

**ESTUDIO COSTUMBRE MERCANTIL CAMARA DE COMERCIO DE
IPIALES**

**INCREMENTO AL CANON DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES
COMERCIALES EN UN PORCENTAJE MENOR O IGUAL AL IPC**

DICIEMBRE DE 2020

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	3
OBJETIVO GENERAL	4
Objetivos específicos	4
1. TEMA A ANALIZAR PARA DETERMINAR SI EXISTE O NO COSTUMBRE MERCANTIL	4
2. PROCEDIMIENTO METODOLÓGICO	5
3. ANÁLISIS JURÍDICO	7
3.1. La costumbre mercantil	7
3.2. Como influye la Costumbre en el derecho Mercantil	8
3.3. Funciones de la Costumbre Mercantil	9
3.4. Clasificación de la Costumbre	9
3.4.1. Clasificación: Normativas e Interpretativas	10
3.4.2. Análisis territorial	10
3.5. Elementos de la Costumbre Mercantil	10
3.6. Estudio Jurídico	11
4. TABULACIÓN Y ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN	15
5. CONCLUSIONES	39

INTRODUCCIÓN

Este documento tiene como objetivo evidenciar el resultado de la investigación realizada por los departamentos de Registro Público, y Proyectos y Competitividad de la Cámara de Comercio de Ipiales; estudio que se realizó con el fin de determinar el comportamiento del sector comercial en cuanto al incremento del canon de arrendamiento para establecimientos comerciales, resultados que servirán para que por intermedio de la Cámara de Comercio se pueda certificar una costumbre mercantil.

El tema del incremento en el canon de arrendamiento de inmuebles que tienen un uso comercial es un asunto del cual esta Cámara recibe a diario consultas y solicitudes, y para lo cual la ley no ha establecido límites al respecto, quedando al libre albedrío de las partes, dándose, en algunas ocasiones, una descompensación bien sea para el arrendatario o el arrendador y causando traumatismos en el normal desarrollo de la economía de la ciudad de Ipiales.

Se pretende entonces crear un documento que establezca un tope porcentual dentro del cual los comerciantes puedan pactar el aumento de los cánones de arrendamiento y que sirva de base de referencia para el manejo en estos casos.

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

- Generar los lineamientos necesarios para Certificar una costumbre mercantil llamada "INCREMENTO AL CANON DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES EN UN PORCENTAJE MENOR O IGUAL AL IPC", en el municipio de Ipiales; que a través de la investigación realizada permita satisfacer los requerimientos técnicos derivados del Art. 3 de Código de Comercio, frente al tema del aumento en el arrendamiento comercial.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Verificar que la costumbre mercantil antes descrita cumpla con los requisitos legales exigidos por el código del comercio.
- Ofrecer seguridad jurídica frente a un tema incierto en materia mercantil.
- Tener un marco de referencia que sirva de apoyo a los comerciantes y propietarios de inmuebles destinados al uso comercial, en los casos de reajuste en el canon de arrendamiento.

1. TEMA A ANALIZAR PARA DETERMINAR SI EXISTE O NO COSTUMBRE MERCANTIL

Los departamentos de Registro Público, Proyectos y Competitividad de la Cámara de Comercio de Ipiales han escogido como tema a investigar en el municipio de Ipiales, REAJUSTE AL CANON DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES EN UN PORCENTAJE MENOR O IGUAL AL IPC (Índice de Precios al Consumidor) y de esta manera determinar, cual es el incremento o alza de los arrendamientos en este municipio, si existe un uso o hecho constitutivo de una costumbre mercantil que permita ser certificada por esta cámara de comercio.

Este tema de investigación deriva de un consenso entre los departamentos antes mencionados mediante el procedimiento de opción-escogencia que consta, por una parte, de la presentación de una propuesta de opción de costumbres mercantiles por parte del departamento de Proyectos y Competitividad regido bajo Art 85 numeral 5 y Artículo 3 del Código de

Comercio, y por otra parte, de la escogencia de la opción de mayor prioridad por parte del departamento de Registro Público, el cual determina la prelación basado en las estadísticas de consultas y solicitudes hechas por los usuarios de la cámara.

2. PROCEDIMIENTO METODOLÓGICO

Para la realización de la investigación acerca de la posible costumbre mercantil en el municipio de Ipiales, inicialmente se construyó una encuesta que permitiera determinar mediante datos estadísticos, los usos y hechos practicados por los comerciantes Ipialesños.

Posteriormente apoyándose en las bases de datos del área de estadística se pudo determinar el porcentaje y en esa medida la cantidad de comerciantes a los que les haríamos la encuesta.

Para determinar el número mínimo de encuestas a realizar se tomó como base los comerciantes matriculados y renovados que se reportan en la base del registro mercantil del año 2020.

NOMBRE DE ESTUDIO	<i>Reajuste al canon de arrendamiento de locales comerciales de la ciudad de Ipiales en un porcentaje menor o igual al IPC</i>
CONTRATANTE	Cámara de Comercio de Ipiales
OBJETIVO DE ESTUDIO	Establecer cuál es la costumbre mercantil en Ipiales, en relación el reajuste que tienen pagos de arrendamientos de locales comerciales.
UNIVERSO DEL ESTUDIO	Establecimientos de comercio de Ipiales. (11260 según anuario estadístico año 2020)
CUBRIMIENTO GEOGRÁFICO	Zona urbana de Ipiales.
TIPO DE ENCUESTA	Encuesta virtual al propietario, administrador de establecimiento comercial (google forms)
DISEÑO DE ENCUESTA	Selección múltiple – Única respuesta.
TIPO DE ESTUDIO	Cuantitativo Exploratorio Analítico.

TIPO DE MUESTRA PROBABILÍSTICA	Aleatorio simple (Azar Simple).
TAMAÑO DE LA MUESTRA¹	76 encuestas
NIVEL DE CONFIANZA DEL ESTUDIO	95% (Probabilidad de que la estimación ajustada se ajuste a la realidad)
ERROR MAESTRAL ESTIMADO	4.5% (Valor en que la investigación se aleja de la realidad)
INICIO TRABAJO DE CAMPO*	15 de noviembre
DURACIÓN DEL ESTUDIO*	30 días

FORMULA No. 1

$$\text{Tamaño de muestra (SS)} = \frac{Z_{1-\alpha/2}^2 * p * q}{e^2} \times 100$$

$$\text{Tamaño de muestra (SS)} = \frac{1,645^2 * 0,5 * (1-0,5)}{0,1^2} \times 100 = 67,650$$

$$\text{Corrección muestral (Nueva SS)} = \frac{SS}{1 + \frac{SS-1}{N}} =$$

$$\text{Corrección muestral (Nueva SS)} = 1 + \frac{67,650}{\frac{67,650-1}{11260}} = 67,251$$

$$\text{Muestra con posibles Perdidas (SS)} = \frac{\text{Nueva SS}}{1 - I} = 74,724$$

$$\text{Muestra con posibles Perdidas (SS)} = \frac{67,251}{1 - 0,1} = 74,724$$

¹ La determinación muestral para este estudio está compuesta por dos fórmulas básicas según el modelo "marketshare", el cual establece un tamaño de muestra (SS) basado en el nivel de confianza, una probabilidad y un valor Z; y después una Corrección para poblaciones finitas (Nueva SS), que ya contiene el tamaño de muestra; de esta forma la determinación tiene la siguiente forma.

$Z_{1-\alpha/2}$ = Distribución normal estándar, para una seguridad del 90% = 1.645

p = Probabilidad de Ocurrencia.

q = Probabilidad de no ocurrencia (1-p).

N = Universo Poblacional.

L = Coeficiente de Posibles pérdidas

Posibles Perdidas = $SS' - SS = 7,472$

3. ANÁLISIS JURÍDICO

3.1. LA COSTUMBRE MERCANTIL

Desde el principio de las relaciones humanas el hombre ha creado modos de vidas y reglas dentro de las mismas con el fin de mantener un equilibrio que le permitiera interactuar con el resto de personas con las cuales cohabitaba, sin embargo y con el transcurrir del tiempo, tales relaciones se volvieron un poco más complejas al punto de tener que ser reguladas por el estado; es claro que las normas son el reflejo de las costumbres de un pueblo y que por ende el mismo las acoge. Por ello varios de los grandes tratadistas que hemos tenido a lo largo de la historia, se han encargado de estudiar lo que es la costumbre mercantil y a su vez de darle diferentes significados o mejor, definirlas en términos diferentes pero que acaban por decirnos lo mismo; a continuación, presentamos algunas de las definiciones que se han dado acerca de la costumbre mercantil.

Miguel Betacourt Rey establece que “La costumbre es, como la ley, una norma general, obligatoria y permanente”²

Hermanos Mazeaud establecen que “la conciencia popular es de donde brota lentamente el uso que, considerado poco a poco como obligatorio, se convertirá en regla de derecho: la costumbre”³

La costumbre mercantil como fuente del derecho ha permitido a lo largo de la historia el desarrollo jurídico normativo de los diferentes ordenamientos jurídicos, en consideración a la relación intrínseca con la realidad social,

² ESPINOSA PÉREZ, CARLOS ANTONIO (1996) derecho privado: categorías básicas. Universidad Nacional de Colombia, Bogotá.

