RESUMEN – TRABAJO DE GRADO

AUTORES	José Miguel Avendaño Coronel
FACULTAD	**Facultad de Educación, Artes y Humanidades**
PLAN DE ESTUDIOS	**Derecho**
DIRECTOR	Jesús Manuel Rueda Lázaro
TÍTULO DE LA TESIS	**Libertad contractual en el incremento del canon de arrendamiento de locales comerciales en Colombia: un vacío jurídico que afecta los derechos del arrendatario**
TITULO EN INGLES	Contractual freedom in the increase in the rental fee of commercial premises in Colombia: a legal vacuum that affects the rights of the tenant

RESUMEN
(70 palabras)

El presente estudio se estructura bajo tres (3) capítulos, en los cuales se abordan temas específicos relacionados con el contrato de arrendamiento de local comercial en el territorio colombiano, comprendiendo su respectiva índole con base en tres (3) objetivos esenciales para su íntegra comprensión en los temas normativos, el índice de precios al consumidor, formas posibles de incremento y las controversias que se pueden presentar, conforme a sus vacíos en los temas de reajuste de canon de arrendamiento de inmuebles destinados a uso comercial.

RESUMEN EN INGLES

This study is structured under three (3) chapters, in which specific topics related to the lease contract for commercial premises in Colombian territory are addressed, understanding their respective nature based on three (3) essential objectives for their full understanding. in regulatory issues, the consumer price index, possible forms of increase and the controversies that may arise, according to its gaps in the issues of readjustment of rental fees for properties intended for commercial use.

PALABRAS CLAVES	Libertad contractual, canon de arrendamiento, locales comerciales
PALABRAS CLAVES EN INGLES	Contractual freedom, rental fee, commercial premises

CARACTERÍSTICAS

PÁGINAS: 66	PLANOS:	ILUSTRACIONES:	CD-ROM:

Libertad contractual en el incremento del canon de arrendamiento de locales comerciales enColombia: un vacío jurídico que afecta los derechos del arrendatario

José Miguel Avendaño Coronel

Facultad de Educación, Artes y Humanidades, Universidad Francisco de Paula Santander Ocaña,

Derecho

Esp. Jesús Manuel Rueda Lázaro

25 de octubre del 2023

Dedicatoria

A Dios, ser supremo que me concedió el don de la vida,

y guía cada uno de mis pasos.

A mis padres, por ser mis pilares y consejeros.

José Miguel

Índice

Capítulo 1. El contrato de arrendamiento de local comercial de acuerdo a la normatividaden Colombia 9

1.1. Marco jurídico del contrato de local comercial 9

1.1.1. El arrendador y el arrendatario 11

1.1.2. Formas del contrato de local comercial 12

1.1.3. Contenido del contrato de arrendamiento de local comercial 13

1.1.4. Clasificación de los contratos arrendamiento de local comercial 14

1.1.5. Duración del contrato de arrendamiento de local comercial 16

1.1.6. Prórroga del contrato de arrendamiento de local comercial 17

1.1.7. Valor del canon de arrendamiento de local comercial 19

1.1.8. Incremento del arrendamiento anual de local comercial 20

Capítulo 2. Formas utilizadas para definir el incremento en el canon de arrendamiento delocales comerciales en Colombia 25

2.1. Incremento en el canon de arrendamiento de locales comerciales en Colombia 26

2.1.1. Incremento no puede superar el 1% del valor comercial del inmueble 31

2.1.2. Incremento por variación anual del Índice de Precios al Consumidor IPC 36

Capítulo 3. Afectación a los arrendadores y arrendatarios por la libertad contractual en cuanto al incremento del canon de arrendamiento de locales comerciales en Colombia 42

3.1. Obligaciones y derechos de las partes en el contrato de arrendamiento de local comercia 42

3.1.1. Obligaciones de las partes en el contrato de arrendamiento de local comercial 43

3.1.2. Derechos de las partes en el contrato de arrendamiento de local comercial 47

3.3.2. Controversias jurídicas que se registran entre arrendador y arrendatario cuando no se pacta en el contrato el incremento en el canon de arrendamiento 54

Conclusiones 61

Referencias.....63

Lista de figuras

Figura 1. Variación total IPC – diciembre 2022 21

Figura 2. Variación anual del IPC total – enero 1999- diciembre de 2022 39

Introducción

En Colombia, uno de los sectores económicos que registra mayor movilidad, es el inmobiliario, y dentro de este, los servicios de arrendamiento de inmuebles, ya sea para uso familiar (vivienda) o comercial (local o bodega), por los cuales se paga un canon de arrendamiento mensual a sus propietarios o arrendadoras, siendo los mismos incrementados o ajustados anualmente, en el caso de las viviendas se efectúa de acuerdo a lo establecido en el artículo 20 de la Ley 820 de 2003, y en el caso de los locales comerciales, al no existir un mecanismo que regule la libertad dispositiva de las partes en el contrato de arrendamiento de local comercial, se genera un vacío normativo que ha conllevado la aplicabilidad de la costumbremercantil como fuente formal del ordenamiento jurídico colombiano.

Es en este sentido que se desarrolló esta monografía, en el que se estableció como objetivo general, determinar la forma en que se ven afectados los derechos del arrendatario con la libertad contractual en el incremento del canon de arrendamiento de locales comerciales en Colombia; y a su vez como objetivos específicos se definieron de la siguiente manera, primero, Examinar el contrato de arrendamiento de local comercial de acuerdo a la normatividad en Colombia; segundo, identificar las formas utilizadas para definir el incremento en el canon de arrendamiento de locales comerciales; y, por último, determinar la afectación a los arrendadoresy arrendatarios por la libertad contractual.

En esta monografía de compilación, el enfoque investigativo empleado es el cualitativo, yel método aplicado es el hermenéutico. La población está integrada por la normatividad nacional,tanto el Código Civil como el Código de Comercio, y fuentes documentales como

trabajos investigativos, artículos científicos, entre otros. A partir de estas fuentes se seleccionó la muestrade análisis; los instrumentos de recolección de información utilizados en la presente investigación corresponden a una matriz de análisis legal - normativo; una matriz de análisis documental, y una matriz de análisis de contenido, a través de las cuales se recopilará la información para dar desarrollo los objetivos específicos.

