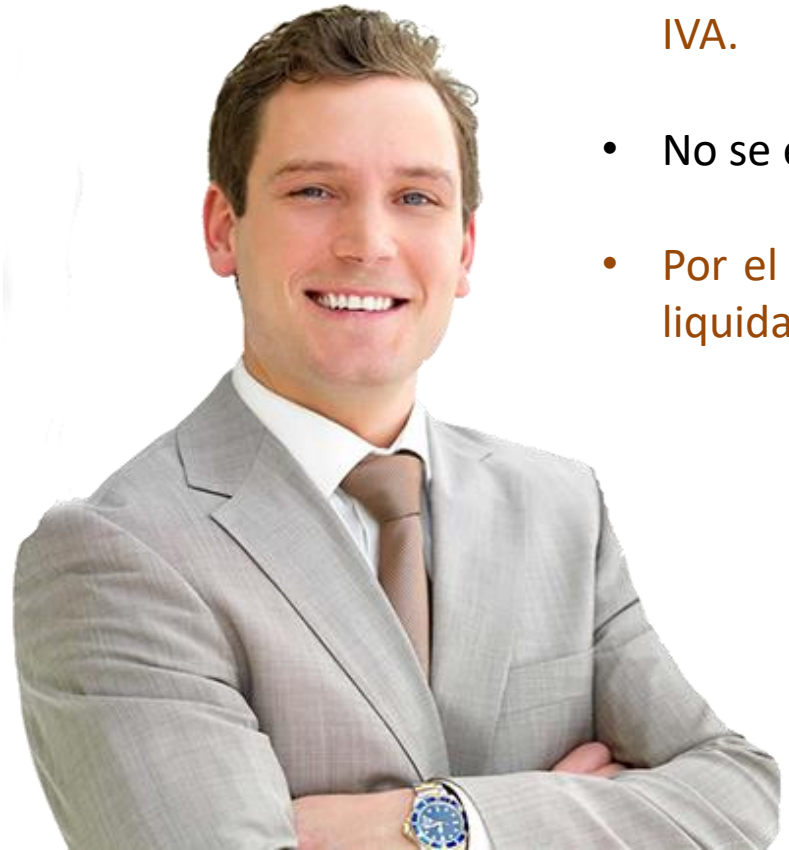
- **Negociación de emergencia de acuerdos de reorganización**, que durará máximo tres (3) meses, y durante la negociación, los acreedores deberán presentar sus inconformidades al deudor en relación con la graduación y calificación de créditos y determinación los derechos voto, aportando los soportes documentales que sustenten su posición., y en el evento del fracaso de la negociación de emergencia de un acuerdo de reorganización o del procedimiento de recuperación empresarial, se dará por terminado, y el deudor no podrá intentar ninguno de estos trámites o procedimientos dentro del año siguiente de terminación de los mismos. No obstante, el deudor podrá solicitar la admisión a un proceso de insolvencia en los términos de la Ley 1116 de 2006 o el régimen que le resulte aplicable.

- Procedimientos de recuperación empresarial en las cámaras de comercio, con la finalidad tener de mayor capacidad y cobertura y así atender a deudores afectados por el CODIV 19, la cual tendrá una posterior validación judicial.

ÁLVAREZ CASTELLÓN
ASESORES Y CONSULTORES LEGALES

Las empresas admitidas en reorganización o en ejecución de acuerdos, tendrán los siguientes beneficios tributarios

- Hasta diciembre del 2020 no retención en la fuente o autorretención a título de impuesto sobre la renta.
- Hasta el 31 de Diciembre del 2020 sometidas al 50% de la retención en la fuente del impuesto sobre las ventas IVA.
- No se encuentran obligadas a liquidar renta presuntiva.
- Por el año gravable 2020 se encuentran exoneradas de liquidar y pagar Anticipo de Renta. (art. 807 ET)



ÁLVAREZ CASTELLÓN
ASESORES Y CONSULTORES LEGALES

3004802493

Carrera 11 # 94-47 Oficina 404

www.alvarezcastellon.com

contacto@alvarezcastellon.com

jmalvarez@alvarezcastellon.com

AC & Asociados SAS

Alvarez Castellón & Asociados SAS