



Código No. 2155-1  
Prestación del servicio de Registros Mercantil, Registro Único de Proponentes, Registros de Entidades Sin Ánimo de Lucro y Formación Empresarial.  
NTC - ISO 9001:2000



# Costumbre Mercantil

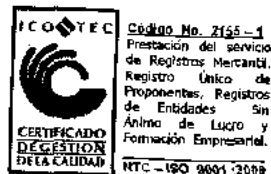


## Aumento canon de arrendamiento comercial

CAMARA DE COMERCIO DE DOSQUEBRADAS  
Calle 41 No. 15-25 Barrio Buenos Aires - PBX (6)3228599 - fax: (6)3436045  
Página Web: [www.camado.org.co](http://www.camado.org.co)  
Correo Electrónico: [presidencia@camado.org.co](mailto:presidencia@camado.org.co)  
Dosquebradas - Risaralda - Colombia



2



Cámara de comercio de Dosquebradas.

Costumbre Mercantil.

"Aumento del canon de arrendamiento en un porcentaje menor o igual al IPC".

Intervinientes:

ELIZABETH ALZATE PULGARIN,  
Jefe Jurídica.

JUAN JULIAN CARVAJAL,  
Auxiliar Jurídico.

NORA LEANDRA LEZCANO,  
ALEJANDRO SANTA  
DANIEL HERRERA  
Grupo Departamento de Registro Mercantil.

MARYURY CEBALLOS,  
DORIS LILIANA MARTINEZ,  
JORGE IVAN TABARES,  
KELLY YURANY POSADA,  
YULIANA MERCEDES SALAZAR,  
PAULA CAMACHO  
Grupo de Apoyo Investigativo.

CAMARA DE COMERCIO DE DOSQUEBRADAS  
Calle 41 No. 15-25 Barrio Buenos Aires - PBX (6)3228599 - fax: (6)3436045  
Página Web: [www.camado.org.co](http://www.camado.org.co)  
Correo Electrónico: [presidencia@camado.org.co](mailto:presidencia@camado.org.co)  
Dosquebradas - Risaralda - Colombia





Código No. 2155 - 1  
Presidencia del servicio  
de Registros Mercantiles,  
Registro Único de  
Proponentes, Registros  
de Entidades Sin  
ánimo de Lucro /  
Formación Empresarial.  
NTC - ISO 9001:2000



## RESOLUCION N° 193

Por medio de la cual se certifica la costumbre mercantil en el municipio de Dosquebradas.

La Junta Directiva de la Cámara de Comercio de Dosquebradas, en uso de sus atribuciones legales y estatutarias, y

### CONSIDERANDO

Que la Cámara de Comercio de Dosquebradas es una entidad sin ánimo de lucro, encargada de administrar los registros públicos, mercantiles y demás funciones asignadas por la ley.

Que dentro de las funciones que tiene las Cámaras de Comercio en el artículo 84 del código del comercio le corresponde recopilar las costumbres mercantiles de los lugares correspondientes a su jurisdicción y certificar sobre la existencia de las mismas.

Que según el artículo 190 del Código Civil la costumbre mercantil nacional invocada por la parte que necesite podrá probarse " ... 2. certificación de la Cámara de Comercio correspondiente al lugar donde rija".

Que se hace necesario por parte de la Cámara de Comercio de Dosquebradas certificar las costumbres mercantiles que cumplan con los requisitos exigidos por la ley (Art. 3 del código del Comercio).

Que después de realizada la investigación referente a las costumbres mercantiles de el municipio de Dosquebradas la Junta Directiva:

CÁMARA DE COMERCIO DE DOSQUEBRADAS  
Calle 41 No. 13-25 Barrio Buenos Aires - PBX: (61)3223599 - fax: (61)3436043  
Página Web: [www.camado.org.co](http://www.camado.org.co)  
Correo Electrónico: [presidencia@camado.org.co](mailto:presidencia@camado.org.co)  
Dosquebradas - Risaralda - Colombia





Código No. 2155-1  
Presidencia del Servicio  
de Registro Mercantil,  
Registro Único de  
Proveedores, Registro  
de Entidades Sin  
Ánimo de Lucro y  
Formación Empresarial.  
NTC - ISO 9001:2000



## RESUELVE.

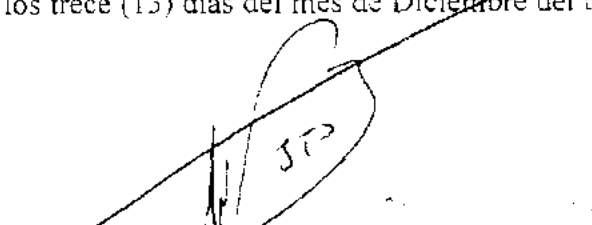
**ARTICULO 1:** Certificar la existencia de la costumbre mercantil en el municipio de Dosquebradas consistente en "el aumento de canon de arrendamiento de locales comerciales en un porcentaje menor o igual a IPC (Índice de Precios al Consumidor).

**ARTICULO 2:** La presente resolución rige a partir de la fecha de expedición.

## COMUNIQUESE Y CUMPLASE.

Dado en el municipio de Dosquebradas a los trece (13) días del mes de Diciembre del año dos mil siete (2007).

  
JULIAN QUINTERO LOPEZ  
Presidente de la Junta Directiva

  
JOHN JAIME JIMENEZ SEPULVEDA  
Secretario





Código No. 2155 - 1  
Prestación del servicio de Registro Mercantil.  
Registro Único de Proponentes, Registros de Entidades Sin Ánimo de Lucro y Formación Empresarial.  
NTC - ISO 9001:2000



Costumbre mercantil.

Aumento del canon de arrendamiento de local comercial menor o igual al IPC  
(Índice de Precio al Consumidor).

Cámara de Comercio Dosquebradas.

Dosquebradas Risaralda.  
Diciembre de 2007.