³ Ibíd.

económica, religiosa y política sobre la que determina estructurando los sistemas normativos como regulador de la conducta humana.

Todas las practicas mercantiles entonces exigieron del estado la necesidad de regular todas aquellas costumbres y practicas desarrolladas por los comerciantes, siendo esta la razón por la cual en materia mercantil la costumbre termino convirtiéndose en una de las primeras fuentes formales del derecho comercial y la base para el desarrollo de las diferentes legislaciones en materia comercial.

3.2. COMO INFLUYE LA COSTUMBRE EN EL DERECHO MERCANTIL:

Como ya vimos la costumbre mercantil es la práctica de ciertos comportamientos de manera reiterativa, que un grupo de personas de una misma comunidad deciden tener como obligatorias, para así darle la fuerza requerida y dirigir sus relaciones interpersonales, es así como a través de la historia se ha venido dando estas prácticas con respecto al ámbito comercial, tema que influye en todos los aspectos básicos de cualquier comunidad.

El concepto de la fuente jurídica ampliamente estudiado por los tratadistas, se ha atribuido a la autoridad creadora de las normas y por tanto son fundamentos de derecho y de las mismas. También se ha referido dicho concepto al rastro o documento histórico de la norma y a la forma de manifestarse un precepto.⁴

El reconocimiento de la costumbre como fuente formal del derecho a llevado a sostener que el derecho no se agota en las normas legales, desde el punto de vista del derecho positivo, el sistema jurídico moderno se caracteriza por su articulación en torno a dos fuentes: por un lado la ley y por otro la costumbre que ocupa un lugar subordinado, y aceptada en cuanto es reconocida por la misma ley⁵.

De esta forma los administradores de justicia encuentran un apoyo en las llamadas costumbres "mercantiles" cuando se trata de resolver casos que la ley a considerado son comprendidas por esta rama del derecho, es decir del "derecho mercantil".

De otro lado la costumbre encuentra plena validez jurídica en el ordenamiento jurídico colombiano al ser reconocida por la constitución política, pues la misma encuentra asidero en el artículo 230 el cual a la letra reza lo siguiente "Los jueces, en sus providencias, sólo están sometidos al imperio de la ley. La equidad, la jurisprudencia, los principios generales del derecho y la doctrina son criterios auxiliares de la actividad judicial"⁶.

⁴ Cámara de comercio de Bogotá. (2006) Costumbres Mercantiles. Editorial Panamericana.

⁵ Ibid.

⁶ Ibíd.

ARTÍCULO 3o. CÓDIGO DE COMERCIO <AUTORIDAD DE LA COSTUMBRE MERCANTIL - COSTUMBRE LOCAL - COSTUMBRE GENERAL>. La costumbre mercantil tendrá la misma autoridad que la ley comercial, siempre que no la contraríe manifiesta o tácitamente y que los hechos constitutivos de la misma sean públicos, uniformes y reiterados en el lugar donde hayan de cumplirse las prestaciones o surgido las relaciones que deban regularse por ella. En defecto de costumbre local se tendrá en cuenta la general del país, siempre que reúna los requisitos exigidos en el inciso anterior.

3.3. FUNCIONES DE LA COSTUMBRE MERCANTIL:

Las funciones de la Costumbre Mercantil se pueden identificar como: **interpretativa e integradora**, como complemento de las normas jurídicas dictadas por el legislador; **normativa**, a falta de ley comercial existente, y **reconocida** tanto local, como nacional.

3.4. CLASIFICACIÓN DE LA COSTUMBRE:

Corresponde ahora determinar si se trata de una costumbre **praeter legem** o **contra legem** entendiendo la primera como la costumbre que no contraria la ley, por el contrario, la complementa y sirve para llenar esos vacíos legales; mientras que la segunda (**contra legem**) es aquella que es contraria a la ley escrita y por tanto queda sin peso jurídico. La costumbre **Secundum Legem** "es aquella llamada por ley comercial, para regir ciertas situaciones que esa misma ley voluntariamente se ha abstenido de regular, su función por lo tanto es integradora de la ley"⁷

La costumbre mercantil también suele clasificarse de acuerdo a su función y al ámbito territorial de su validez, en nuestro caso debemos determinar que función deberá cumplir, teniendo en cuenta de antemano que se trata de una costumbre netamente local, pues en caso de determinar que existe la costumbre mercantil, aplica para el municipio de Ipiales.

3.4.1. Según su función: Se clasifican en normativas e interpretativas:

Es **costumbre normativa** la que constituye una regla de derecho acorde con los lineamientos del artículo 3º y que resulta aplicable a falta de norma mercantil expresa.

⁷ OSCAR DARÍO VELÁSQUEZ RODRÍGUEZ (2003), manual de derecho comercial, tercera edición, librería jurídica Sánchez R Ltda. Pág. 34.

Es **costumbre interpretativa** aquella cuya práctica consiste en dar el significado o sentido a una palabra o frase técnica del comercio.

3.4.2. Según el ámbito territorial de validez:

Se suele hablar aquí de costumbres de carácter **local, nacional, internacional o extranjera**, según la costumbre tenga vigencia en un municipio o en un conjunto de municipios, en todo el país, en un conjunto de países o simplemente en una nación diferente de la nuestra.

3.5. ELEMENTOS DE LA COSTUMBRE MERCANTIL

De acuerdo al artículo 3 del código de comercio la costumbre mercantil cuenta con tres elementos indispensables que tienen que estar presentes para que la misma se configure, estos son:

La uniformidad: Frente a una determinada situación debe presentarse un proceder idéntico, es decir la practicas se deben tornar iguales.⁸

La reiteración: Los actos que forman la costumbre deben haberse repetido y practicado durante cierto tiempo, es decir no pueden ser ocasionales o transitorios.⁹

La publicidad: Debe ser reconocida por el grupo o sector dentro del cual va a regir, es decir tiene que ser notoria o conocida por quienes se encuentran regulados por ella.¹⁰

Conforme a derecho: La costumbre no podrá en ningún caso ser contraria a la ley¹¹.

3.6. ESTUDIO JURÍDICO

Previo el estudio de la normatividad y teniendo en cuenta los oportunos criterios consultados a las diferentes Cámaras de Comercio del País, tendientes a determinar si esta práctica comercial reúne o no los requisitos para ser catalogada como costumbre mercantil, me permito sugerir adelantar el respectivo estudio a la práctica comercial denominada: **INCREMENTO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO PARA**

⁸ Revista cámara de comercio de Bogotá. N° 56 de 1985.

⁹ Cámara de comercio de Bogotá. (2006) Costumbres Mercantiles. Editorial Panamericana.

¹⁰ Revista cámara de comercio de Bogotá N° 73 de 1989.

¹¹ <http://www.camaratulua.org/modulos.php?mod=content&fnc=viewi&id=27>

ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, TOMANDO COMO REFERENTE EL IPC, bajo los siguientes argumentos:

Para comenzar es menester realizar un acercamiento jurídico del significado de contrato de arrendamiento en general, y dentro de este, llegar a la noción del ejercicio contractual que nos interesa, relacionado con bienes inmuebles de uso comercial, para concluir si dicha práctica constituye o no, una costumbre mercantil enmarcada como el uso implantado en una colectividad y considerado Siendo, así las cosas, es posible realizar un acercamiento jurídico de lo que es el contrato de arrendamiento en general, y dentro de éste, llegar a la noción del ejercicio contractual que nos interesa, pero con bienes inmuebles de uso comercial, finalmente concluiremos, entonces, si esta costumbre se aloja o no en las denominadas "praeter legem", y si es viable realizar el trabajo estadístico y su posterior certificación.

Son prolíficas las definiciones que tanto la doctrina y la jurisprudencia hacen del contrato de arrendamiento, sin embargo, es preciso empezar por citar la definición general contenida en el Código Civil: "El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado". Ahora bien, buscar una definición especial, para el arrendamiento de locales comerciales, es un trabajo inane, ya que se ha entendido como suficiente definición, la ya citada; lo que si ha de señalarse es que, este contrato, se encuentra inmerso dentro de una de las clases de arrendamiento (que pueden también inferirse de la estructuración de la norma civil), en palabras de los tratadistas NUBIA AMPARO ARDILA ROJAS e HILDEBRANDO LEAL PEREZ, todos los contratos de arrendamiento pueden ser divididos en dos grupos: "por la índole de las prestaciones y por la naturaleza de los bienes. Dentro del primero se encuentran el arrendamiento de cosas, de obra y de servicios. En el segundo hallamos el arrendamiento de predios rústicos y urbanos. Dentro de estos últimos se encuentran los arrendamientos de vivienda y locales comerciales."¹². Entonces, es indefectible señalar que si hay tal división se da porque existen diferencias, y es en estas, en la cuales se verificará, si el incremento del canon de arrendamiento en determinado periodo y la fijación de este, es o no, una de tales y como se establece para cada caso.

El Código de Comercio, guía legal de toda actividad mercantil, no desarrolla palmariamente el concepto de contrato de arrendamiento de locales comerciales, ni lo ha establecido como un acto mercantil,¹³ pero

¹² ARDILA ROJAS NUBIA AMPARO y LEAL PEREZ HILDEBRANDO, El Contrato de Arrendamiento y el Proceso de Restitución del Inmueble, Ediciones Librería el Profesional, 1991, Bogotá. Cit. Pág. 17.

