

Estudio Costumbre Mercantil
Cámara de Comercio de Magangué

**PAGO DE CANONES DE ARRENDAMIENTO
DE LOCALES COMERCIALES**

ENE 2007

COSTUMBRE MERCANTIL
PAGO DE CANONES DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES
COMERCIALES

Estudio jurídico

La legislación colombiana sobre contratos de arrendamiento contempla las normas generales contenidas en el Código Civil, las específicas sobre el arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana y algunas disposiciones del Código de Comercio sobre el arrendamiento de locales destinados al funcionamiento de establecimientos de comercio. Estas últimas son las aplicables específicamente a los contratos de arrendamiento que serán objeto de esta investigación, debido a que los asuntos mercantiles se rigen en principio por las disposiciones de la ley comercial. Vale la pena recordar que el Código de Comercio, al enumerar algunos de los elementos que forman parte del establecimiento de comercio, incluye "los contratos de arrendamiento y, en caso de enajenación, el derecho al arrendamiento de los locales en que funciona si son de propiedad del empresario, y las indemnizaciones que, conforme a la ley, tenga el arrendatario" Los contratos de arrendamiento, así como los demás elementos integrantes del establecimiento de comercio, adquieren una especial relevancia al ser considerados como parte de la universalidad de bienes dispuesta por el comerciante para el cumplimiento de los fines de la empresa. Las normas mercantiles regulan varios aspectos relacionados con el arrendamiento de locales comerciales como: el derecho a la renovación del contrato cuando se haya ocupado no menos de dos años consecutivos el inmueble con el mismo establecimiento de comercio; el desahucio al arrendatario con seis meses de anticipación cuando el arrendador necesite el local para su propia habitación o empresa o cuando el inmueble deba ser reconstruido; los casos en que el arrendador debe indemnizar al arrendatario y por último, el subarriendo y la cesión del contrato.

Estas normas son de carácter imperativo, por lo que no producirán efectos las estipulaciones de las partes que las contraríen. Del análisis de la citada normatividad y de la legislación mercantil en general, encontramos que no existe una regulación especial ni análoga que establezca un plazo para el pago del canon de arrendamiento de los locales comerciales. Esta fijación queda entonces a entera voluntad de las partes, o de la costumbre mercantil.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN LA LEY CIVIL

Siguiendo lo establecido por la normatividad comercial, los principios que gobiernan la formación, efectos, interpretación, terminación, anulación y rescisión de los contratos civiles serán aplicables a los negocios mercantiles, amenos que la ley establezca otra cosa.

Si aplicamos la norma anterior al caso en estudio, dado que no hay norma comercial que establezca cuándo se debe pagar el canon de arrendamiento de un local comercial, encontramos que en materia de contrato de arrendamiento de cosas, el Código Civil establece que "el pago del precio o rentase harán en los periodos estipulados, o a falta de estipulación conforme a la costumbre del país y no habiendo estipulación ni costumbre fija, según las reglas que se siguen:

La renta de predios urbanos se pagará por meses, la de los predios rústicos por años...".

Lo expuesto nos lleva a concluir que la normatividad civil aplicable a la legislación comercial, a pesar de decirnos que el canon se paga mes a mes en el caso de los inmuebles urbanos, tampoco establece específicamente en qué fecha o término se debe pagar el canon de arrendamiento.

Es más, la legislación civil, al igual que la comercial, dispone que este aspecto se deja a entera voluntad de las partes o de la costumbre.

Por esta razón, es necesario realizar una investigación para verificar si existe costumbre mercantil entre los comerciantes de la ciudad de Magangué, en el sentido de pagar los cánones de arrendamiento de los locales comerciales los cinco primeros días de cada mes, y si ese pago se hace mes vencido o mes anticipado.

Objetivos

Establecer cuál es la costumbre mercantil en la ciudad de Magangué, en relación con el plazo que tienen los arrendatarios de locales comerciales para pagar los cánones de arrendamiento.

- Verificar si la práctica mercantil antes descrita cumple los requisitos de uniformidad, reiteración,

obligatoriedad, vigencia y publicidad para ser certificada como costumbre mercantil.

Recopilación de la información

La identificación del grupo de estudio y de las necesidades de información. En esta etapa se recogen las bases de datos de los grupos objetivos que practican la costumbre y se selecciona una muestra representativa de población, a la que se le aplican encuestas telefónicas y/o personales.