CAMARA DE COMERCIO DE DOSQUEBRADAS  
Calle 41 No. 15-25 Barrio Buenos Aires - PBX (6)3228599 - fax: (6)3436045  
Página Web: [www.camado.org.co](http://www.camado.org.co)  
Correo Electrónico: [presidencia@camado.org.co](mailto:presidencia@camado.org.co)  
Dosquebradas - Risaralda - Colombia





Código No. 2155-1  
Prestación del servicio  
de Registros Mercantil.  
Registro Único de  
Proponentes, Registros  
de Entidades Sin  
Ánimo de Lucro y  
Formación Empresarial.  
NTC - ISO 9001:2000



## CONTENIDO

I. INTRODUCCIÓN.....	3
II. OBJETIVOS.....	4
i. Objetivo general:.....	4
ii. Objetivos específicos:.....	4
1. TEMA A ANALIZAR PARA DETERMINAR SI EXISTE O NO COSTUMBRE MERCANTIL.....	5
2. PROCEDIMIENTO METODOLOGICO.....	6
3. ANALISIS JURIDICO.....	8
3.1 FUNCIONES DE LA COSTUMBRE MERCANTIL:.....	9
3.2 CLASIFICACION DE LA COSTUMBRE:.....	10
3.2.1 Según su función se clasifican en normativas e interpretativas, dependiendo de la función que cumplen.....	11
3.2.2 Según el ámbito territorial de validez:.....	11
3.3 DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:.....	12
4. TABULACION Y ANALISIS DE LA INFORMACIÓN.....	14
4.1 Pregunta N° 1.....	15
4.2 Pregunta N° 2.....	16
4.2.1 Canon de arrendamiento.....	16
4.2.2 Pago inicial.....	16
4.2.3 Tiempo del establecimiento.....	16





Código No. 2155 - 1  
 Prestación del servicio de Registros Mercantiles, Registro Único de Proponentes, Registros de Entidades Sin Animo de Lucro y Formación Empresarial.  
 NTC - ISO 9001 :2000



4.3 Pregunta N° 3 ..... 17  
 4.3.1 En cuanto alquilaría su local, ..... 18

4.4 Pregunta N° 4 ..... 18

4.5 Pregunta N° 5 ..... 19

4.6 Pregunta N° 6 ..... 19

4.7 Pregunta N° 7, ..... 20

**III. CONCLUSIONES. .... 21**

**ANEXO 1. .... 22**

**ANEXO 2 ..... 23**

**ANEXO 3. .... 24**

**ANEXO 4 ..... 25**

**ANEXO 5. .... 26**

**ANEXO 6. .... 27**

**ANEXO 7. .... 28**

**ANEXO 8. .... 29**

**ANEXO 9. .... 30**

**IV. BIBLIOGRAFIA. .... 31**





## I. INTRODUCCIÓN.

Este documento tiene como objetivo evidenciar el resultado de la investigación realizada por el departamento de jurídica y registro mercantil, en compañía de otras áreas de la Cámara de comercio de Dosquebradas, investigación que se realizó con el fin de determinar algunos comportamientos de conocimiento público dentro de un sector social, como lo es el comercial, lo cual conlleva a que por intermedio de la Cámara de Comercio se pueda certificar una costumbre mercantil.

La investigación se basó en un tema acerca del cual esta Cámara recibe a diario consultas y solicitudes, se trata del aumento en el canon de arrendamiento, de inmuebles que tienen un uso comercial y para lo cual la ley no ha establecido límites al respecto, quedando al libre albedrío de las partes, dándose por tanto en algunas ocasiones una descompensación para las partes, bien sea para el arrendatario o el arrendador o causando traumatismos en el normal desarrollo de la economía de esta jurisdicción.

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





## II. OBJETIVOS.

### *i. Objetivo general:*

- ❖ Certificar una costumbre mercantil en el municipio de dosquebradas; que a través de la investigación realizada, permita satisfacer requerimientos de los comerciantes dosquebradenses, frente al tema del aumento en el arrendamiento comercial.

### *ii. Objetivos específicos:*

- ❖ Verificar que la costumbre mercantil antes descrita cumpla con los requisitos legales descritos 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 aumento en el canon de arrendamiento.



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

De manera conjunta el departamento de jurídica y registro mercantil de la Cámara de Comercio de Dosquebradas ha escogido como tema a investigar en el municipio de Dosquebradas Risaralda (jurisdicción), el aumento del canon de arrendamiento en los locales comerciales y de esta manera determinar, cual es el incremento o alza de los arrendamientos en nuestro municipio, si existe un uso o hecho constitutivo de una costumbre mercantil que permita ser certificada por esta cámara de comercio.



Código No. 7146-1  
Prestación del servicio de Registros Mercantíl, Registro Único de Proponentes, Registros de Entidades Sin Animo de Lucro y Formación Empresarial.  
NTC - ISO 9001:2000



## 2. PROCEDIMIENTO METODOLOGICO.

Para la realización de la investigación acerca de la posible costumbre mercantil en el municipio de Dosquebradas se determinaron unos sectores específicos y de mayor influencia comercial dentro de nuestra jurisdicción, encuestando a los comerciantes de manera aleatoria.

Inicialmente se construyo una encuesta que nos permitiera tener datos estadísticos importantes para determinar que los usos y hechos practicados por los comerciantes biquebradenses, se podía considerar como una costumbre mercantil.

Posteriormente apoyándonos en las bases de datos del departamento de sistemas pudimos 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 tomo como base los comerciantes matriculados y renovados en cámara hasta el 1 de junio de 2007. y se aplico la formula de "El muestreo simple".

$$n = \frac{N * Z^2}{(N - 1) D + Z^2}$$

CAMARA DE COMERCIO DE DOSQUEBRADAS  
Calle 41 No. 15-25 Barrio Buenos Aires - PBX (6)3228399 - fax: (6)3436045  
Página Web: [www.camado.org.co](http://www.camado.org.co)  
Correo Electrónico: [presidencia@camado.org.co](mailto:presidencia@camado.org.co)  
Dosquebradas - Risaralda - Colombia





Código No. 2159-1  
Prestación del servicio  
de Registros Mercantiles,  
Registro Único de  
Proponentes, Registros  
de Entidades, En  
Año de Lucro y  
Formación Empresarial.  
NTC - ISO 9001:2000



De donde:

n ..... A numero de encuestas.

N ..... universo de población.

$Z^2$  ..... Varianza poblacional.

D ..... Variable aleatoria, donde

$D = B^2 / 4$  y B = margen de error.