¹³ Se debe señalar, que, como actividad mercantil, el Código de Comercio en su artículo 20 numeral 4, establece el arrendamiento de establecimientos de comercio, pero no del local comercial (materia prima de nuestra investigación). Esta diferenciación ha sido traída muy consecuentemente en la guía "Contrato de Arrendamiento de Locales Comerciales", editada por la Cámara de Comercio de Pasto, año 2004, página 5, y para nuestra reflexión jurídica, es la razón por la cual no existe normatividad comercial especial

complementariamente con las normas generales del Código Civil y las particulares relativas al arrendamiento de inmuebles contenidas en este mismo código, encontramos en los artículos 518 a 524 del Código inicialmente citado, el desarrollo legal de unas circunstancias especiales de éste.

Dentro de esta gama normativa que debe aplicarse a tal contrato, y realizando un paralelo con la norma contentiva del contrato de vivienda urbana, Ley 820 de 2003, es visible, que en tanto esta última es diáfana al establecer que "Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon."¹⁴, en materia de contratos de locales comerciales, nada se ha dicho, y que cada doce meses de ejecución del contrato, el incremento se realiza al libre albedrío de las partes, y en general siguiendo la costumbre, punto que se quiere comprobar con la presente investigación. Con relación a la fijación del canon de arrendamiento, se ha tenido en claro, en el caso de arrendamientos de vivienda urbana, que éste debe ser consecuente con el valor del predio¹⁵, pero al igual que en el caso anterior, la legislación es vacía sobre tal tópico cuando de locales comerciales se trata, por lo cual se determinará, de permitirlo el estudio estadístico, si su fijación se ha acogido a costumbre alguna.

Siendo, así las cosas, no queda más que exponer estas consideraciones jurídicas, para en efecto discernir que no existe norma que regule los casos expuestos, ni tampoco que estos sean opuestos a la ley, por el contrario, son derechos exigibles y que, en todo caso, las controversias sobre el tema, según la ley serán dirimidas por un proceso verbal (artículo 519 del Código del Comercio), donde un peritazgo sería el que determine cuál es el valor idóneo a fijar o reajustar.

Las demás características, partes, y elementos de este contrato, son idénticos a los determinados por el Código Civil; no creemos convenientes citarlos a fondo, ya que no son objeto de nuestro estudio.

En consecuencia, es claro que, en este tema, consuetudinariamente es como se ha establecido el acuerdo de voluntades, y que el trabajo estadístico será el que determine si este comportamiento cumple o no con las condiciones

que regule un contrato de arrendamiento de locales comerciales y fije en toda su extensión sus características, es decir este contrato no es una actividad comercial, sino un apéndice del establecimiento de comercio (artículo 516, numeral 5, Código de Comercio.)

¹⁴ Ley 820 de 2003, artículo 20.

¹⁵ Así el artículo 18 de la ley 820 de 2003 establece: "RENTA DE ARRENDAMIENTO. El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo. La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente."

para que su certificación, pueda ser el aporte de la Cámara de Comercio de IpiALES para que la fuente auxiliar del derecho tenga plena validez para la solución idónea a debates que generan desgaste, para los comerciantes y la administración de justicia.

4. TABULACIÓN Y ANÁLISIS DE INFORMACIÓN

El siguiente análisis pretende examinar las bases de datos suficientes para determinar si el tema investigado cumple con los requisitos legales para convertirse en una costumbre mercantil y poder ser certificada por esta cámara, sirviendo de apoyo para las relaciones mercantiles dentro de esta ciudad.

A. INTRODUCTORIA

- **¿El local comercial es propio o arrendado?**

Del total de los establecimientos comerciales encuestados en el municipio de IpiALES, se puede observar que el 98.7 %, correspondiente a 75 locales, son alquilados; y un 1.3 %, equivalente a 1 establecimiento, son propios (Tabla 1). En este sentido se puede determinar es mínimo el porcentaje de locales propios.

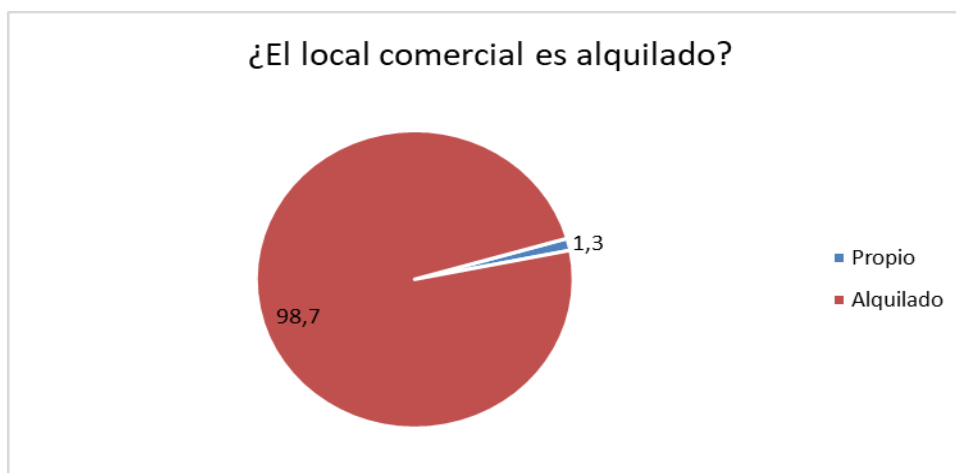
TABLA 1

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Propio	1	1,3	1,3	1,3
Alquilado	75	98,7	98,7	100,0
Total	76	100,0	100,0	

FUENTE: ESTA INVESTIGACIÓN CCI DICIEMBRE 2020

De este modo es importante resaltar que cambia la base de estudio a los 75 locales comerciales alquilados (Gráfico 1), debido a que es dicha población la objetivo para determinar cómo se comporta el reajuste del canon de arrendamiento para establecimientos comerciales, tomando como referente el IPC (Índice de Precios al Consumidor)

GRAFICO 1. LOCAL PROPIO VS LOCAL ARENDADO



FUENTE: ESTA INVESTIGACIÓN CCI DICIEMBRE 2020

- **¿Cuál es el canon de arrendamiento actual?**

Una vez estudiada la base estadística de análisis se puede establecer que del total de establecimientos encuestados (Tabla 2), el 81,3 % pagan más de \$800.000 pesos de arriendo por el local. Por otra parte, el 16% de los encuestados pagan entre \$400.001 y \$800.000 pesos de arriendo y finalmente, el 2,7 % de los establecimientos que alquilan un local pagan entre \$0 a 400.000 pesos, estos establecimientos tienen como base de pago algunos aspectos como área, ubicación y estrato.

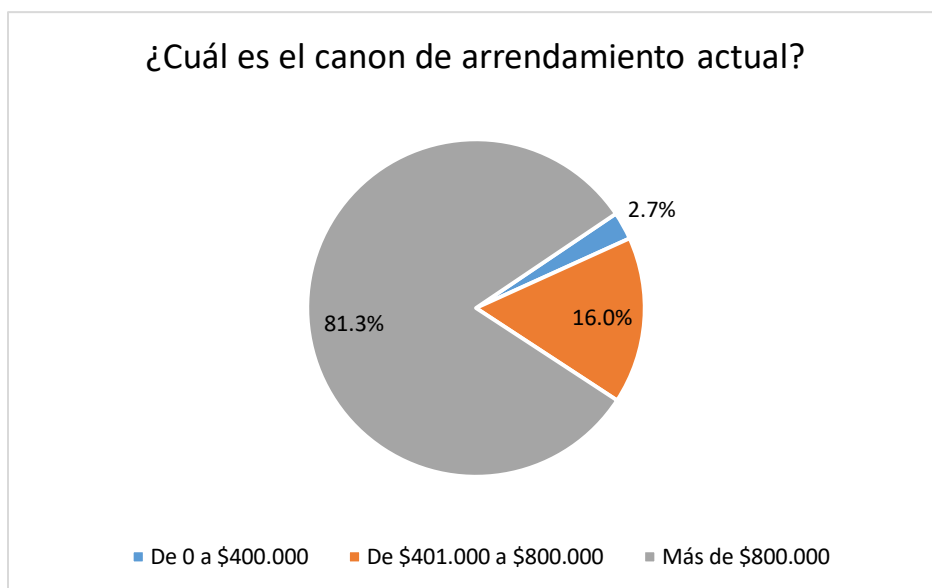
TABLA 2

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
De 0 a \$400.000	2	2,7%	2,7%	2,7%
De \$401.000 a \$800.000	12	16,0%	16,0%	18,7%
Más de \$800.000	61	81,3%	81,3%	100,0%
Total	75	100%	100%	

FUENTE: ESTA INVESTIGACIÓN CCI DICIEMBRE 2020

En este sentido se puede intuir en términos reales que de los 75 establecimientos comerciales que conforman la nueva base estadística de análisis, 61 pagan más de \$800.000 pesos de arriendo; 12 pagan entre \$400.001 y \$800.000 y 2 locales comerciales pagan hasta \$400.000 pesos, pesos (Grafico 2).