Esto con el fin de verificar si la práctica estudiada reúne los requisitos de la costumbre: uniformidad, reiteración, obligatoriedad, publicidad y vigencia.

A continuación, se resumen los aspectos más importantes de la presente investigación:

Marco de la investigación

Se utilizaron las siguientes bases de datos:

ALMACENES

COMPRAVENTAS

OPTICA

DROGUERIAS

Muestra seleccionada

102 Locales comerciales

Método de investigación

Censo Locales Comerciales

Metodología utilizada:

Período de recolección: Enero 22 a 26

Uniformidad: los hechos que constituyen costumbre deben ser ejecutados de igual manera por el sector económico o grupo que realiza la práctica.

Reiteración: la práctica o uso debe repetirse por un cierto tiempo, es decir, debe ser constante y no simplemente transitoria o esporádica.

Obligatoriedad: la costumbre mercantil debe considerarse obligatoria por quienes la practican.

Publicidad: la costumbre mercantil debe ser conocida ampliamente por las personas que la practican.

Vigencia: la costumbre mercantil debe estar practicándose actualmente.

Resultados

Verificación de los requisitos de la costumbre mercantil

Conforme con la metodología adoptada por la Cámara de Comercio de Magangué, el análisis y validación de las encuestas requieren la elaboración de un informe estadístico en el cual se debe verificar, entre otros aspectos, que las preguntas relacionadas con los requisitos exigidos para la costumbre mercantil (uniformidad, reiteración, obligatoriedad, publicidad y vigencia) arrojen un porcentaje mínimo del 70% de respuestas afirmativas.

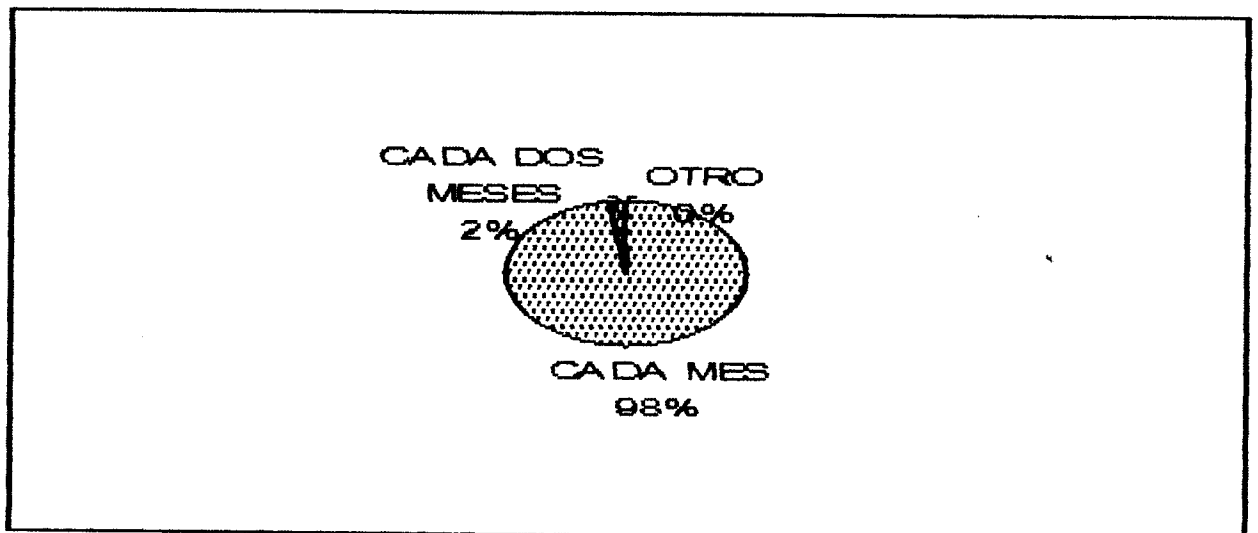
Resultados

Uniformidad

1. ¿Cuál es la periodicidad con que se acostumbra a exigirle al arrendatario el pago del canon de arrendamiento de un local comercial?