$Z^2$  ..... se determina  $P * Q$ .

P ..... Probabilidad de ocurrencia.

Q ..... Probabilidad de no ocurrencia.

$$Z^2 = 0.50 * 0.50 = 0.25$$

D = tomando un margen de error del 8%, o sea que la información obtenida de la investigación proporcionara el 90% de la certeza que se ajusta a la realizada del mercado

Desarrollo de la formula:

$$\text{Hallar } D = (0.08)^2 / 4 = 0.0016$$



$$n = \frac{1041 * 0.25}{1040 * 0.0016 + 0.25}$$

$$n = \frac{260.25}{1.914} = 135.97 = 134 \text{ (numero mínimo de personas a encuestar)}$$

### 3. ANALISIS JURIDICO.

Entendemos por **costumbre mercantil** una serie de usos o prácticas que realizan los comerciantes, cumpliendo con los requisitos exigidos por el Código de comercio para adquirir tal denominación. El artículo 3º del código del comercio establece que la costumbre mercantil tiene la misma fuerza que la ley comercial, siempre y cuando ésta no resulte contraria de ninguna manera, y sea uniforme, reiterada y de conocimiento público; de igual forma el artículo 190 nos habla de la forma de probarla.

ARTÍCULO 3º. CODIGO 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 contrarie 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.

**ARTÍCULO 190 CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL. PRUEBA DE LA COSTUMBRE MERCANTIL.** La costumbre mercantil nacional invocada por alguna de las partes, podrá probarse también por cualquiera de los medios siguientes:

1. Copia auténtica de dos decisiones judiciales, definitivas que aseveren su existencia.
2. Certificación de la cámara de comercio correspondiente al lugar donde rija.

Después de conocer lo relacionado a la costumbre mercantil podemos determinar que se trata de un uso público pues es conocido por un porcentaje alto dentro del grupo de personas escogidas para realizar la investigación, de igual forma se trata de hechos uniformes y reiterados por cuanto se han venido realizando a través de un largo periodo como lo dejan ver los resultados de las encuestas, de igual forma es un porcentaje (IPC) conocido a nivel nacional.

### **3.1 FUNCIONES DE LA COSTUMBRE MERCANTIL:**

Ahora bien podemos ver como se identifican las funciones de la Costumbre Mercantil la interpretativa, tal como está establecido en el artículo 5 del Código; la



integradora o interpretadora, como complemento de las normas jurídicas dictadas por el legislador; y normativa, a falta de ley comercial existente, en los casos previstos por el artículo 3 del Código de Comercio colombiano. Tal como se establece en ese mismo artículo, debe ser reconocida. Este reconocimiento puede ser tanto local, como nacional, según los requisitos que ésta disponga

### 3.2 CLASIFICACION DE LA COSTUMBRE:

Nos 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 o para interpretarla como lo dijimos anteriormente. La costumbre **Secundum Legem** según el doctor OSCAR DARIO VELASQUEZ "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, la costumbre **praeter legem** " es aquella llamada a regir en todo cuanto la ley no ha dispuesto y aun no hubiese sido invocado expresamente por la disposición escrita.

Costumbre **contra legem** es aquella que es contraria a la ley escrita y la deja sin efecto. No es admitida por el ordenamiento comercial.

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 dosquebradas.

### 3.2.1 Según su función se clasifican en normativas e interpretativas, dependiendo de la función que cumplen.

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.

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

### 3.2.2 Según el ámbito territorial de validez:

Se suele hablar aquí de costumbres de carácter **local, nacional, internacional o extranjero**, 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.

Pasando a mirar las normas específicas que rigen la materia del arrendamiento específicamente el comercial, podemos empezar por el significado que se le da al arrendamiento en el código civil artículo 1973 "el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una





cosa o a ejecutar una obra o prestar un servicio y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”.

### **3.3 DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:**

El contrato de arrendamiento en general ha sido clasificado en dos grupos según la prestación de los bienes y según la naturaleza de los bienes, este último a su vez se ha dividido entre el arrendamiento de los bienes rústicos o rurales y los bienes urbanos, encontrándose el arrendamiento de los bienes destinados a actividades comerciales en la clasificación de los bienes urbanos.

A pesar de que en el Código Civil no existe diferencia alguna acerca de la destinación de los bienes inmuebles susceptibles de ser arrendados artículo 1973 y siguientes, el código del comercio regula algunos puntos al respecto que hace que estos dos contratos sean diferentes.

Tal como se ve en el Código del Comercio que aunque no desarrollo exactamente el tema del arrendamiento en materia comercial encontramos normas acerca de la materia que se encuentran consignadas desde el artículo 518 hasta el artículo 524 del mismo, complementándose con las otras normas del código civil aplicables al caso. Cabe anotar que dentro de nuestra legislación colombiana se ha desarrollado la norma específica para la vivienda urbana “ley 820 de 2003” la cual expresa en su artículo 20 “REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO. 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, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 519 de la presente ley.

El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento, deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación”.

Lo anterior claro esta con respecto al arrendamiento en inmuebles destinados a vivienda, sin embargo acerca de los locales comerciales no se ha dicho nada, inclusive el mismo código de comercio al no regular nada al respecto, dio un camino por si las partes no se logran poner de acuerdo, lo que deja ver, que el legislador no dijo nada al respecto y lo dejo al libre albedrío de las partes intervinientes en el contrato de arrendamiento tal y como lo expresa el articulo 519. del código del comercio <DIFERENCIAS EN LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO>. Las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal, con intervención de peritos. Lo anterior nos lleva a concluir que no estamos en contra de la norma.



Código No. 2755-1  
Prestación del servicio  
de Registros Mercantiles,  
Registro Único de  
Proponentes, Registros  
de Entidades Sin  
Año de Lucro y  
Formación Empresarial.  
NTC - ISO 9001:2000



#### 4. TABULACION Y ANALISIS DE LA INFORMACIÓN.

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

*CAMARA DE COMERCIO DE DOSQUEBRADAS*  
Calle 41 No. 15-25 Barrio Buenos Aires - PBX (6)3228599 - fax: (6)3436045  
Página Web: [www.camado.org.co](http://www.camado.org.co)  
Correo Electrónico: [presidencia@camado.org.co](mailto:presidencia@camado.org.co)  
Dosquebradas - Risaralda - Colombia





#### 4.1 Pregunta N° 1

##### ¿El local es alquilado o propio?

De las personas encuestadas tuvimos como resultado, que de la muestra escogida para realizar la investigación el 66.20% son arrendatarios, el 32.40% tienen local propio y el 1.40% no respondió a esta pregunta, este último resultado se dio, debido a que hay personas que se quedan a cuidar los establecimientos comerciales y no tiene conocimiento acerca del manejo del mismo.