El presente estudio se estructura bajo tres (3) capítulos, en los cuales se abordan temas específicos relacionados con el contrato de arrendamiento de local comercial en el territorio colombiano, comprendiendo su respectiva índole con base en tres (3) objetivos esenciales para suíntegra comprensión en los temas normativos, el índice de precios al consumidor, formas posibles de incremento y las controversias que se pueden presentar, conforme a sus vacíos en los temas de reajuste de canon de arrendamiento de inmuebles destinados a uso comercial.

De esta forma, el capítulo primero describe el contrato de arrendamiento de inmueble comercial en Colombia, por el que se analiza el contrato de acuerdo a la normatividad vigente,Se examinan las disposiciones legales relevantes, se estudia la Ley 820 de 2003 así como otrasregulaciones aplicables en el ámbito jurídico, además, se determina los requisitos y cláusulas típicas de estos contratos, tanto del arrendador como del arrendatario y los respectivos procedimientos legales para resolver las controversias.

Asimismo, en el capítulo segundo se analiza el incremento del canon de arrendamiento delocales comerciales en Colombia, comprendiendo las diferentes formas utilizadas para definir el incremento del respectivo valor del canon de arrendamiento. Se examinan los métodos más comunes, como el aumento anual porcentual, es decir, el aumento vinculado al

índice de precios al consumidor-IPC u otras prácticas comerciales, comprendiendo las negociaciones entre laspartes involucradas.

Por otro lado, el capítulo tercero establece la afectación a los arrendatarios por la libertad existente de la relación contractual en el incremento del canon de arrendamiento de locales comerciales en el territorio nacional, por lo cual se abordará la afectación que pueden experimentar los arrendatarios debido a la libertad contractual en temas de incremento del canon,finalmente se analizarán los posibles escenarios donde el arrendatario puede enfrentar aumentos significativos en el canon, así como las consecuencias económicas y legales que conlleva.

Cada capítulo contiene una revisión exhaustiva de la literatura existente, análisis y posibles conclusiones conforme a su desenvolvimiento. El objetivo final fue proporcionar una visión íntegra y objetiva de los temas relacionados con el contrato de arrendamiento de inmueblecomercial y sus incrementos en el canon de arrendamiento, toda vez que la libertad frente al incremento del canon de arrendamiento de local comercial, lo que genera un vacío jurídico que tiende a inclinarse en afectar los respectivos derechos del arrendatario.

Capítulo 1. El contrato de arrendamiento de local comercial de acuerdo a la normatividaden Colombia

1.1. Marco jurídico del contrato de local comercial

En Colombia el contrato de arrendamiento de local comercial, comienza a regularse mediante la expedición del Decreto 410 de 1971, el cual, emite el Código de Comercio colombiano, a partir de su vigencia se reglamentó de manera característica la presente figura del contrato de arrendamiento de local comercial desde los artículos 518-524, teniendo en cuenta quetodos aquellos bienes inmuebles que no posean estas características serán regidos de acuerdo al Código Civil colombiano. De esta forma, una vez que entró en vigencia este contrato de arrendamiento comenzó a presentarse como una institución legal de forma independiente.

Luego en el año 1977, se emitió el Decreto 63 que reglamenta el Decreto 2770/1976 que consagró el congelamiento de cánones de arrendamiento de aquellos bienes inmuebles que se encuentran ubicados en zonas urbanísticas, cuya normatividad incorporó en su contenido normativo los contratos de arrendamiento dirigidos a los establecimientos de comercio en las respectivas zonas, instauró el registro de arrendadores, describió el diligenciamiento del reembolso de excedentes y para aquellos pagos del canon arrendaticio en instituciones bancarias.

Por otra parte, en el año 1982 se promulgó el Decreto 3817 que consagró el límite del pago de arrendamiento para locales comerciales ubicados en zonas urbanísticas distintas a las establecidas en su respectivo artículo 24, pero que, en el año 1983 se modificó con la promulgación del Decreto 2221, puesto que generó preceptos legales de forma particular para

elrespectivo contrato de arrendamiento sobre inmuebles distintos a vivienda y locales, que anteriormente a su expedición se regulaba con base al Código Civil, tales como; parqueaderos individuales, consultorios de profesionales independientes y oficinas.

Por otra parte, se expide la Ley 820 en el año 2003, cuyo objetivo modifica o reajusta larespectiva regulación de los diferentes regímenes del contrato de arrendamiento es tres (3) factores característicos, entre los cuales se toma en consideración la disposición de índole procesal para todos los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles. De esta forma, la presente norma consagra el carácter imperativo al derecho a la prórroga y renovación del contrato, comprendiendo que no puede ser menor a dos (2) años, igualmente, determina las sanciones para el arrendador por el incumplimiento de sus respectivas obligaciones.

En el año 2020 se expide el Decreto 797, mismo que señala medidas de carácter transitorias destinadas a los arrendamientos de locales de establecimientos de comercio, conforme al marco y entorno del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica manifestado por el Gobierno Colombiano, su contenido buscaba proteger y asegurar específicamente a la persona comerciante o empresarios frente al arrendador, incorporándose elderecho a la prórroga y el deber del arrendador de proporcionar los servicios públicos y de mantener el inmueble en excelentes condiciones para su objeto comercial.

Finalmente, el contrato de arrendamiento de locales comerciales en el territorio colombiano, se encuentra regulado tanto por el Código de Comercio y la respectiva Ley 820 de2003 se toma como una norma auxiliar. De igual manera, establecen las bases para la relación entre el arrendador y el arrendatario, las referentes disposiciones legales que consagran los derechos y deberes de ambas partes, las cláusulas obligatorias y facultativas del

contrato, entreotras relevantes.

1.1.1. El arrendador y el arrendatario

El Código de Comercio colombiano no establece una definición propia con relación alcontrato de arrendamiento de locales comerciales, solamente hace referencia a este respectivocontrato como una categoría que rige o regula el correspondiente inmueble, como un bien netamente mercantil y su debida protección en la ley. De esta forma, el contrato de arrendamiento de local comercial en Colombia describe el arrendador como aquella persona propietaria del local comercial y el arrendatario como aquella persona que alquila el local comercial para efectuar una actividad de origen económica y mercantil, de esta forma define eltérmino contrato de la siguiente manera:

> Artículo 864. Definición de contrato. El contrato es un acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial, y salvo estipulación en contrario, se entenderá celebrado en el lugar de residencia del proponentey en el momento en que éste reciba la aceptación de la propuesta. (Presidente de la República, Decreto 410,1971, Artículo 864,).