Respuestas

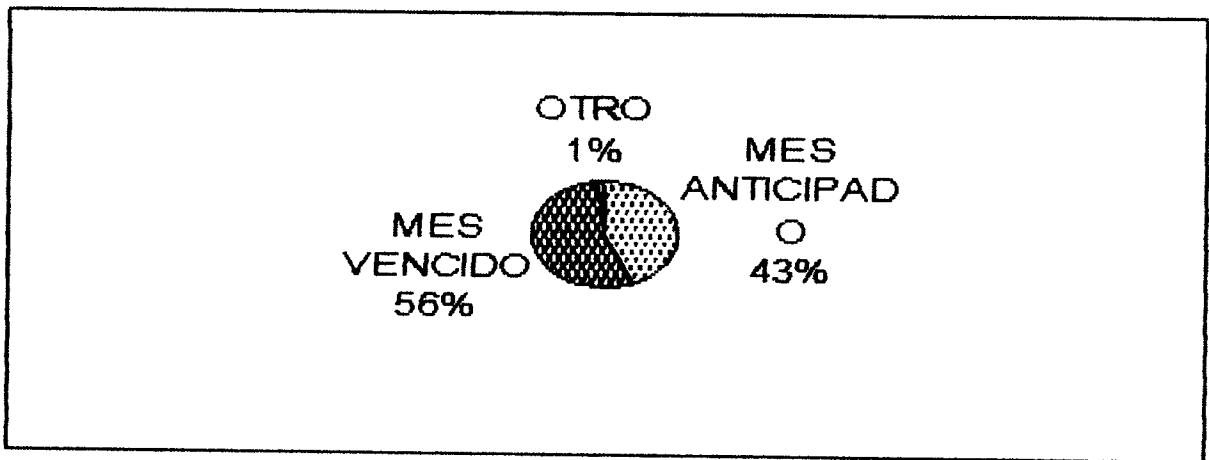
Cada mes	100	(98%)
Cada dos meses	2	(2%)
Otro	0	
Total	102	



2. ¿ A falta de acuerdo al respecto en que forma acostumbra a pagar el canon de arrendamiento del local comercial?

Respuestas

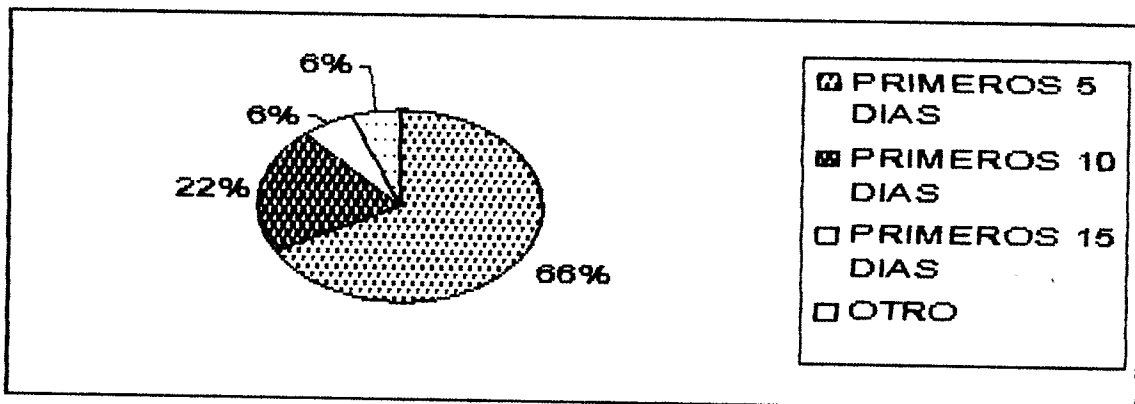
Mes anticipado	44	(43%)
Mes vencido	57	(56%)
Otro	1	(1%)
Total	102	



3. Actualmente a falta de acuerdo al respecto ¿en qué fecha el arrendatario de un local comercial paga el canon de arrendamiento?