La muestra escogida nos da un buen margen para determinar que la mayoría de personas que tiene local comercial en el municipio de dosquebradas alquila el establecimiento, convirtiéndose en una situación a resolver en el momento en que se va a determinar el aumento del arrendamiento, ya sea entre el propietario y el arrendatario o entre administradores, como quiera que ocurra tal situación, el objetivo es determinar que parámetros se han venido utilizando por el comercio como base para aumentar los cánones de arrendamiento en un municipio cuya principal actividad económica para sus habitantes parte de la industria y el comercio.

Tenemos pues una encuesta que permitirá expresar a quienes tiene un local comercial arrendado las condiciones tenidas en cuenta en el momento del aumento del canon de arrendamiento, pero además también nos permite conocer

CAMARA DE COMERCIO DE DOSQUEBRADAS  
Calle 41 No. 15-25 Barrio Buenos Aires - PBX (6)3228599 - fax: (6)3436045  
Página Web: [www.camado.org.co](http://www.camado.org.co)  
Correo Electrónico: [presidencia@camado.org.co](mailto:presidencia@camado.org.co)  
Dosquebradas - Risaralda - Colombia





acerca de los factores que tendría en cuenta el propietario del local en el momento de alquilarlo si ello llegara a ocurrir.

(Ver anexo 1)

#### **4.2 Pregunta N° 2.**

Si es alquilado responda lo siguiente.

##### **4.2.1 Canon de arrendamiento.**

##### **4.2.2 Pago inicial.**

##### **4.2.3 Tiempo del establecimiento.**

Estas preguntas se realizaron con el fin de determinar cual realmente era el porcentaje utilizado para el aumento del canon de arrendamiento, sobre todo para ayudar a aquellas personas que no tiene conocimiento acerca de los factores que se tiene en cuenta a la hora de hacer el aumento, en muchos casos los comerciantes se basan en otros aumentos del sector en el cual se encuentran, sin encontrar el verdadero motivo por el que se realiza así.

Se pudo observar que dentro de la realización de las encuestas; la mayoría de comerciantes ponía como ejemplo los arrendamientos de los locales vecinos o que los propietarios preguntaban a los vecinos el valor del canon y en esa



medida iban subiendo el arrendamiento.

Se observa que la gran mayoría de establecimientos encuestados se encuentra ubicado en un rango que va desde los \$200.000 hasta los \$400.000, ese es el valor del arrendamiento que predomina.

De otro lado se pudo verificar, que en cuanto al tiempo del establecimiento el rango en el que se encuentra ubicado la mayoría de comerciantes esta entre 0 y 2 años, por lo cual podríamos pensar que es un espacio para determinar el porcentaje que han utilizado para el aumento del canon de arrendamiento, pues obviamente aquellas personas que en su establecimiento llevan un tiempo mayor a un año han aumentado el canon de igual forma tenemos rangos que van del 4 a 6 y de 6 en adelante constituyendo también un buen numero de comerciantes que serán muy representativos dentro de esta investigación.

Como se puede observar esta pregunta nos arroja datos significativos dentro de la investigación. Constituyendo una base para determinar en que porcentaje aumentan los canones; determinando si se trata de un porcentaje inferior, igual o superior al Índice de Precio al Consumidor (IPC).

(Ver anexo 2, 3, 4)



Código No. 2155 - 1  
Prestación del servicio de Registros Mercantíl, Registro Único de Proponentes, Registro de Entidades Sin Ánimo de Lucro y Formación Empresarial.  
NTC - ISO 9001:2000



### 4.3 Pregunta N° 3

Si es propio responda lo siguiente.

#### 4.3.1 En cuanto alquilaría su local.

Es una pregunta que nos permitirá tener como base de referencia el rango dentro del cual se mueven los canones de arrendamiento en el municipio de Dosquebradas, teniendo un punto de partida para de esta forma determinar en años próximos que parámetros tendrían en cuenta los propietarios de los locales comerciales en caso de que llegaren a arrendarlos.

(ver anexo 5)

### 4.4 Pregunta N° 4

¿Cuál es el área del local?.

Esta pregunta nos arroja datos que nos permite determinar que tanta influencia tiene el área del local comercial en la determinación del canon de arrendamiento.

(ver anexo 6)



#### **4.5 Pregunta N° 5**

##### **¿Cuánto hace que tiene el local?**

Esta pregunta va encaminada a determinar la antigüedad de los locales comerciales en el municipio de dosquebradas y hacer un comparativo con los datos anteriores para determinar todas esas circunstancias externas que mueven el tema motivo de la investigación.

(ver anexo 7)

#### **4.6 Pregunta N° 6**

##### **¿Qué porcentaje han aplicado o aplicarían para el aumento de los cánones de arrendamiento?**

Esta pregunta es de vital importancia dentro de la investigación realizada por la Cámara de Comercio de Dosquebradas en aras de certificar la costumbre mercantil, pues ella nos arroja el dato exacto sobre el cual nos es posible determinar la base utilizada por la mayoría de los comerciantes o de los dueños de locales comerciales, para el aumento de su canon de arrendamiento, de igual forma el movimiento del mercado frente a este punto tan importante como lo es el arrendamiento comercial. La encuesta nos arroja un resultado de que alrededor de 76 personas de las encuestadas respondieron que se movían en un rango menor o igual al IPC (índice de precio al consumidor representado el 53.52% del





total de las encuestas, pues como ven el primer rango va de un aumento entre el 0 y el 5% teniendo en cuenta que el IPC desde los últimos 5 años no ha superado el rango del 5%, el tercer rango habla expresamente del IPC y el cuarto rango habla de lo establecido por el gobierno entendido este como el IPC, pues este termino no es conocido por todas las personas de nuestro entorno.