De acuerdo a la definición citada por el Código de Comercio, se determina al contrato como aquel acuerdo que contiene las obligaciones de ambas partes, las condiciones para el uso ydisfrute del respectivo local comercial. Igualmente, el contrato frecuenta incorporar informaciónconcerniente al respectivo plazo del contrato, el valor del canon de arrendamiento, el método de pago, los derechos y deberes entre el arrendador y el arrendatario, entre otros factores que influyen. De esta forma, es fundamental que el contenido del contrato sea

transparente e íntegro para prevenir problemas y conflictos jurídicos a futuros.

1.1.2. Formas del contrato de local comercial

Es importante comprender que este contrato posee un tratamiento específico, puesto que,su naturaleza jurídica, se encuentra regulado en base al Código de Comercio colombiano en sus artículos 518-524, de manera que, resulta capaz de ejecutarse de manera verbal o escrita, pero lorecomendable es que siempre su pacto se realice de manera voluntaria y quede bajo constancia mediante forma escrita, plasmando su compromiso con el propósito de prevenir o evitar futuros problemas o conflictos jurídicos entre el arrendador y el arrendatario.

De esta forma, el contrato de arrendamiento de locales comerciales puede comprender diferentes formas, pero su opción dependerá de los respectivos intereses de las partes implicadas,en las cuales se presentan las siguientes formas habituales que emplean los sujetos para el presente contrato de arrendamiento en el territorio colombiano, teniendo presente: 1) contrato de arrendamiento a término fijo, comprende el acuerdo que estipulan las partes a un plazo de tiempoespecífico en el que abarcará el arrendamiento del respectivo local comercial, el cual, podrá o no renovarse entre los sujetos involucrados. 2) Contrato de arrendamiento por años regulados, es aplicado cuando el plazo de tiempo del respectivo contrato es mayor a tres (3) años, pero en su contenido se establecen de forma obligatoria de algunas condiciones, como el debido reajuste o renovación del canon arrendaticio, y finalmente, 3) Contrato de arrendamiento verbal, que comprende aquel contrato que se origina sin la existencia de un documento por escrito, que conste o pruebe las respectivas condiciones estipuladas por las partes, aunque esta clase de contrato sea válido, con el tiempo puede crear conflictos o problemas por la ausencia de un papelfísico que demuestre sus acuerdos.

Por ende, es importante comprender que la normatividad colombiana, establece que cualquier contrato de arrendamiento de local comercial, debe encontrarse señalados de forma clara a las respectivas obligaciones y compromisos de las correspondientes partes implicadas, aligual que, el plazo del contrato y la respectiva forma que se renovará o reajustará a futuro el correspondiente canon de arrendamiento.

1.1.3. Contenido del contrato de arrendamiento de local comercial

En Colombia, el contrato de arrendamiento de local comercial deberá contener una seriede aspectos y cláusulas, las cuales, se tendrán presentes al momento o de forma previa al firmarel respectivo contrato, teniendo presente que las partes estén de acuerdo en celebrar dicha relación contractual, plasmando bajo un documento las obligaciones y los derechos entre las partes, de esta forma, se mencionan los siguientes aspectos y cláusulas:

1) Identificación de las partes implicadas, comprende describir los nombres de forma completa, números de identificación y lugar de residencia de las respectivas partes implicadas. 2)Descripción del inmueble, es recomendable describir de forma específica de qué consta el local comercial en objeto de arrendamiento, señalando su dirección, medidas, linderos y los otros aspectos característicos pertinentes. 3) Duración del contrato, deberá existir un consentimiento claro y de forma determinante sobre el tiempo de duración del respectivo arrendamiento, bien sea término fijo, indefinido o temporada. 4) Valor del canon de arrendamiento, comprende la especificación de forma clara al precio o valor del canon arrendaticio, forma de pago, moneda nacional o extranjera que se efectuará y la frecuencia en que se realizará. 5) Garantías, se instaura para garantizar el cumplimiento del contrato de arrendamiento, comprendiendo un depósito, aval bancario, fianzas, entre otros métodos que

sirvan como garantía. 6) Obligaciones yresponsabilidades de las partes implicadas, deberán especificarse para conceder su correcta aplicación, abarcando el mantenimiento, pago de servicios públicos, reparación ante futuros daños, entre otras obligaciones y compromisos a cumplir. 7) Aumento del canon de arrendamiento, comprende una anotación especifica de la forma cómo se aumentará o reajustará el valor de canon arrendamiento de local comercial, la cual, puede implementarse con base al IPC u otra forma pactada entre las partes, 8) Cláusulas especiales, se permite la incorporación decláusulas especiales para el caso determinado, tales como; restricción de uso, prohibición de subarriendo, obligación de exclusividad, gastos e impuestos, reparaciones y conservación delbien inmueble, entre otras consideradas importantes.

Teniendo en cuenta, la importancia que consientan las partes de firmar el respectivo contrato de forma voluntaria y sensata de todas aquellas condiciones estipuladas en el presente contrato de arrendamiento de manera física, pues, en caso de incumplimiento de alguna de las respectivas cláusulas por el arrendatario puede ocasionar la elaboración de una carta de terminación de contrato de arrendamiento.

1.1.4. Clasificación de los contratos arrendamiento de local comercial

Los contratos de arrendamientos de locales comerciales pueden contener varias clasificaciones, pero un modo pertinente de catalogar su tipología es de acuerdo a su objeto de duración. De este modo, se presentan tres (3) clasificaciones principalmente procedentes de los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a uso comercial en el territorio colombiano, los cuales, se clasifican de la siguiente manera:

En cuanto a la duración: 1) Contrato a término fijo, comprende aquel que posee una fechade comienzo y una de finalización de manera específica, el cual, puede o no renovarse

entre las partes involucradas. 2) Contrato a término indefinido, comprende aquel que no posee fecha de culminación de manera precisa y puede seguir hasta que las partes involucradas estén de acuerdoen culminar el vínculo contractual.

En cuanto al destino del local: 1) Contratos de arrendamiento para uso comercial: Comprende aquel contrato que el local es destinado meramente para uso exclusivo de actividadescomerciales. 2) Contratos de arrendamiento para uso mixto: Es aquel contrato cuya destinación es utilizada tanto para actividades comerciales como también se puede utilizar de uso residencial,dependiendo a lo pactado en el contrato.

Según la modalidad: 1) Contratos de arrendamiento con canon fijo, se determina aquel contrato donde las partes estipulan mantener el mismo precio del pago mensual del local de forma constante en el transcurso del contrato. 2) Contratos de arrendamiento con canon variable,cuando en el contrato se estipulan que cada monto de pago mensual se puede establecer conforme a la variación de la cifra porcentual que determina el Índice de precios al Consumidor-IPC.