Respuestas

Los primeros 5 días	68	(66%)
Los 10 primeros días	22	(22%)
Los 15 primeros días	6	(6%)
Otro	6	(6%)
Total	102	

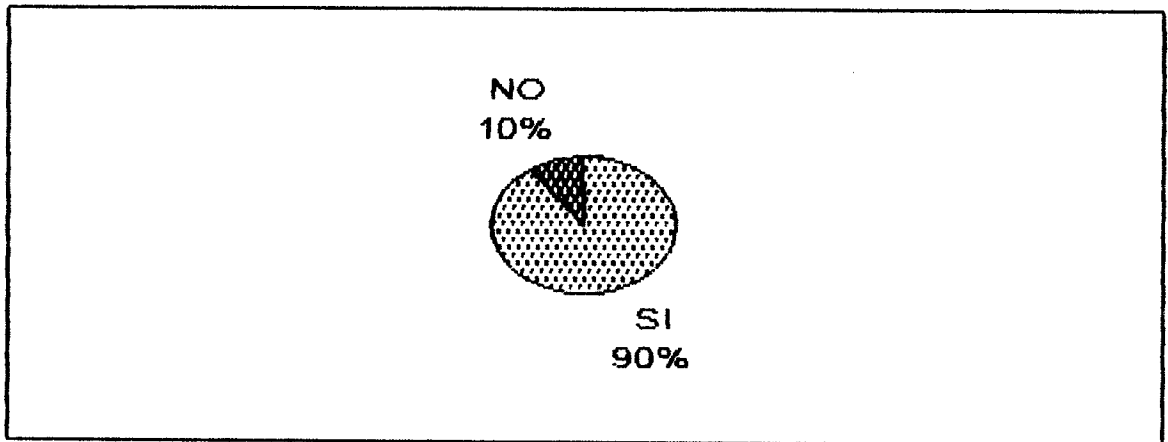


Reiteración

4. ¿A falta de acuerdo al respecto Siempre que arrienda un local, paga el canon de arrendamiento mes anticipado?

Respuestas

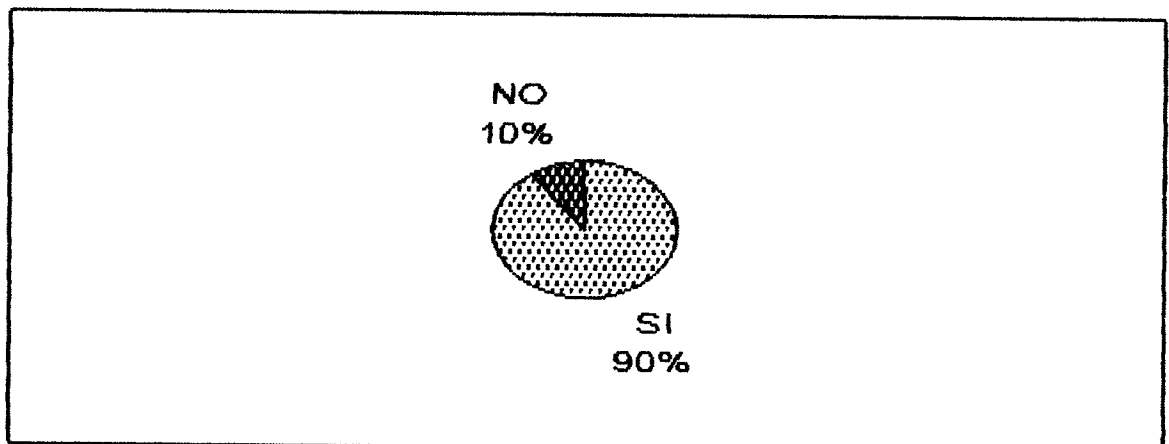
Sí	92	(90%)
No	10	(10%)
Total	102	



5. A falta de acuerdo al respecto siempre que arrienda un local, paga el canon de arrendamiento los cinco (5) primeros días del mes?