Las personas que no respondieron a esta pregunta constituyen el 33.80% del total de los encuestados coincidiendo con el numero de personas cuyo local es propio, el resto se encuentra en un rango superior al 5%, que apenas es el 17.60% convirtiéndose este en el resultado de una investigación que nos demuestra que es un uso que no contraria la ley y que además los actos son públicos, uniformes y reiterados en el municipio de dosquebradas.

(ver anexo 8)

#### **4.7 Pregunta N° 7.**

**¿Qué factores tiene en cuenta para fijar el aumento en el canon de arrendamiento?**

Para fijar el aumento del canon un gran porcentaje de las personas encuestadas se abstuvieron de responder a esta pregunta, sin embargo quienes respondieron coincidieron en su gran mayoría, que tenían en cuenta el IPC, otras por ejemplo tienen en cuenta el sector, el estrato, la valorización etc.

(ver anexo 9)



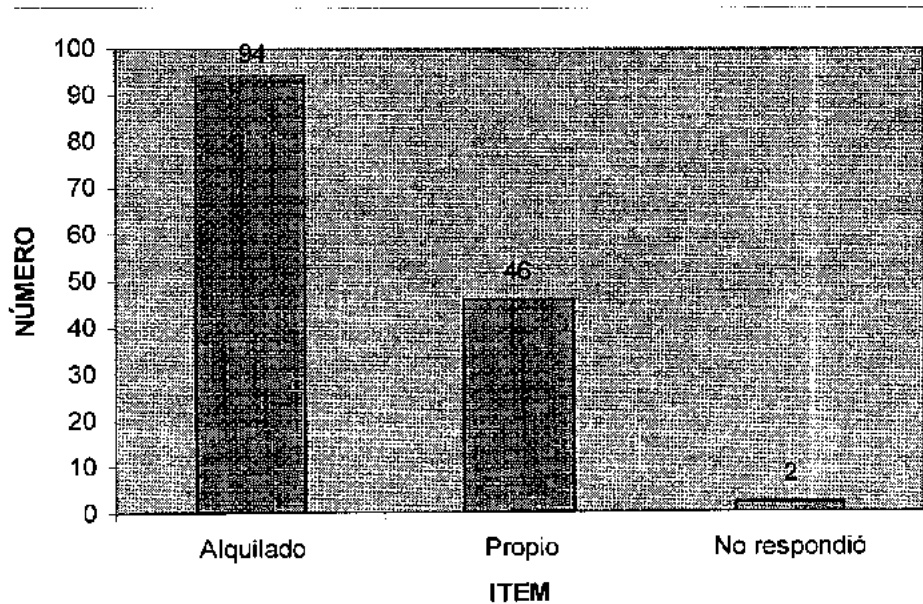
### III. CONCLUSIONES.

Después de analizadas las encuestas realizadas a un grupo de comerciantes del municipio de Dosquebradas podemos concluir que:

- ❖ De acuerdo a los hechos y actos realizados por los comerciantes **se trata de una costumbre mercantil** por cumplir con los requisitos exigidos por la ley mas exactamente el código de comercio en su artículo 3, es decir los hechos son públicos uniformes y reiterados.
- ❖ Se trata de una **costumbre local** por que se aplica única y exclusivamente en el municipio de Dosquebradas.
- ❖ Es una costumbre mercantil **preater legem y normativa**, por cuanto en nuestro ordenamiento legal no existe norma alguna que regule este caso específico, como lo es el aumento del canon de arrendamiento, convirtiéndose así en una costumbre que suple este vacío legal.
- ❖ Como resultado tenemos una costumbre mercantil **“El aumento del canon de arrendamiento menor o igual al IPC”**

### ANEXO 1.

Ítem	Nº	%
Alquilado	94	66.20%
Propio	46	32.40%
No respondió	2	1.40%
<b>TOTAL</b>	<b>142</b>	<b>100%</b>



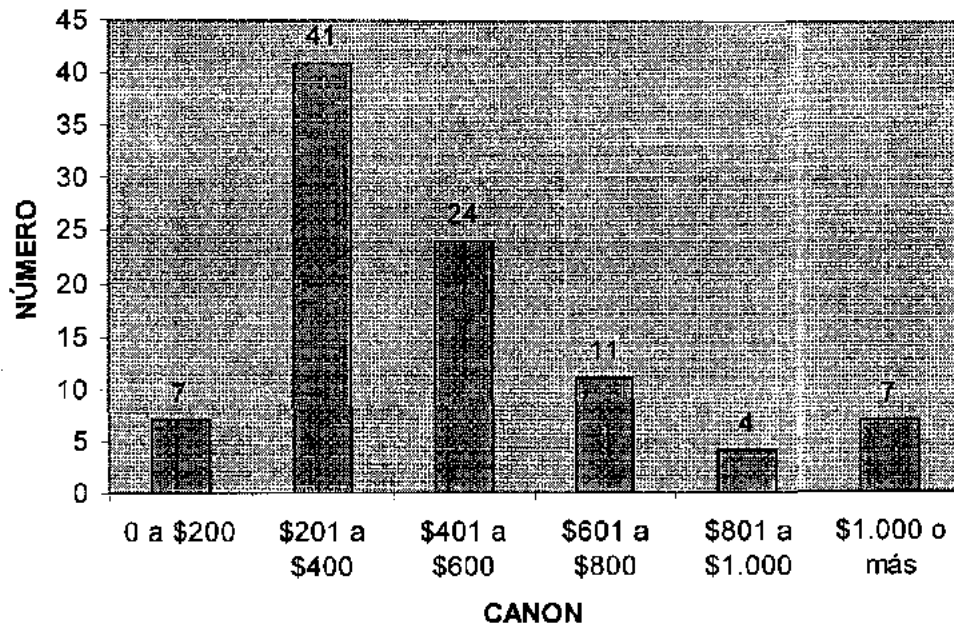


Código No. 2155-1  
 Prestación del servicio  
 de Registros Mercantiles,  
 Registro Único de  
 Proponentes, Registros  
 de Entidades Sin  
 Anímo de Lucro y  
 Formación Empresarial.  
 NTC - ISO 9001:2000