De esta forma, comprendiendo estas clasificaciones se pueden comprender conforme a lamodalidad o forma de emplear los precios a su respectiva duración, por ello, se pueden determinar una serie de contratos de arrendamiento de local comercial, pero dependiendo de la forma como el mismo se haya pactado, lo cual, se determinan los siguientes para comprender la modalidad de cada uno de ellos y en que finalidad se celebra el mismo:

1) Contrato de arrendamiento comercial ordinario: Comprende aquel contrato común empleado para arrendamiento de local comercial, en su contenido se establecen los términos

y condiciones de forma genérica del respectivo arriendo, tales como; identificación de las partes,obligaciones y responsabilidades del arrendador y arrendatario, entre otros elementos importantes que sean requeridos mencionar, mediante clausulas específicas.

2) Contrato de arrendamiento con opción de compra: Es aquel contrato de arrendamientode local comercial, en el cual, se añade una cláusula que permite al arrendatario la opción de comprar el bien inmueble en un tiempo establecido y a un precio anticipadamente acordado, de esta forma, la presente opción de compra se emplea en voluntad de las partes y queda adiscreción del arrendatario si desea efectuarla u omite esa opción.

3) Contrato de temporada: Comprende aquel contrato en el que se arrienda por una duración precisa y limitada, genéricamente con respecto al caso o temporada del año de alta ventas o un caso particular (Navideña, ferias o vacaciones). Esta clase de contrato de arrendamiento de local comercial es pactada por un tiempo establecido y no se encuentra entre sunaturaleza contractual la posibilidad de renovar de forma automática.

De esta forma, es primordial recalcar que cada contrato puede emplearse una adaptación y personalización de acuerdo a los correspondientes requerimientos y acuerdos entre el arrendador y el arrendatario, sobre los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a usocomercial, lo cual, es importante comprender el enfoque al cual va ir orientado y que tiempo desea emplear la actividad económica en el local.

1.1.5. Duración del contrato de arrendamiento de local comercial

Con respecto a su duración, existe la falta de regulación específica y ante la misma se

aplica la norma general, de este modo, ni el Código Civil ni el Código de Comercio determinanla regulación ante el tiempo de duración del respectivo contrato de arrendamiento de locales comerciales, debido que no existe un tiempo establecido de duración mínimo o máximo que consagre la norma ante este contrato de arrendamiento.

Sin embargo, ante su ausencia queda a la libertad de ambas partes el pactar en común o reciproco acuerdo, con respecto al término de duración del contrato de arrendamiento de localescomerciales, logrando acordar un tiempo de duración que oscile entre meses o por años, en general se puede acordar contratos a largo plazo es decir de uno (1) a tres (3) años con larespectiva preferencia u opción a la renovación.

De igual forma, se pueden aplicar acuerdos contractuales ante este tipo de arrendamiento a términos de duración más cortos, es decir, que el arrendatario requiera el local específicamentepara un tiempo propio o proyecto de manera temporal, de este modo, una vez comprendido lo anterior es importante considerar que en el evento de desear o requerir culminar el contrato de forma anticipada a la fecha pactada, tiene la obligación de cumplir con las condiciones, cláusulasy las respectivas causales de terminación que señale esta clase de contrato de arrendamiento.

En conclusión, el término de durabilidad del respectivo contrato de arrendamiento de local comercial en el territorio colombiano se determina de forma libre y voluntariamente pactado entre las correspondientes partes involucradas, logrando acordar cualquier tiempo de duración, aunque es recomendable convenir o pactar tiempos de duración más largos o extensospara conceder mayor firmeza, continuidad y seguridad entre las partes.

1.1.6. Prórroga del contrato de arrendamiento de local comercial

La prórroga y renovación del contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a usocomercial, se encuentra específicamente regulado en el artículo 518 del Código de Comercio colombiano, conforme a lo establecido por la norma señala que el contrato de arrendamiento tendrá la posibilidad de renovarse o prorrogarse mediante mutuo acuerdo entre las partes involucradas.

> Artículo 518. Derecho de renovación del contrato de arrendamiento. El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo. (Presidente de la República, Decreto 410, 1971, Artículo 518).

Sin embargo, en el caso que el arrendatario posea dos (2) años o superior a este tiempo, tendrá el derecho a que se renueve el respectivo contrato de arrendamiento del bien inmueble destinado a uso comercial, salvo en los casos que no procede la misma, tales como; 1) En el momento que el arrendatario incumpla el contrato de arrendamiento. 2) En la ocasión que el propietario requiera los bienes inmuebles para su particular habitación o instaurar una empresa diferente a la que posee el arrendatario. 3) En la ocasión que el inmueble requiera la obligación de ser restaurado, reparado o remodelado con obras requeridas que no se logre ejecutar con la debida entrega, demolición o desocupación por su estado en ruina o la edificación de una moderna obra de construcción, lo cual, comprendiendo estos puntos, posee como característica general el presente contrato de arrendamiento, el respectivo derecho que tiene el arrendatario depermitir renovar el contrato, después de transcurrir dos (2) años o más de tener la ocupación delrespectivo local, siendo obligación del arrendador cumplir con dicho derecho.

De esta forma, la norma mercantil deja entender que no consagra el tiempo de vigor del contrato de arrendamiento de local comercial renovado, puesto que, se presume que ese tiempo deberá ser igual al acordado en el inicio del contrato, en el caso en que las partes involucradas nollegasen de forma expresa a un acuerdo diferente, sin embargo, da origen a una incógnita, el por qué la norma de comercio establece un término de dos (2) años para permitir accionar al derechode renovación, debido que, se presume que es el tiempo competente e idóneo.

Es decir, que dicho tiempo es apto para que el arrendatario se considere establecido y obtenga una clientela frecuente, contenga un buen nombre y una adecuada o correcta fama o reputación en el sector del comercio, igualmente, es considerado un tiempo más que idóneo para verificar el comportamiento del arrendatario por parte del arrendador, en pocas palabras, si cumple de forma oportuna las obligaciones del contrato, comprendiendo ese plazo como un tipo de período de prueba dentro del contrato de arrendamiento específico para los comerciantes.