Respuestas

Sí	92	(90%)
No	10	(10%)
Total	102	

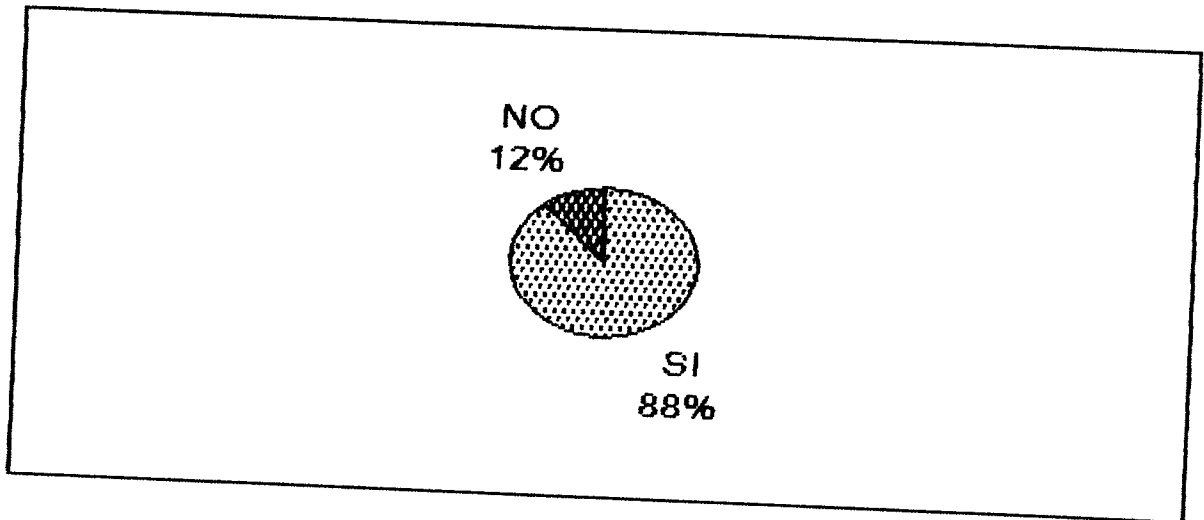


Obligatoriedad

6. ¿Considera que a falta de acuerdo previo al respecto, es obligatorio para el arrendatario en la oportunidad por usted mencionada?

Respuestas (%)

SÍ 90 (88%)
NO 12 (12%)
Total 102



VIGENCIA

7. ¿Desde hace cuánto tiempo se realiza el pago del canon de arrendamiento en la forma y fecha por usted señaladas

Respuestas

Menos de 1 año 20
De 1 a 5 años 42
De 6 a 10 años 28
De 11 a 15 años 10
Más de 15 años 2
Total 102

PUBLICIDAD

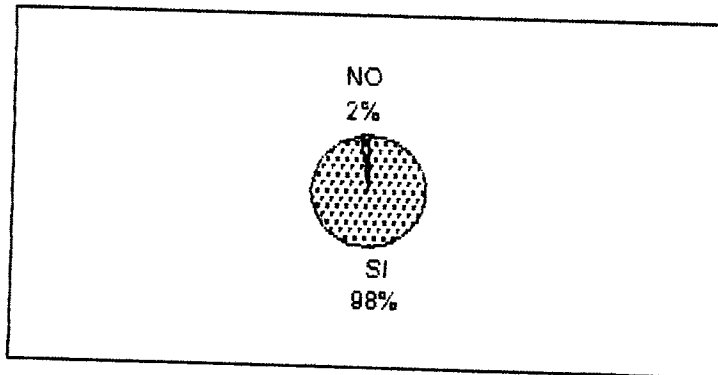
8. ¿Considera que el pago de los cánones de arrendamiento de locales comerciales en las fechas antes descritas, constituye una práctica conocida y utilizada dentro del sector comercial?

Respuestas

Sí 100 (98%)

No 2 (2%)

Total 102



Certificación de la costumbre mercantil

La Cámara de Comercio de Magangue en cumplimiento de la función establecida en el numeral 5 del artículo 86 del Código de Comercio y luego de haber adelantado una investigación jurídica y estadística en la cual verificó que la práctica certificada como costumbre mercantil no es contraria a la ley comercial, que es pública, uniforme y reiterada en el territorio que conforma su jurisdicción, para la fecha en que la certificación fue aprobada y que las personas que participan en ella la entienden como obligatoria cuando no han convenido algo diferente,

CERTIFICA:

En Magangue - Bolívar, existe costumbre mercantil entre los arrendatarios de locales comerciales de pagar los cánones de arrendamiento por mensualidades anticipadas durante los cinco (5) primeros días comunes de cada mes.

Esta costumbre mercantil sólo puede invocarse como fuente de derecho, cuando no exista una estipulación contractual sobre la misma obligación a que se refiere la práctica. En consecuencia, las personas que participan en la práctica certificada como costumbre mercantil conservan autonomía para convenir algo distinto, y la presente certificación no puede invocarse para alegar que la ley no permite llegar a un acuerdo, que tenga un contenido diferente a la práctica certificada como costumbre mercantil.