GRAFICO 2. VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO



FUENTE: ESTA INVESTIGACIÓN CCI DICIEMBRE 2020

B. UNIFORMIDAD

- **¿Cómo se pacta el valor del pago del arrendamiento del local comercial?**

Al analizar la forma como se pacta el incremento al canon de arrendamiento de los locales comerciales en el municipio de Ipiales (Tabla 3), se puede encontrar que el 73,3 % lo hacen mediante contrato escrito; de otra parte, el 25,3 % establecen que lo hacen de mutuo acuerdo entre el arrendador y el arrendatario, lo cual permite establecer en cierta medida un alto grado de formalidad y legalidad a la hora de realizar este acuerdo. Finalmente, el 1,3 % de los establecimientos comerciales encuestados aducen que el incremento del canon de arrendamiento del local comercial es decisión autónoma del arrendador, por lo tanto, no existe un acuerdo y se convierte en decisión unilateral.

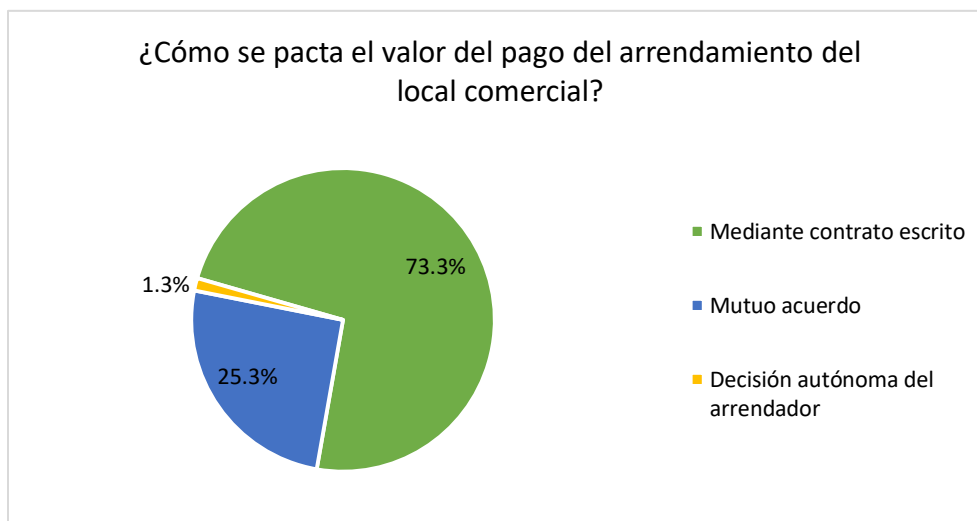
TABLA 3

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Mediante contrato escrito	55	73,3%	73,3%	73%
Mutuo acuerdo	19	25,3%	25,3%	99%
Decisión autónoma del arrendador	1	1,3%	1,3%	100%
Total	75	100%	100,0	

FUENTE: ESTA INVESTIGACIÓN CCI DICIEMBRE 2020

De esta forma se observa que 55 establecimientos comerciales de los 75 encuestados realizan contrato escrito a la hora de pactar el incremento del arriendo del local comercial; 20 lo hacen por mutuo acuerdo, y 1 deben acogerse a la decisión autónoma del arrendador (Grafico 3).

GRAFICO 3. FORMA PACTO CANON DE ARRENDAMIENTO



FUENTE: ESTA INVESTIGACIÓN CCI DICIEMBRE 2020

De acuerdo a lo anterior se puede determinar claramente que es mínimo el porcentaje donde se presentan las mayores arbitrariedades por parte de arrendador a la hora de incrementar el valor del canon de arrendamiento.

- **¿El contrato de arrendamiento del local comercial, contempla el reajuste al canon de arrendamiento de forma anual?**

Abordamos esta pregunta como una de las principales a la hora de certificar la costumbre mercantil debido a que brinda información sobre la uniformidad en cuanto al reajuste al canon de arrendamiento de los locales comerciales del municipio de Ipiales, se puede observar que el 89,3 % de los encuestados establecen el reajuste al canon de arrendamiento es de forma anual, mientras que el 10,7% lo hacen en un periodo mayor a un año. (Tabla 4).

Con este resultado se puede establecer que existe una **uniformidad** a la hora de determinar el periodo de reajuste al canon de arrendamiento de los establecimientos comerciales en la ciudad de Ipiales.

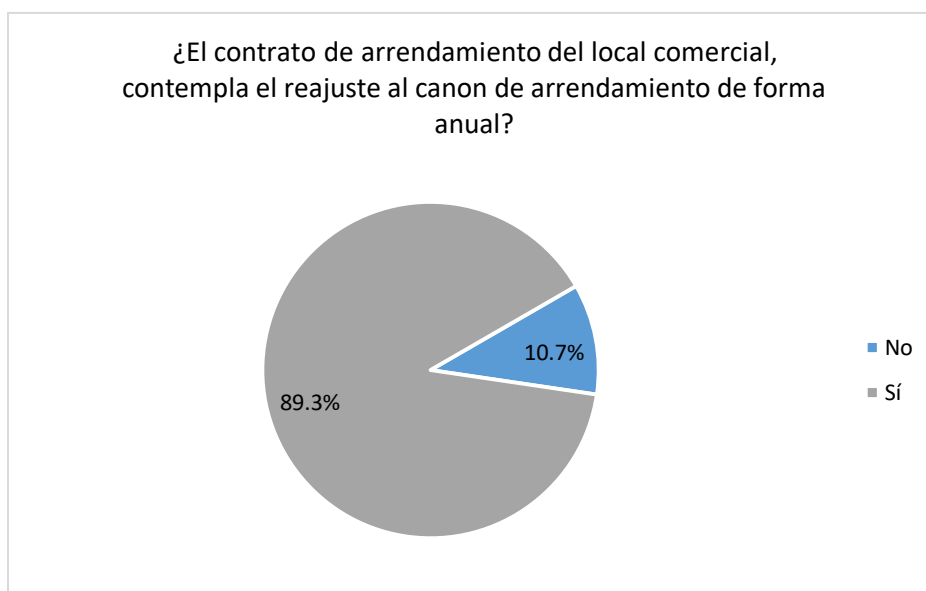
TABLA 4

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
No	8	10,7%	10,7%	10,7%
Sí	67	89,3%	89,3%	100,0%
Total	75	100,0%	100,0%	

FUENTE: ESTA INVESTIGACIÓN CCI DICIEMBRE 2020

Del total de establecimientos alquilados y encuestados de la ciudad de Ipiales, 67 determinan un reajuste al canon de arrendamiento de forma anual en sus acuerdos, y 8 lo contemplan para periodos mayores o nulos (Grafico 4).

GRAFICO 4. REAJUSTE DE CANON DENTRO DEL CONTRATO



FUENTE: ESTA INVESTIGACIÓN CCI DICIEMBRE 2020

- **Establezca ¿Cuál de los siguientes factores se tiene en cuenta para fijar el incremento al canon de arrendamiento?**

La mayor parte de establecimientos comerciales encuestados tienen como principal determinante del reajuste al canon de arrendamiento **EL SECTOR** del local comercial con un 44%, mientras que **OTROS FACTORES** cuentan con un porcentaje del 40%, **EL ESTRATO** por su parte lleva un 5,3%, seguido de **LOS INGRESOS Y LA VALORIZACIÓN** obteniendo un 4 %; (Tabla 5).

El incremento del canon de arrendamiento de los establecimientos comerciales teniendo como base el IPC solo se hace en el 2,7% de los casos (Tabla 5), encontrando una alta correlación entre este tipo de incremento y el nivel de estudios de las partes involucradas. Es decir, en la mayoría de casos que conforman este 2,7 %, el arrendador y arrendatario tenían como mínimo sus estudios universitarios o contaban con un profesional que los asesore en el acuerdo.

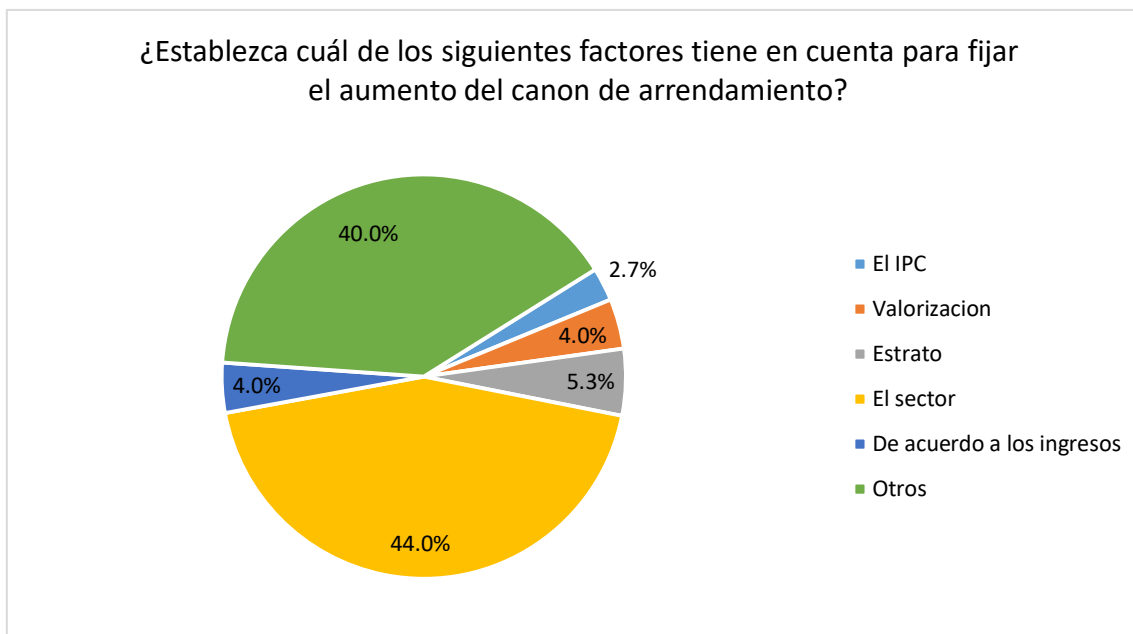
TABLA 5

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
El IPC	2	2,7%	2,7%	2,7%
Valorización	3	4,0%	4,0%	6,7%
Estrato	4	5,3%	5,3%	12,0%
El sector	33	44,0%	44,0%	56,0%
De acuerdo a los ingresos	3	4,0%	4,0%	60,0%
Otros	30	40,0%	40,0%	100,0%
Total	75	100%	100%	