Una vez que se venza el término de dos (2) años, aplica el derecho de renovación en beneficio del arrendatario de poder adquirir una renovación de forma genérica del respectivo contrato de arrendamiento y no una sencilla prórroga, es decir, la renovación conlleva la libertadde conflictos de las distintas condiciones del contrato (canon, plazo, entre otros), dando lugar unnuevo contrato, en cambio, la prórroga del contrato es el mismo solo que se amplía el tiempo.

1.1.7. Valor del canon de arrendamiento de local comercial

Con respecto al valor de la renta o canon arrendaticio de un bien inmueble destinado al usocomercial, puede variar conforme a los factores, causas o circunstancias con respecto al lugar donde se encuentra ubicado, el tamaño (límites), condiciones como lo entrega y la

demanda que posee dicho local comercial para su arrendamiento, a pesar que la ley no regula el respectivo aumento o incremento máximo del canon de arrendamiento, las partes involucradas pueden acordar o negociar un valor acorde o adecuado que beneficie a ambas.

No obstante, describe la norma que el contrato de arrendamiento de local comercial deberácontener de forma especificada los elementos o cambios del canon arrendaticio y fijar cómo se efectuará o pactará la tasa del correspondiente canon con el transcurso del tiempo, bien sea por un incremento del porcentaje de la misma, una adaptación al Índice de Precios al Consumidor- IPC u otros medios utilizados para determinar el valor actual del mercado o la indexación de lamisma.

Es fundamental considerar que los contratos de arrendamiento son lícitamente una relacióncontractual, donde ambas partes involucradas tienen derechos y obligaciones que deberán cumplir, es recomendable que todo contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a uso comercial, se encuentre verificado y redactado por un profesional en el área del derecho (abogado o agente de bienes raíces) para asegurar que todas las condiciones, aspectos y cláusulasjurídicas sean cumplidos y acatados de forma adecuada.

1.1.8. Incremento del arrendamiento anual de local comercial

Conforme al incremento del arrendamiento anual del inmueble destinado al comercio en el territorio colombiano, se encuentra regulado por la Ley 820 de 2003 y la misma no puede exceder el Índice de Precios al Consumidor -IPC del año previo, es decir, se establece su cálculoconforme a la inflación que haya tenido el país el año anterior, es decir, el correspondiente porcentaje de aumento máximo permitido en el año 2023, conforme a la

expresión del Índice de Precios al Consumidor-IPC del año 2022 se determina bajo un 13,12%.

Figura 1. Variación total IPC – diciembre 2022



Fuente: DANE, 2023.

De esta forma, ante este punto de estudio se proceden a presentar cinco (5) casos ovariables a considerar y practicar el incremento del canon de arrendamiento de locales comerciales, los cuales pueden darse los siguientes:

1) Cuando el contrato de arrendamiento está elaborado en un papel o está por escrito, esrecomendable verificar si dentro de las cláusulas pactadas dentro del contrato de arrendamientodel bien inmueble destinado a uso comercial se encuentre una estipulación que señale y especifique la forma como se deberá efectuar el incremento anual del arrendamiento y el porcentaje en que se implementará.

Algunos contratos de arrendamientos, especifican que se aplique igual que el contrato dearrendamiento de vivienda urbana, conforme al máximo del IPC sería el incremento en aplicar, otros contratos acuerdan señalar en el mismo, con el máximo de IPC adicionando dos

(2) hasta cinco (5) puntos y en esa forma tendrá que aplicarse el incremento, puesto que por escrito cualquier acuerdo instaurado con otra persona, tendrá mayor validez y eficacia al momento de demostrar la existencia del mutuo acuerdo entre las partes involucradas.

2) Cuando se tiene un contrato de arrendamiento y establecen las partes en el mismo cabemencionar que cada año en la renovación se sentarán a dialogar y colocarse de acuerdo en cual va a ser el precio o porcentaje de incremento, ante este caso se presentan conflictos y desacuerdos conforme al mismo en el momento del diálogo, trayendo consigo que se inicie un proceso de regulación de canon de arrendamiento, lo cual, resulta mayor costo; lo recomendable es dejar parámetros fijos conforme al incremento del arriendo.

3) Cuando las partes firman un contrato de arrendamiento de local comercial, pero entresus cláusulas no mencionan ni cuánto, ni cómo se empleará el incremento del canon de arrendamiento, ante ese vacío o laguna en el documento escrito, se recurre por analogía a las normas que regulan el arrendamiento de vivienda urbana y, por ende, el arrendador podrá incrementar hasta la totalidad del IPC establecido por el Gobierno Nacional para el año 2023.

4) Cuando hay un contrato de arrendamiento de local comercial efectuado de manera verbal, a pesar de tener un vacío o laguna se puede establecer su analogía conforme a las normasde arrendamiento de vivienda urbana, por lo tanto, el arrendador puede efectuar el incremento del canon de arrendamiento hasta máximo del Índice de Precios al Consumidor - IPC del año 2022, el cual, se indica en una cifra porcentual de 13,12%.

5) Cuando en el contrato de arrendamiento establecido por escrito, las partes involucradasse colocan de acuerdo en un ajuste de cada anualidad, por ejemplo; se adoptará

el porcentaje del 10%, dicha cifra determina un porcentaje inferior al establecido por IPC para el presente año 2023, puesto que, se ubica en un 13,12%, en este caso se aplica el acordado y estipulado en el contrato de arrendamiento porque existe el consentimiento de la partes desde el inicio delcontrato.

De igual manera, se notifica y opera que el incremento del canon de arrendamiento de locales comerciales, se tiene en cuenta lo que las partes hayan pactado desde el inicio del contrato, es decir, si en el contrato por escrito dejaron claro y específico "en cada año en que se renueve el contrato de arrendamiento, se deberá hacer el incremento" se realizará cada anualidad,pero si el contrato dice que es a través de un correo electrónico mediante una carta por correo certificado y las partes acordaron en ello, se empleará de esa manera por el hecho de constar por escrito.

Sin embargo, en el caso en los cuales las partes no hayan dispuesto dentro del contrato, sepresenta un vacío jurídico en los cuales en la práctica las inmobiliarias recurren a la analogía conforme a las normas de arrendamiento de vivienda urbana consagrada en la Ley 820 de 2003 en su respectivo artículo 20, la cual, consagra que en los contratos de arrendamiento se reajustarán en cada año y que el aviso se tendrá que realizar mediante correo certificado.

> Artículo 20. Reajuste del canon de arrendamiento. Cada doce (12) meses de ejecución delcontrato 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. (Artículo 20, Ley 820 de 2003).