## ANEXO 2

Canon	Nº
0 a \$200	7
\$201 a \$400	41
\$401 a \$600	24
\$601 a \$800	11
\$801 a \$1.000	4
\$1.000 o más	7
<b>TOTAL</b>	<b>94</b>

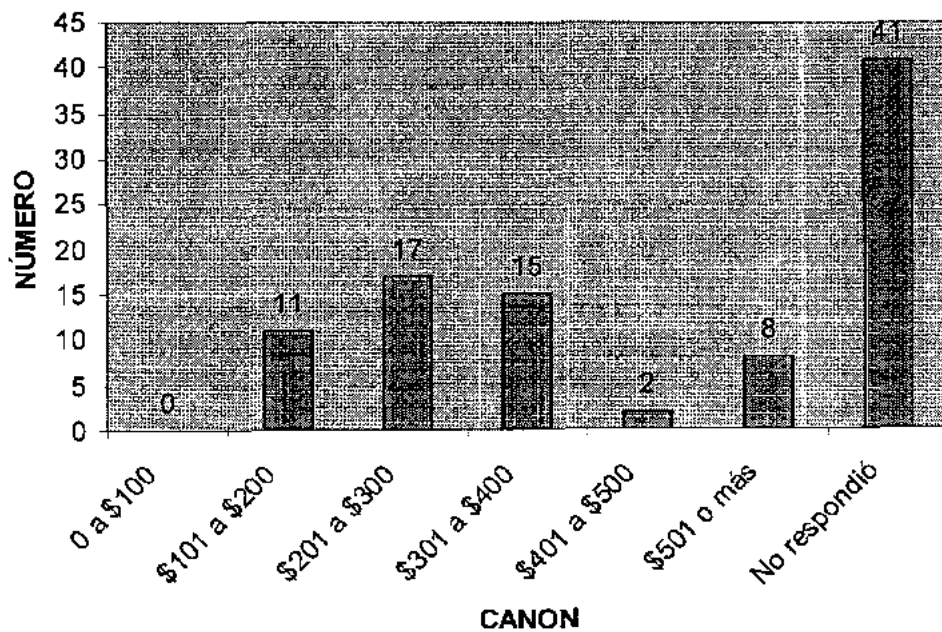


**CAMARA DE COMERCIO DE DOSQUEBRADAS**  
 Calle 41 No. 15-25 Barrio Buenos Aires - PBX (6)3228599 - fax: (6)3436045  
 Página Web: [www.camado.org.co](http://www.camado.org.co)  
 Correo Electrónico: [presidencia@camado.org.co](mailto:presidencia@camado.org.co)  
 Dosquebradas - Risaralda - Colombia



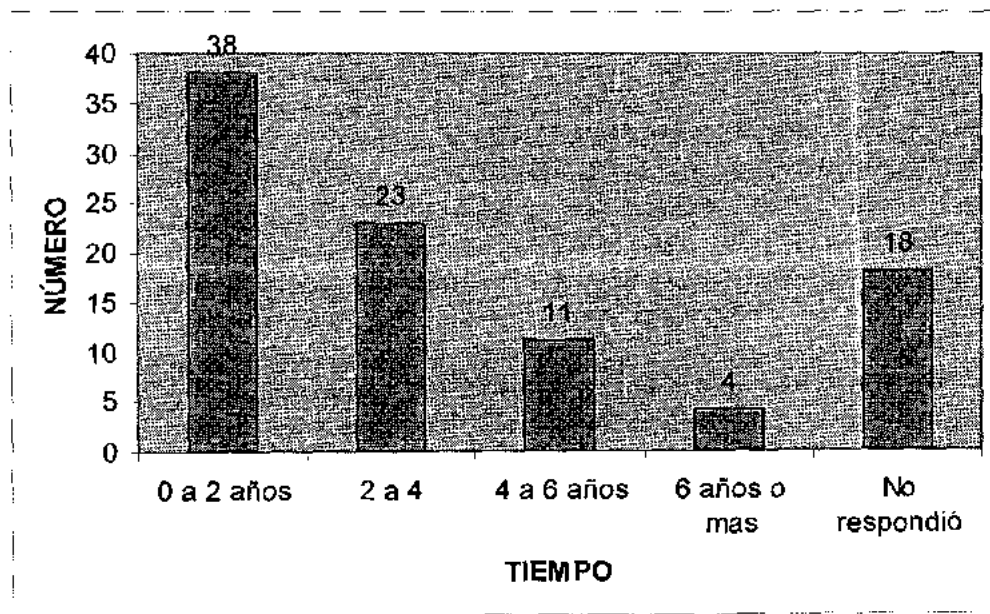
**ANEXO 3.**

Canon	Nº
0 a \$100	0
\$101 a \$200	11
\$201 a \$300	17
\$301 a \$400	15
\$401 a \$500	2
\$501 o más	8
No respondió	41
<b>TOTAL</b>	<b>94</b>