FUENTE: ESTA INVESTIGACIÓN CCI DICIEMBRE 2020

Del total de encuestados, 33 establecimientos comerciales reajustan el canon de arrendamiento por el sector, aquí se encuentran los establecimientos ubicados en la zona comercial de Ipiales. Mientras que 30 reajustan el canon teniendo en cuenta otros factores no descritos dentro de la encuesta (Grafico 5). Dejando entrever que en Ipiales el IPC es un indicador nulo o desconocido por parte de los empresarios como agentes económicos productores.

GRAFICO 5. FACTORES DE FIJACIÓN DE ALZA DE ARRIENDO



FUENTE: ESTA INVESTIGACIÓN CCI DICIEMBRE 2020

C. REITERACIÓN

- **¿Cuál es el tiempo que lleva ocupando el local comercial?**

El 68% de los establecimientos encuestados manifiestan tener menos de 4 años ocupando el local comercial, mientras que el 8% establecen tener un periodo mayor a 4 años, pero inferior a 8 años. Finalmente, el 24 % de los establecimientos llevan más de 8 años ocupando el mismo local (Tabla 6).

De lo anterior se puede establecer que existe un buen porcentaje de empresas que se han mantenido en el mercado Ipialeño por más de ocho años, estas organizaciones son aquellas que pudieron sobrellevar los vaivenes de la económica, como también la emergencia económica derivada de la pandemia y la llegada de nuevos inversionistas a la frontera.

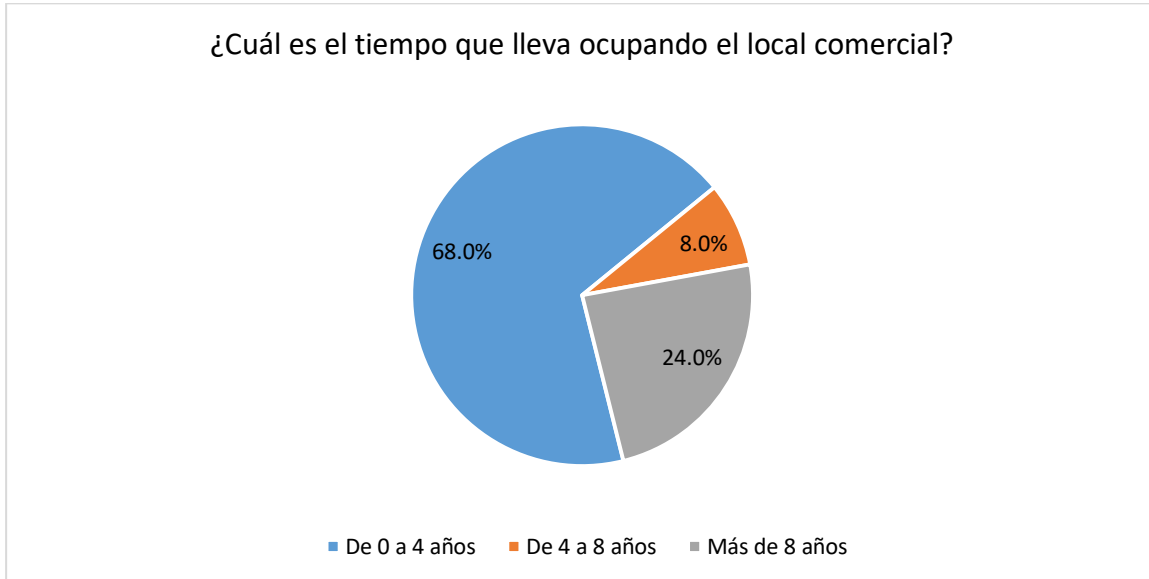
TABLA 6

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
De 0 a 4 años	51	68,0%	68,0%	68,0%
De 4 a 8 años	6	8,0%	8,0%	76,0%
Más de 8 años	18	24,0%	24,0%	100,0%
Total	75	100%	100%	

FUENTE: ESTA INVESTIGACIÓN CCI DICIEMBRE 2020

Así se evidencia como solo 18 empresas del total de la población encuestada, se han mantenido dentro del comercio y se consolidan como ejemplo de perseverancia y emprendimiento para todas las empresas de la ciudad.

GRAFICO 6. TIEMPO DE OCUPACIÓN DE LOCALES COMERCIALES



FUENTE: ESTA INVESTIGACIÓN CCI DICIEMBRE 2020

- **¿Durante este tiempo, el reajuste al canon de arrendamiento se ha realizado de forma anual?**

Siendo esta pregunta la base del aspecto reiteración de esta costumbre mercantil, determina que el 92% de los establecimientos comerciales han realizado el reajuste al canon de arrendamiento de forma anual y el 8% no lo han hecho debido a aspectos como: la no información, la informalidad del contrato, o el común acuerdo de no incremento a pesar de la existencia de un contrato que lo contemple, en este aspecto no se tiene en cuenta el año 2020 atípico, por la coyuntura económica y social; en la cual hubo una masiva rebaja en los cánones de arrendamiento. (Tabla 7).

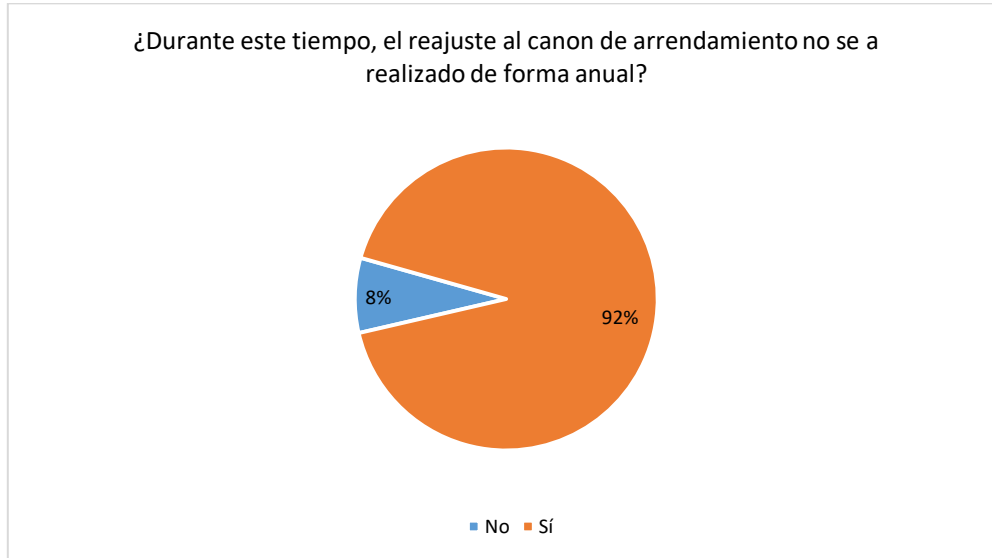
TABLA 7

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
No	6	8%	8%	8%
Sí	69	92%	92%	100%
Total	75	100%	100%	

FUENTE: ESTA INVESTIGACIÓN CCI DICIEMBRE 2020

En este sentido se puede establecer en términos reales que 69 empresas encuestadas establecen haber reajustado el canon de arrendamiento de forma anual, mientras que 7 establecen no haberlo hecho (Grafica 7).

GRAFICA 7. REAJUSTE ANUAL DE CANON DE ARRENDAMIENTO



FUENTE: ESTA INVESTIGACIÓN CCI DICIEMBRE 2020

Observando el resultado es preciso determinar dentro de la investigación que este parámetro (***reiteración***) se cumple, sabiendo que la base legal de la costumbre mercantil (el código del comercio) contempla para la aceptación de cada variable un porcentaje mayor al 70% de respuestas afirmativas.

- **¿Este año, que porcentaje han aplicado para el aumento del canon de arrendamiento?**

Del total de la población empresarial encuestada, se observa que el 68% de los establecimientos comerciales realizan el reajuste al canon de arrendamiento por encima del IPC, demostrando que aun sin conocer el IPC de cada año, más de la mitad de los establecimientos que conforman la población de estudio, no han tenido problema con el alto incremento en el canon de arrendamiento del local comercial. Caso contrario lo representan el 24 % de las empresas encuestadas, las cuales se les ha incrementado el valor del pago de arrendamiento en un porcentaje menor al IPC, factor que evidencia ser pactado por ambas partes al momento de la firma del contrato. Por su parte el 8% han realizado un incremento del canon de arrendamiento fundamentado en el IPC,

a pesar de que en la pregunta 6 solo dos locales comerciales aducen tener como reajuste de incremento el IPC. (Tabla 8).