De acuerdo a lo citado en la presente ley, finalmente se concluye que su fundamentonormativo, sirve como guía y base para medir la variación de los Índices de Precios al Consumidor-IPC, en los casos que no se encuentre estipulado en el contrato, por ende, es fundamental que el límite máximo se aplica en los nuevos contratos de arrendamiento y en lasrenovaciones de los ya existentes, que, a pesar de sus vacíos y al no estar estipulado en el contrato por voluntad de las partes se podría aplicar la analogía a los preceptos específicos de incremento de la presente norma o aplicar la costumbre mercantil.

Capítulo 2. Formas utilizadas para definir el incremento en el canon de arrendamiento delocales comerciales en Colombia

Una vez comprendido el marco normativo de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados al uso comercial, se procede a indagar las formas aplicadas para determinarel incremento del canon arrendaticio en el territorio colombiano, a pesar de existir distintas maneras por lo general se implementa con base a la inflación anual y la misma se encuentra regulado por la normatividad colombiana, teniendo en cuenta si la condición se ubica estipulada en el contrato de arrendamiento y las leyes pertinentes para conocer su proceder especial.

A pesar de no encontrar o existir prácticas en el área mercantil, conforme al canon de arrendamiento de local comercial se intenta llenar sus vacíos o lagunas jurídicas mediante la analogía de otras normas que sirvan de complemento al tema de estudio, pero todo incrementovaría conforme al lugar o sitio arrendado, el precio fijo o variables pactadas entre las partes involucradas o mediante la tasa porcentual máxima estipulada por el IPC.

Por ello, se analiza el marco normativo y las prácticas implementadas para el debido aumento del canon de arrendamiento de locales comerciales, a pesar de sus vacíos se tiene en consideración formas o métodos para calcular o reajustar el valor del canon, generalmente, en ocasiones no se estipula en el contrato de qué forma se puede implementar el aumento, trayendo consigo dudas o desacuerdos entre las partes, por lo cual, es importante que se tenga una rigurosay especifica atención al idioma contractual, las respectivas condiciones económicas y su debido cumplimiento legal, de este modo, el aumento del canon de arrendamiento de local comercial porcostumbre se emplea con fundamento al Índice de Precios al Consumidor-IPC que

emite el Gobierno nacional bajo el cálculo efectuado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas-DANE.

En algunos casos, cuando en el contrato de arrendamiento no se incorpora una cláusula que determine cómo se aplicará el incremento del canon de arrendamiento, podrán las partes apoyarse en prácticas comerciales comunes o de referencia del sector comercial, para establecer dicho aumento, ante la ausencia del mismo, no obstante, dichas prácticas pueden variar y generardiversos enfoques entre las partes involucradas conforme al incremento.

Aunque, en el evento de no pactarse en el mismo contrato el incremento del canon y estedescuido genera desacuerdos en la negociación directa entre las partes, la ley comercial nos menciona que se interponga una respectiva demanda civil, que tiene como denominación "proceso de regulación de incremento de canon de arrendamiento de local comercial" proceso judicial donde el Juez decidirá sobre el respectivo incremento, de acuerdo a las pretensiones deldemandante y la prueba que se adjunte en el proceso y demás consideraciones pertinentes para discutir esencialmente el plazo y el respectivo valor del canon justo.

2.1. Incremento en el canon de arrendamiento de locales comerciales en Colombia

Aun cuando se refiere a la figura del contrato de arrendamiento, tanto la ley civil y comercial no se estipula una normatividad que determine el incremento del canon arrendaticio de inmuebles destinados a uso comercial, pudiendo deducir que la referente praxis no se puede hallar actualmente en el ordenamiento jurídico colombiano, de este modo, en relación del canon se encuentra la existencia del vacío jurídico.

Prácticamente, depende de la libertad de las partes el acuerdo del respectivo reajuste

delcanon, es decir, cuando el arrendador omite acordar una forma de incremento o reajuste en el contrato inicial, deberá esperar que transcurra los dos (2) años que establece la Ley comercial, para renovar el contrato e incorporar dicha forma de incremento, bajo aceptación del arrendatario, en caso de desacuerdo, deberá acudir ante un juez civil.

De este modo, se considera que el Código de Comercio ha dejado una laguna legal esencial, permitiendo que sean las partes involucradas, por consentimiento recíproco o por un juez, determinar el cálculo al aumento del canon de arrendamiento, la afectación económica delarrendador por omitir mencionar en una cláusula el respectivo incremento, debido que, la inflación que acecha al país y la no adopción del incremento en base al IPC o el SMMLV, seríabeneficioso para el arrendatario, pero en el caso del arrendador traería detrimento.

Por ello, la realidad económica exige en primera medida el incremento del canon dearrendamiento, estableciendo su debido reajuste a la realidad del país, mediante las cifras porcentuales que establece el IPC o el SMMLV, como tasas pertinentes para las mismas, inclusive como solución acuerdan aumentarle unos puntos adicionales con el propósito de prevenir la desactualización del canon de arrendamiento.

A pesar, del vacío jurídico que presenta los contratos de arrendamiento de locales comerciales, permitiendo el reajuste del valor y monto a incrementar que proceda mediante acuerdo entre las partes, de forma libre o mediante lo estipulado en el contrato de arrendamiento,pero en omisión o incertidumbre a la misma, pueden utilizar como base de cálculo o cifra lo regido por el Índice de Precios al Consumidor-IPC:

> Dado que no hay regulación que establezca ninguna limitación ni directriz al respecto, asícomo tampoco existe ninguna reglamentación que defina cuál debe ser el porcentaje máximo que las partes pueden aplicar al reajuste, es necesario que esto quede establecidoen el contrato. (Vásquez, 2022).

Conforme a lo anterior, es importante recalcar que los contratos de arrendamiento de locales comerciales, pese a la ausencia de la norma se establece la analogía, conforme a lo establecido en el artículo segundo del Código de Comercio, determinando complementar sus vacíos legales con las respectivas reglas civiles, por ende, el presente incremento del canon de arrendamiento es recomendable que se establezca el acuerdo entre el arrendador y el arrendatarioal inicio de firmar el contrato, describir la forma o modalidad que incrementará el canon.

Conforme a su analogía, se comprende que el incremento del canon de arrendamiento procede cada año y la suma máxima del monto no puede exceder la cifra porcentual del IPC másdos puntos porcentuales, comprendiendo que el arrendador debe avisar al arrendatario con antelación de tres (3) meses por mínimo a la fecha de vigencia del respectivo incremento del canon de arrendamiento de local comercial.