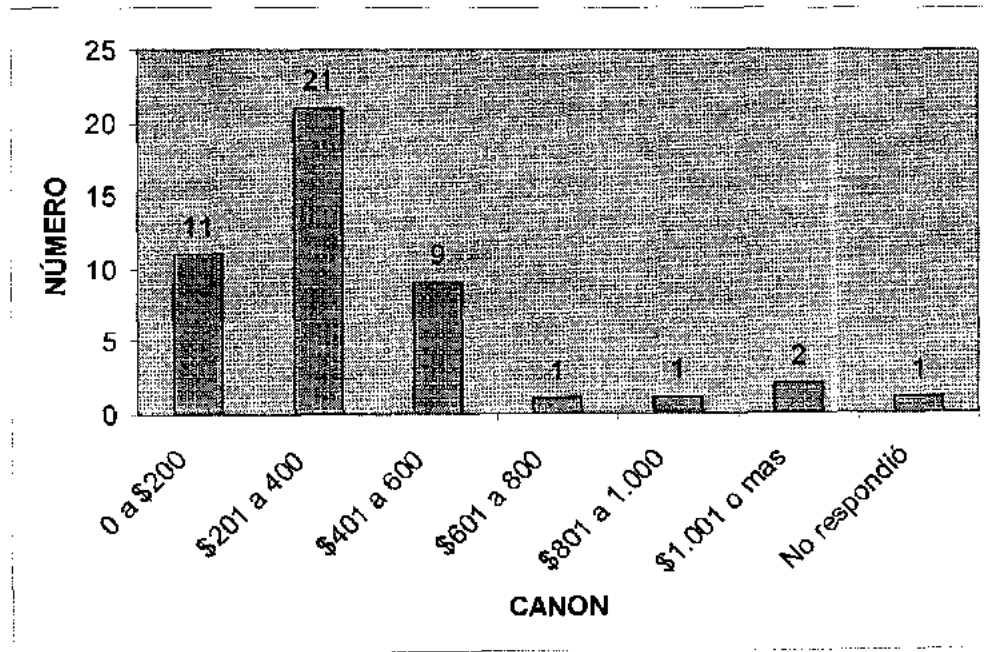
**ANEXO 4**

T°	N°
0 a 2 años	38
2 a 4	23
4 a 6 años	11
6 años o mas	4
No respondió	18
<b>TOTAL</b>	<b>94</b>



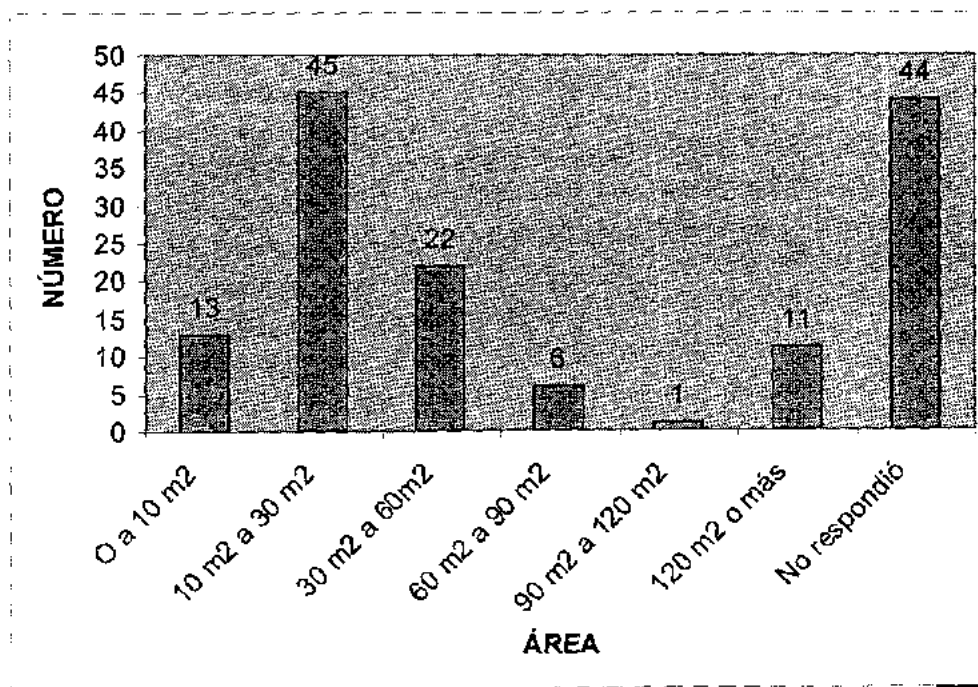
**ANEXO 5.**

Canon	N°
0 a \$200	11
\$201 a 400	21
\$401 a 600	9
\$601 a 800	1
\$801 a 1.000	1
\$1.001 o mas	2
No respondió	1
<b>TOTAL</b>	<b>46</b>



**ANEXO 6.**

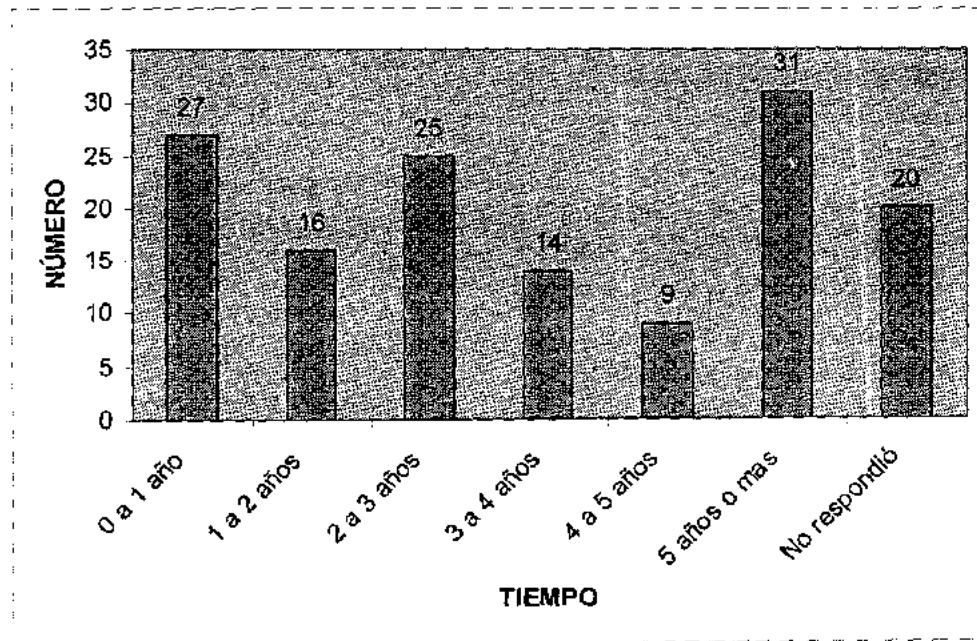
Área	Nº
0 a 10 m2	13
10 m2 a 30 m2	45
30 m2 a 60m2	22
60 m2 a 90 m2	6
90 m2 a 120 m2	1
120 m2 o más	11
No respondió	44
<b>TOTAL</b>	<b>142</b>