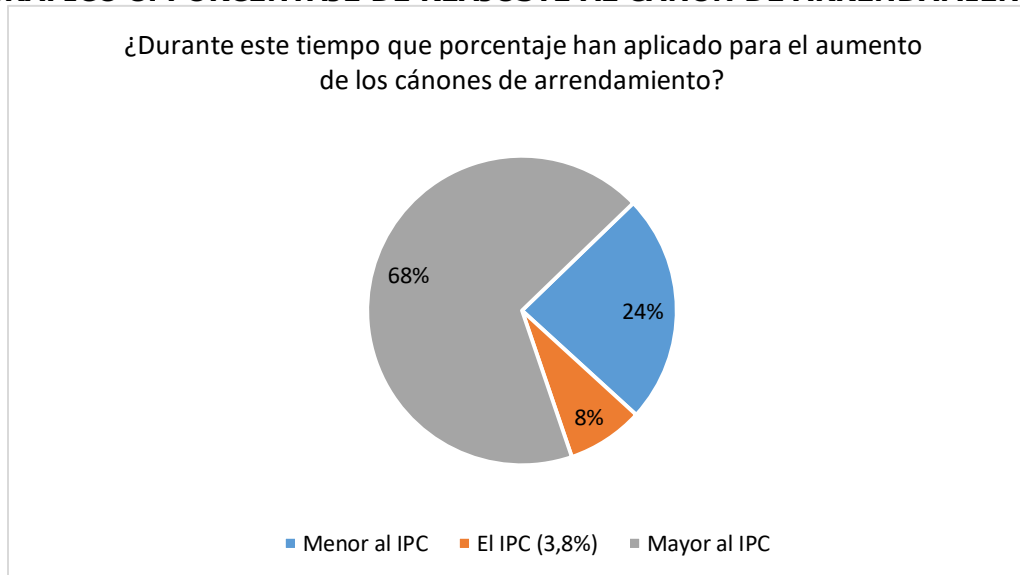
TABLA 8

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Menor al IPC	18	24%	24%	24%
El IPC (3,8%)	6	8%	8%	32%
Mayor al IPC	51	68%	68%	100%
Total	75	100%	100%	

FUENTE: ESTA INVESTIGACIÓN CCI DICIEMBRE 2020

En este sentido, de las 75 empresas encuestadas que alquilan un local comercial en la ciudad de Ipiales, se puede establecer que a 51 le reajustan el canon de arrendamiento por encima del IPC, 19 lo hacen por debajo y 6 con un porcentaje igual (Grafico 8).

GRAFICO 8. PORCENTAJE DE REAJUSTE AL CANON DE ARRENDAMIENTO



FUENTE: ESTA INVESTIGACIÓN CCI DICIEMBRE 2020

Finalmente es importante resaltar que 24 establecimientos comerciales reajustan el canon de arrendamiento por un porcentaje igual o inferior al IPC, este resultado representa el 32 % de la muestra de análisis.

- **¿Siempre que se realiza el reajuste al canon de arrendamiento, se tiene en cuenta la forma descrita en el punto anterior?**

66 establecimientos comerciales de las 75 que conforman la nueva base de estudio (Tabla 9), establecen que no siempre se reajusta el canon de arrendamiento en la forma descrita anteriormente; en este sentido existen 9 establecimientos comerciales que son constantes a la hora de establecer un nuevo contrato o reajustar el existente, bajo la variable anualidad de IPC.

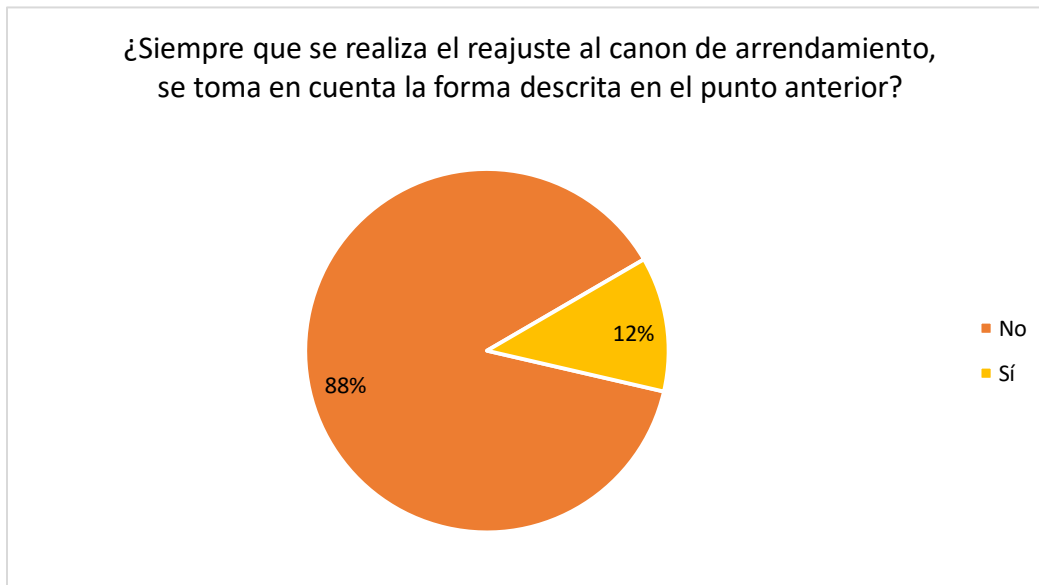
TABLA 9

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
No	66	88%	88%	88%
Sí	9	12%	12%	100%
Total	75	100%	100%	

FUENTE: ESTA INVESTIGACIÓN CCI DICIEMBRE 2020

Estas 9 empresas representan el 12% de la población de estudio, tal como lo refleja el (grafico 9).

GRAFICO 9. REAJUSTE AL CANON SEGÚN EL IPC



FUENTE: ESTA INVESTIGACIÓN CCI DICIEMBRE 2020

D. OBLIGATORIEDAD

- **¿Considera obligatorio el reajuste al canon de arrendamiento de locales comerciales?**

Al preguntarles a los empresarios cuyos locales comerciales están bajo la figura de arrendamiento, sobre si considera obligatorio el reajuste al canon de arrendamiento de los locales comerciales, el 86,8% respondieron que si reconociendo el principio de legalidad, y un 13,2% respondieron que no, estableciendo que el reajuste al canon de arrendamiento vulnera sus ingresos y que en la mayoría de casos es injusto e innecesario (Tabla 10).

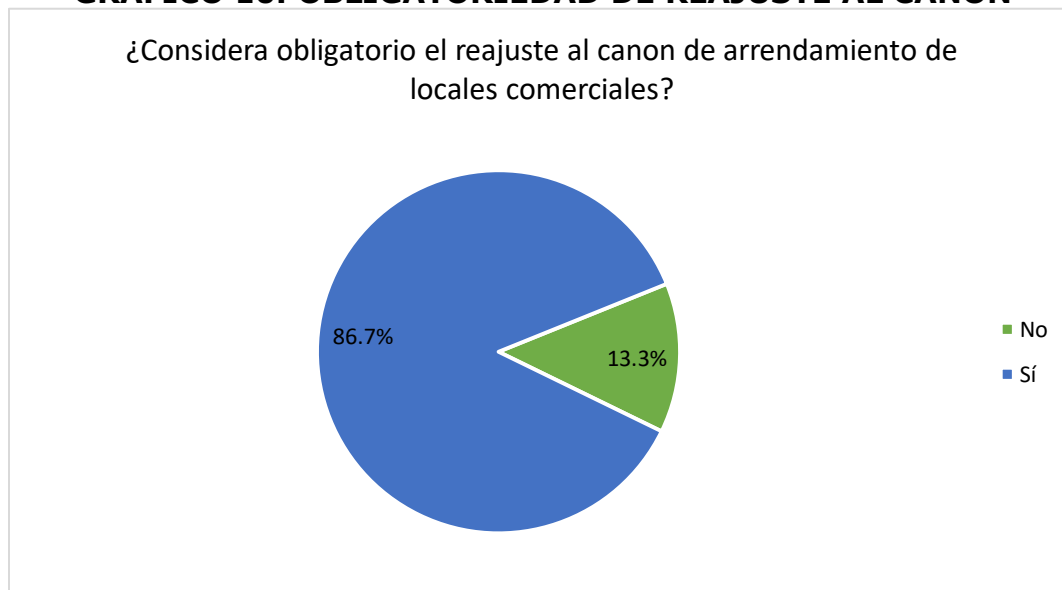
TABLA 10

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
No	10	13,3%	13,3%	13,3%
Sí	65	86,7%	86,7%	100,0%
Total	75	100%	100%	

FUENTE: ESTA INVESTIGACIÓN CCI DICIEMBRE 2020

Este 86,7% representa a 66 establecimientos comerciales dentro de los cuales se encuentran los 2 establecimientos de la pregunta 5, que establecen reajustar cada año el canon de arrendamiento tomando como base el IPC. Mientras que el 13,3% igual a 10 locales comerciales está conformado en su mayoría por los empresarios cuyo incremento al canon es superior al IPC. (Grafico 10)

GRAFICO 10. OBLIGATORIEDAD DE REAJUSTE AL CANON



FUENTE: ESTA INVESTIGACIÓN CCI DICIEMBRE 2020

Finalmente, es importante determinar que esta pregunta es la base de la **Obligatoriedad**, por lo cual es indiscutible que este parámetro si cumple con lo establecido por la norma que legisla sobre el estudio de las costumbres mercantiles.