Actualmente, el mercado de bienes raíces en el territorio colombiano, ha incrementado porla debida oferta y la demanda de locales comerciales determinado por su ubicación y área, no obstante, la pandemia del Covid-19 y la situación económica, ha reiterado la importancia de incluir una cláusula específica y clara en los contratos, que determine la forma de incrementar elcanon, recalcando las controversias en el marco de la economía que se vive actualmente.

Normalmente, el aumento del canon de arrendamiento de inmueble destinados a uso comercial es un punto muy complicado, el cual, necesita una atención detallada y perseverante entre las partes involucradas en el territorio nacional, cumpliendo las reglas jurídicas y praxis consagradas por el Estado y el mercado, garantizando un arrendamiento adecuado y rentable a futuro, con respecto al reajuste del canon.

Por ende, es fundamental considerar que los aumentos en los respectivos cánones de arrendamiento, frecuentemente se encuentran impactados conforme a la oferta y la demanda de los respectivos inmuebles destinados al uso comercial en una definida ubicación, la inflación del país, situaciones económicas y los pactos que hayan convenido las respectivas partes, de esta forma, los contratos de arrendamientos en locales comerciales pese a su laguna, se implementa su analogía principalmente con la Ley 820 de 2003 que emite la Ley de Arrendamiento de vivienda urbana.

De este modo, la presente normatividad consagra preceptos de forma genérica al tema en comento, pero no determina los valores específicos para los correspondientes incrementos en el canon arrendaticio, por ende, dichos aumentos se basan frecuentemente en el resultado de las respectivas negociaciones efectuadas entre las partes involucradas, es decir, pese a su vacío legal o no regulación del incremento máximo del canon, se aplica lo estipulado en el contrato de arrendamiento que acordaron las partes en el inicio del contrato.

No obstante, su incremento se encuentra determinado o sometido de algunas normatividades y disposiciones, comprendiendo que dicho aumento del canon arrendaticio no puede ser superior al Índice de Precios al Consumidor- IPC del año previo, conforme a lo consagrado en el Código Civil, Código de Comercio y la Ley de Arrendamiento de vivienda

urbana o de igual modo, el arrendatario posee el derecho a pedir una verificación o reajuste delcanon de forma anual, como cifra adecuada y adaptada a la realidad.

En el evento, que existan discrepancias o desacuerdos, tiene la alternativa de buscar su solución por medio de un proceso de reajuste de canon de arrendamiento, para que el respectivo juez determine el valor adecuado del arriendo, complementando los vacíos existentes en derechocomercial o mercantil, debido a la ausencia de ley que regule o limite el valor porcentual del incremento al canon arrendaticio de bienes inmuebles destinados al uso comercial.

Pese a su ausencia normativa se utiliza la Ley de Arrendamientos Urbanos expedida en la Ley 820 de 2003, específicamente en su artículo 12, pues consagra que el arrendamiento tiene eldeber de incrementarse cada doce (12) meses, sin que el mismo sobrepase el total del 100% de aumento del Índice de Precio al Consumidor- IPC del año previo. Teniendo en cuenta, lo establecido en el artículo 1973 del Código Civil de la siguiente forma:

> El arrendamiento es un contrato, por lo que las dos partes deben estar de acuerdo en todo loque se estipule en él y tanto el arrendatario como el arrendador tendrán que cumplir con sus deberes y obligaciones; es decir, el arrendatario deberá cancelar en el plazo estipulado el canon de arrendamiento y sus ajustes anuales y el arrendador recibirá el precio determinado por el goce de la cosa. (Congreso de la República, Ley 57, 1887, Artículo 1973).

De esta forma, pese a la ausencia de regulación por parte de los Códigos civil y comercial para el incremento del canon arrendaticio en inmuebles destinados a uso comercial, misma que concede a las partes pactar a su libertad el respectivo aumento o no del canon anual, en el evento que se incremente, las partes involucradas tendrán la libertad de determinar el valor se dicho aumento, sin que exista una norma que regule o limite el respectivo incremento.

Pese a la ausencia o falta de regulación, trae como resultado el libre acuerdo del valor porcentual al incremento del canon de arrendamiento del local comercial, evidenciando su respectivo incremento cada doce (12) meses, comprendiendo, que en algunos eventos no incrementa de la misma forma, pues todo depende de las partes involucradas, debido que, puede incrementarse según el IPC, o el IPC más ciertos puntos adicionales o se incrementa conforme al número definido que acuerden respectivamente.

2.1.1. Incremento no puede superar el 1% del valor comercial del inmueble

En el territorio colombiano, el aumento del canon de arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial no tiene permitido exceder el uno por ciento (1%) del valor que posee en el mercado, puesto que, el Código Civil en su artículo 18, determina la obligatoriedadde cumplir las normatividades que expide el Estado colombiano, siendo la presente regla fundamental de cumplimiento para determinar el incremento del canon arrendaticio en local comercial. De este modo, la Sentencia T-537 de 2009 de la Corte Constitucional establece que:

> El contrato de arrendamiento de locales comerciales está sujeto en su régimen legal a lasdisposiciones contenidas en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio y por

> expresa disposición del artículo 2, las cuestiones que no se encuentren allí contempladas, deberán ser resueltas por interpretación analógica o por las normas que sobre el contratode arrendamiento establece el Código Civil. (Corte Constitucional de Colombia, 2009, Sentencia T-537).

Esto con intención de amparar el derecho fundamental del debido proceso en caso de incurrir en una afectación por extralimitarse en su actuar. Ante diferencias, con respecto al montopuede solicitar el arrendatario como derecho, una respectiva verificación del valor del canon arrendaticio anualmente, en el caso de no establecer un acuerdo, ante sus vacíos jurídicos sería importante acudir ante un juez para que fije y verifique el valor del canon arrendaticio, determinado un precio adecuado, justo y pertinente al presente local objeto de arriendo.

Pero en caso de solicitar que en el arriendo se efectúe el reajuste de aumento al respectivovalor, sea de forma económica y accesible, debe tener en cuenta que el evento de firmar un contrato de arrendamiento y aún no se ha cumplido en su totalidad los 12 meses, comprendería que el respectivo valor o precio no puede variar de forma inmediata, en pocas palabras, tendrá suaplicación solo en el evento de cumplir el año para proceder la renovación.