**ANEXO 7.**

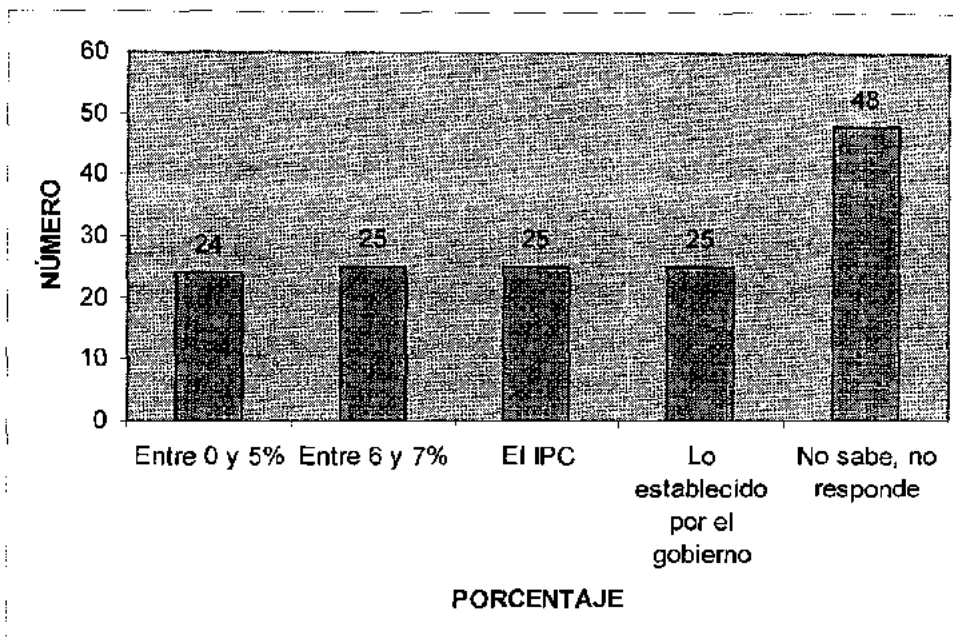
T°	N°
0 a 1 año	27
1 a 2 años	16
2 a 3 años	25
3 a 4 años	14
4 a 5 años	9
5 años o mas	31
No respondió	20
<b>TOTAL</b>	<b>142</b>





**ANEXO 8.**

%	Nº
Entre 0 y 5%	24
Entre 6 y 7%	25
El IPC	25
Lo establecido por el gobierno	25
No sabe, no responde	48
<b>TOTAL</b>	<b>142</b>



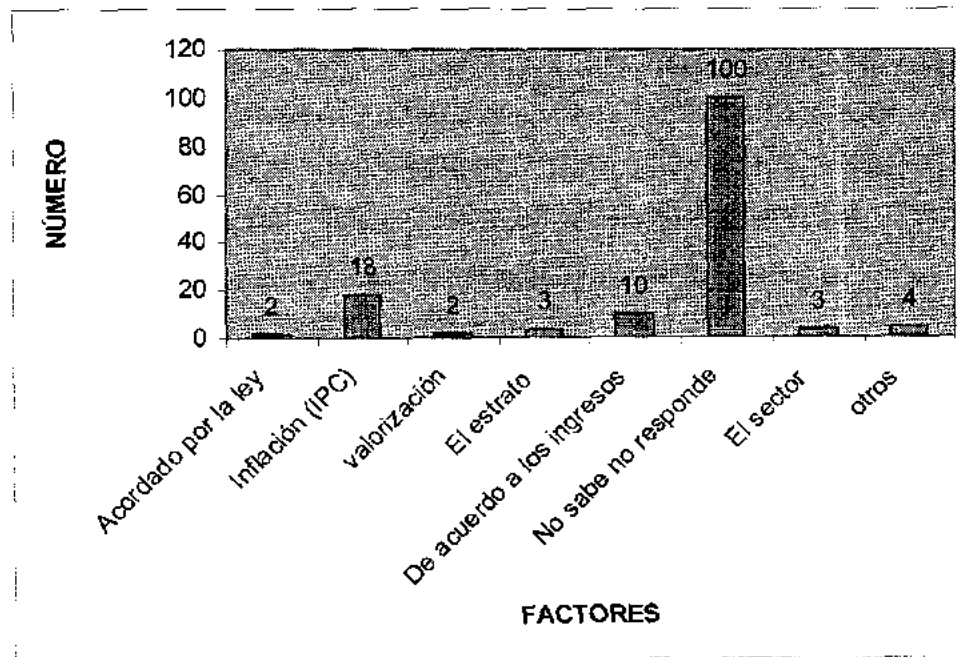
CAMARA DE COMERCIO DE DOSQUEBRADAS  
 Calle 41 No. 15-25 Barrio Buenos Aires - PBX (6)3228599 - fax: (6)3436045  
 Página Web: [www.camado.org.co](http://www.camado.org.co)

Correo Electrónico: [presidencia@camado.org.co](mailto:presidencia@camado.org.co)  
 Dosquebradas - Risaralda - Colombia



**ANEXO 9.**

factores	Nº
Acordado por la ley	2
Inflación (IPC)	18
valorización	2
El estrato	3
De acuerdo a los ingresos	10
No sabe no responde	100
El sector	3
otros	4
<b>TOTAL</b>	<b>142</b>





#### IV. BIBLIOGRAFIA.

- ❖ OSCAR DARIO VELASQUEZ RODRIGUEZ, Manual de Derecho Comercial, tercera edición, librería jurídica Sánchez R Ltda. Pag. 34 y sig.
- ❖ LEGIS, Código del Comercio, editorial Legis Editores S.A, art. 3 y sig.
- ❖ LEGIS, Código Civil, editorial legis S.A. art. 1973 y sig.
- ❖ Ley 820 de 2003
- ❖ CAMARA DE COMERCIO DE PASTO. En Internet: [www.ccpasto.org.co](http://www.ccpasto.org.co)
- ❖ CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA. En Internet. <http://camara.ccb.org.co/portal/default.aspx>
- ❖ JOSE IGNACIO NARVAEZ, obligaciones y contratos mercantiles, editorial Temis. Pag 30 y sig.

CAMARA DE COMERCIO DE DOSQUEBRADAS  
Calle 41 No. 15-25 Barrio Buenos Aires - PBX (6)3228599 - fax: (6)3436045  
Página Web: [www.camado.org.co](http://www.camado.org.co)  
Correo Electrónico: [presidencia@camado.org.co](mailto:presidencia@camado.org.co)  
Dosquebradas - Risaralda - Colombia