- **¿Considera obligatorio que el reajuste al canon de arrendamiento de local comercial debe realizarse por un valor menor o igual al IPC?**

Por su parte, al preguntarles sobre la obligatoriedad del reajuste al canon de arrendamiento teniendo como base el IPC, se encuentra que el 93,3% de los encuestados mira conveniente este hecho y aceptaría cualquier norma que rija, con base en el indicador, el reajuste al canon de arrendamiento. Sin embargo, existe un 6,7% que dice no estar de acuerdo con ello es porque el incremento del canon de arrendamiento debe ser mayor a este ítem. (Tabla 11)

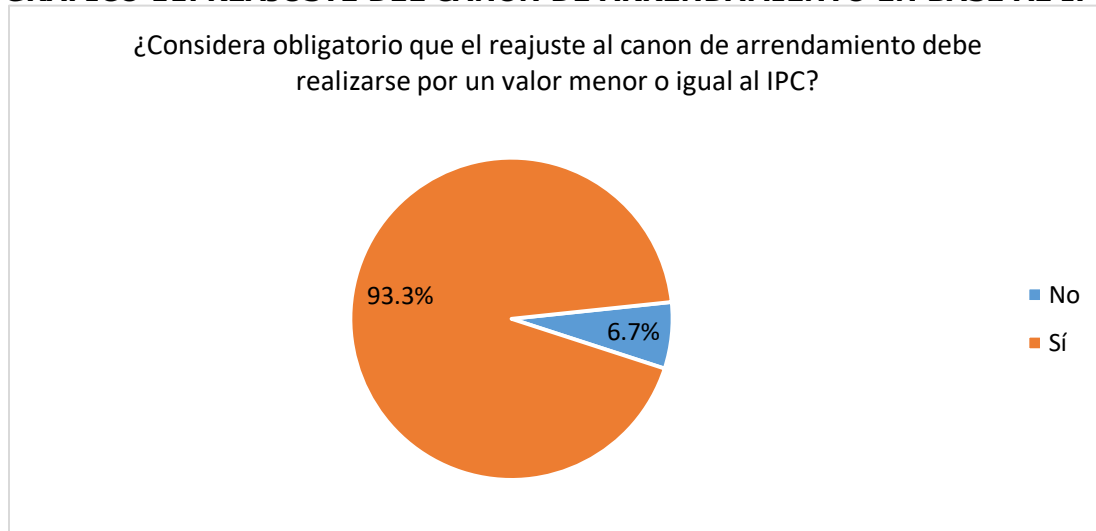
TABLA 11

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
No	5	6,7%	6,7%	6,7%
Sí	70	93,3%	93,3%	100,0%
Total	75	100%	100%	

FUENTE: ESTA INVESTIGACIÓN CCI DICIEMBRE 2020

Al analizar estas cifras en términos reales se encuentra que 70 establecimientos comerciales prefieren en incremento igual o inferior al IPC; sobre los 5 que establecen un incremento mayor al indicador. (Grafico 11)

GRAFICO 11. REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO EN BASE AL IPC



FUENTE: ESTA INVESTIGACIÓN CCI DICIEMBRE 2020

E. VIGENCIA

- **Considera que actualmente, ¿la práctica comercial de reajustar el canon de arrendamiento se encuentra vigente, en la forma mencionada en las respuestas anteriores?**

En la tabla 12 se refleja que el 41,3% de los encuestados establecen que se encuentra ***vigente*** la práctica comercial del reajuste del canon de arrendamiento sobre los establecimientos comerciales, mientras que el 58,7% creen que esta práctica no se realiza anualmente y que depende del arrendador, dentro de este grupo se encuentran los 8 establecimientos de la pregunta 4, a los cuales el reajuste del canon de arrendamiento no se hace de forma anual.

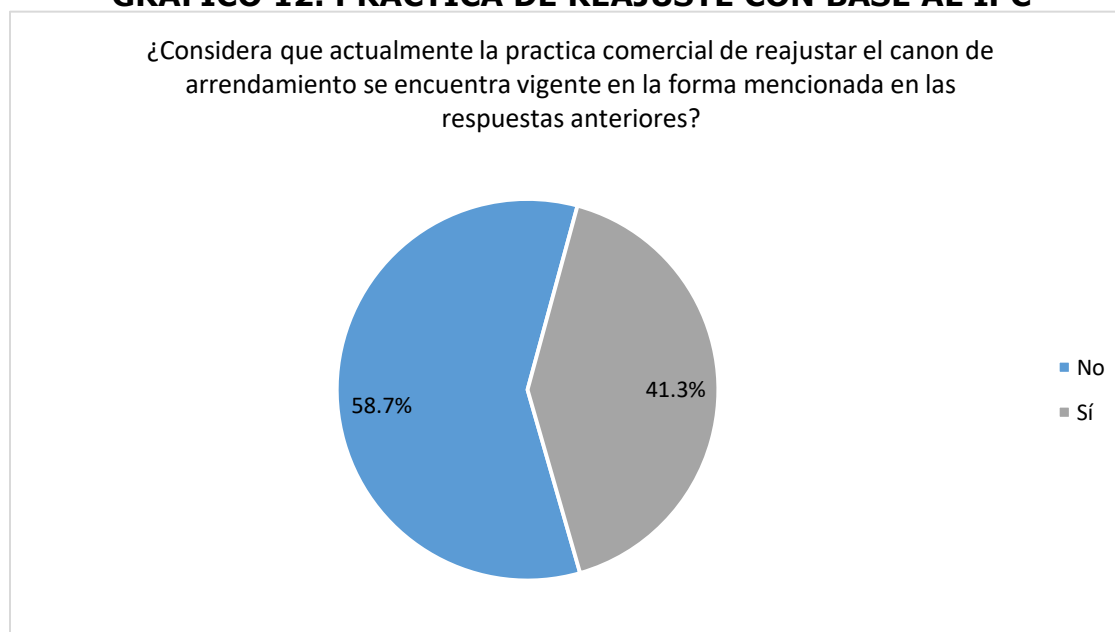
TABLA 12

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
No	44	58,7%	58,7%	58,7%
Sí	31	41,3%	41,3%	100,0%
Total	75	100%	100%	

FUENTE: ESTA INVESTIGACIÓN CCI DICIEMBRE 2020

Este 58,7% representa a 44 establecimientos comerciales de los 76 del total de la muestra.

GRAFICO 12. PRACTICA DE REAJUSTE CON BASE AL IPC



FUENTE: ESTA INVESTIGACIÓN CCI DICIEMBRE 2020

Se debe establecer bajo este resultado que para este parámetro (**vigencia**), la investigación no cumple sabiendo que la base legal de la costumbre mercantil (el código del comercio) contempla para la aceptación de cada variable es un porcentaje mayor al 70% de respuestas afirmativas.

- **¿Cuánto tiempo lleva practicando la costumbre descrita en las respuestas anteriores?**

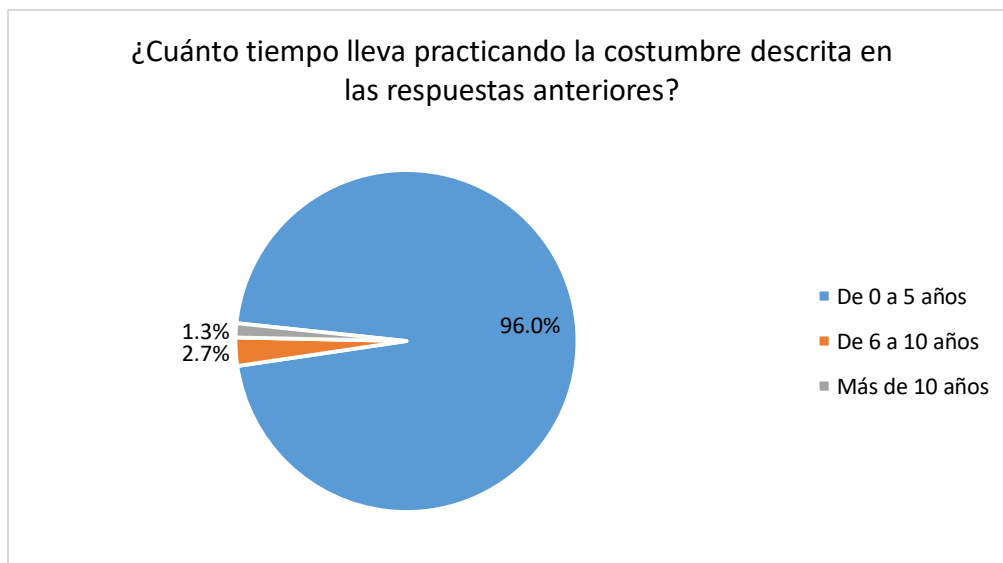
El 96% de los encuestados establece que lleva practicando la costumbre descrita entre 0 y 5 años, es importante establecer que aquí se encuentran los 30 establecimientos de la pregunta 5 que establecen no practicar ninguna parte de la costumbre, es decir, ni el reajuste anual, ni el incremento del canon teniendo como base el IPC. El 2,7% afirma llevar practicando la costumbre entre 6 a 10 años, mientras que el 1,3% argumenta llevar más de 10 años practicando la costumbre (Tabla 13). Estos resultados se visualizan de mejor manera en la gráfica 13.

TABLA 13

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
De 0 a 5 años	72	96,0%	96,0%	96,0%
De 6 a 10 años	2	2,7%	2,7%	98,7%
Más de 10 años	1	1,3%	1,3%	100,0%
Total	75	100%	100%	

FUENTE: ESTA INVESTIGACIÓN CCI DICIEMBRE 2020

GRAFICA 13. TIEMPO DE PRACTICA DE INCREMENTO SEGÚN EL IPC



FUENTE: ESTA INVESTIGACIÓN CCI DICIEMBRE 2020

F. PUBLICIDAD

- **¿Considera que la práctica mercantil descrita anteriormente es conocida y utilizada de manera general en todos los contratos de establecimiento comercial en Ipiales?**

Por su parte, cuando se busca establecer el parámetro de **publicidad**, se observa que el 50,7% de los encuestados establece que el reajuste al canon de arrendamiento de forma anual y con base en el IPC es desconocido para la población empresarial de Ipiales; mientras que el 49,3% establecen que la práctica mercantil si es conocida y utilizada por los empresarios en todos los contratos de establecimientos comerciales.

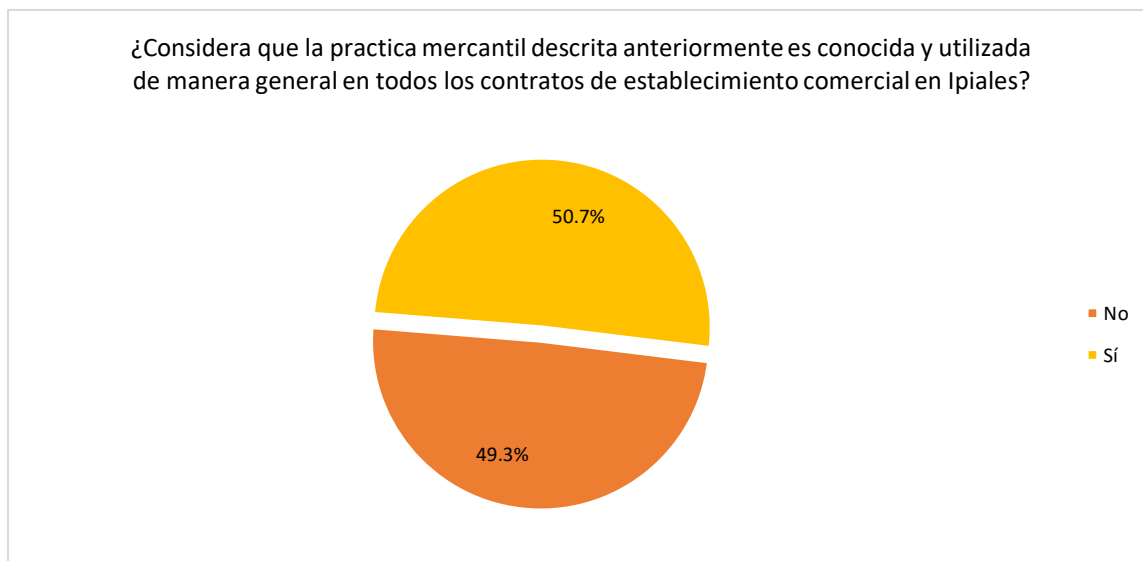
TABLA 14

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
No	37	49,3%	49,3%	49,3%
Sí	38	50,7%	50,7%	100,0%
Total	75	100%	100%	

FUENTE: ESTA INVESTIGACIÓN CCI DICIEMBRE 2020

De aquí se puede establecer que la costumbre no es pública sin embargo algunos de los comerciantes se acogen a ella (Grafica 14).

GRAFICO 14. CONOCIMIENTO DE LA PRACTICA MERCANTIL



FUENTE: ESTA INVESTIGACIÓN CCI DICIEMBRE 2020

5. CONCLUSIONES.

Para finalizar se puede establecer que la investigación anterior referente a: "INCREMENTO AL CANON DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES EN UN PORCENTAJE MENOR O IGUAL AL IPC", no cumple con todos los lineamientos necesarios para ser considerada costumbre mercantil.

De esta forma se puede analizar que:

UNIFORMIDAD.

Con un nivel de aceptabilidad de 72,4% se puede declarar que, frente al reajuste al canon de arrendamiento de forma anual, se presenta un proceder idéntico por parte del sector comercial; teniendo en cuenta que para el incremento tiene en cuenta factores como estrato, ubicación o área.

REITERACIÓN Y VIGENCIA.

En cuanto a la reiteración y la vigencia, con un porcentaje de 90,8% de reiteración y 57,9%, se encuentra que los actos que conforman esta costumbre, no se han repetido durante el tiempo lo que demuestra que esto se refiere a un acto transitorio, negando así la existencia de la vigencia.

PUBLICIDAD.

La costumbre de "INCREMENTO AL CANON DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES EN UN PORCENTAJE MENOR O IGUAL AL IPC", es reconocida de forma parcial por los comerciantes Ipialeños; en este sentido es importante recalcar la falta de uso del índice de precios al consumidor, por desconocimiento de los empresarios. Así se concluye que este aspecto, se niega, con un porcentaje de 50%.

QUE NO SEA CONTRARIA A LA LEY.

En cuanto a la investigación se puede observar que la costumbre es *preater legem* y normativa, por cuanto en el ordenamiento legal no existe norma alguna que regule este caso específico, como lo es el aumento del canon de arrendamiento, convirtiéndose así en una investigación que busca suplir este vacío legal.

En los términos del Art. 3 del código de comercio, la practica reúne las condiciones de uniformidad, y no es contraria a la ley; aunque no se observa la misma característica para la reiteración, finalmente la vigencia y la publicidad no cumplen con los parámetros descritos dentro de la ley, considerándose así como NO COSTUMBRE MERCANTIL.

**ANEXO 1- ENCUESTA
CÁMARA DE COMERCIO DE IPIALES
ESTUDIO SOBRE COSTUMBRE MERCANTIL
INCREMENTO AL CANON DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES
EN UN PORCENTAJE MENOR O IGUAL AL IPC EN LA CIUDAD DE IPIALES**

INTRODUCTORIA	
<p>1. ¿El local comercial es propio o arrendado?</p> <p>Propio _____</p> <p>Arrendado _____</p>	<p>2. ¿Cuál es el canon de arrendamiento actual?</p> <p>0 A \$ 400.000 _____</p> <p>\$401.000 A \$800.000 _____</p> <p>Más de 800.000 _____</p>
<p>3. Dirección del local</p> <p>_____</p>	
UNIFORMIDAD	
<p>4. ¿Cómo se pacta el valor del pago del arrendamiento del local comercial?</p> <p>Mediante contrato escrito _____</p> <p>Mutuo acuerdo _____</p> <p>Decisión autónoma del arrendador _____</p>	<p>5. ¿El contrato de arrendamiento del local comercial, contempla el reajuste al canon de arrendamiento de forma anual?</p> <p>Si _____</p> <p>No _____</p>
<p>6. Establezca ¿Cuál de los siguientes factores se tiene en cuenta para fijar el incremento al canon de arrendamiento?</p> <p>IPC _____</p> <p>Valorización _____</p> <p>Estrato _____</p> <p>El Sector _____</p> <p>De acuerdo a los ingresos _____</p> <p>Otros _____</p>	
REITERACION	
<p>7. ¿Cuál es el tiempo que lleva ocupando el local comercial?</p> <p>0 a 4 años _____</p> <p>4 a 8 años _____</p> <p>Más de 8 años _____</p>	<p>8. ¿Durante este tiempo, el reajuste al canon de arrendamiento se ha realizado de forma anual?</p> <p>Si _____</p> <p>No _____</p>
<p>9. ¿Este año, que porcentaje han aplicado para el aumento del canon de arrendamiento?</p> <p>Menor al IPC _____</p>	<p>10. ¿Siempre que se realiza el reajuste al canon de arrendamiento se tiene en cuenta la forma descrita en el punto anterior?</p>

El IPC (3.8%) Mayor al IPC	_____ _____	Si No	_____ _____
OBLIGATORIEDAD			
11. ¿Considera obligatorio el reajuste al canon de arrendamiento de locales comerciales?		12. ¿Considera obligatorio que el reajuste al canon de arrendamiento de local comercial debe realizarse por un valor menor o igual al IPC?	
Si No	_____ _____	Si No	_____ _____
VIGENCIA			
13. Considera que actualmente, ¿la práctica comercial de reajustar el canon de arrendamiento se encuentra vigente, en la forma mencionada en las respuestas anteriores?		14. ¿Cuánto tiempo lleva practicando la costumbre descrita en las respuestas anteriores?	
Si No	_____ _____	De 0 a 5 años De 6 a 10 años Más de 10 años	_____ _____ _____
PUBLICIDAD			
15. ¿Considera que la práctica mercantil descrita anteriormente es conocida y utilizada de manera general en todos los contratos de establecimiento comercial en IpiALES?			
Si No			
_____ _____			