Desde este momento, comienza a operar la respectiva negociación entre las partes sobre el respectivo monto a reajustar, de este modo, el arrendador puede recurrir ante su arrendatario ysolicitar que pese a la inflación que tiene el país, los bienes y servicios han subido su valor, considerando entre ambas partes acordar un aumento que sea menor a la tasa porcentual que establece el IPC del año anterior (2022).

Comprendiendo que este dato o valor porcentual que establece la ley determina el

límiteo tope máximo, pero el mismo no es obligatorio por lo que su aumento puede ser menor al mismo. De acuerdo a esto, el canon de arrendamiento tampoco puede exceder o superar la tasa porcentual del uno por ciento (1%), en pocas palabras, si el valor comercial que tiene el local esde $200.000.000 de pesos, el respectivo canon de arrendamiento no puede superar el monto de
$2.000.000 de pesos cada mes.

En este caso, una vez entendido dicho punto, el aumento en el valor del canon de arrendamiento del inmueble destinado al uso comercial, solo podrá emplearse cuando haya transcurrido un total de 12 meses (1 año), posterior al inicio y firma del contrato de arrendamiento, en pocas palabras, si se firma un contrato de arrendamiento en agosto de 2022,solo procederá su incremento hasta agosto del año 2023.

Por ello, siempre se permitirá negociar o llegar a un acuerdo entre las partes involucradascon respecto al valor del canon en aumentar, aunque el mismo sea inferior a lo consagrado por elÍndice de Precios al Consumidor-IPC, de este modo, la Ley 820 de 2003 en su artículo 18, determina el aumento sin exceder el 1% del valor del canon comercial o del respectivo arrendatario.

Sin embargo, el arrendador tiene el derecho de no implementar el respectivo aumento decanon de arrendamiento de local comercial, pero en el evento de proceder al aumento en el respectivo valor y el día de aplicabilidad, deberá el arrendador comunicarle de forma anticipadao previa mediante un escrito, por medio del modo certificado que indica la Ley 820 de 2003, empleando su analogía mediante la presente norma.

De este modo, Colombia determina su alteración o cambio mediante el Índice de Precios al Consumidor-IPC ante el incremento del canon arrendaticio, desde un enfoque cualitativo la norma no determina un tope máximo conforme al incremento, sino que se tiene en consideración, por lo general que dicho aumento no alcance a exceder el uno por ciento (1%) del respectivovalor del bien inmueble en el comercio.

Desde esta perspectiva, el aumento anual del respectivo canon de arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial, lo estipula la Ley 820 del 2003 mediante su artículo 20,estableciendo el aumento conforme a la inflación del país, a diferencia del Código de Procedimiento Civil-CPC, determina que el respectivo canon arrendaticio no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del respectivo inmueble o de la respectiva fracción quese encuentra de manera arrendada.

Comprendiendo que, el presente aumento no es procedente su aplicabilidad desde el comienzo de un mismo año, sino por el contrario se emplea en el momento que se cumpla los 12meses (1 año) de la ejecución o acuerdo pactado mediante un contrato de arrendamiento, es decir, luego de cumplir un (1) año desde la celebración del respectivo contrato de arrendamientoque para el evento se trata de un local comercial.

Teniendo en cuenta, el contrato de arrendamiento de local comercial, el legislador ha permitido que el incremento del canon de arrendamiento sea regulado con fundamento a la ofertay la demanda, comprendiendo en la actualidad como una interpretación sin limitaciones legales en los respectivos reajustes del canon, pero en caso de dudas y controversias pueden emplear su analogía con el contenido normativo de la ley de Arrendamientos Urbanos, bien sea, las partes acuerden que el valor no sobrepase el 1% del valor del inmueble en el mercado,

sin que el mismosobrepase dos (2) veces el avaluó catastral en vigor y además no supere el IPC del año previo.

No obstante, en el evento que las partes no acuerden las condiciones de incremento del canon de arrendamiento en la respectiva renovación, mediante el Código de Comercio regula este evento, como aquellas diferencias que se presentan entre el arrendador y el arrendatario cuando se establece la renovación del contrato de arrendamiento, determina efectuarse su incremento bajo un procedimiento verbal con mediación o intervención de peritos expertos en lamateria, por lo tanto, su contenido normativo posee concordancia y se extiende su aplicabilidad,conforme a lo establecido en el Código Civil en su artículo 2001.

De igual forma, la Ley de Arrendamientos Urbanos determina un porcentaje igual a un máximo de un porciento (1%) conforme al valor que tiene el inmueble en el mercado, analogía que permite aplicarse en los contratos de arrendamiento de locales comerciales como una formaque puede emplearse al momento de establecer el incremento del canon de arrendamiento, debido que el Ministerio de Desarrollo aseguró que en el territorio colombiano no existen reglasde control de arrendamientos, por ello, el incremento del canon puede emplearse de forma libre entre las partes.

Es por ello, que el valor que posee el bien inmueble en el comercio no puede exceder dos (2) veces el valor catastral del respectivo inmueble y el correspondiente gobierno ha determinadoel respectivo incremento con respecto al valor en el mercado y teniendo presente la cifra porcentual que determina el IPC, del año previo, es decir, que si el valor del canon de arrendamiento es de $ 1.500.000 y renueva en abril del 2023, el valor del aumento es de $196.800, determinaría un total de $ 1.696.800.

Teniendo en consideración, el deber que tiene el arrendador de notificar o avisar de formaescrita el incremento del canon y la fecha en que se realizará, mediante el correo postal autorizado o certificado o por medio del portal de notificaciones de lo estipulado en el respectivocontrato de arrendamiento de local comercial, lo cual, concluye que, a pesar de existir libertad deacuerdo, la norma busca la forma de regularlo bien sea por analogía, generando protección legal.

2.1.2. Incremento por variación anual del Índice de Precios al Consumidor IPC

En el territorio colombiano, debido a la libertad que existe para determinar el precio o valor conforme al incremento del canon arrendaticio, debido a sus vacíos o lagunas jurídicas, se puede considerar la respectiva variación anual que determina el IPC, como uno de los elementoso factores que toma en consideración o guía, en el momento que se requiere calcular y establecerel aumento del canon de arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial.

De este modo, el año 2023 debido a su inflación y el aumento del Salario Mínimo Mensual Legal Vigente- SMMLV en el territorio nacional, se convierte en una desventaja que afecta la cantidad de servicio o bienes que alcanza obtener mediante una suma de dinero (poder

logro una tasa porcentual de 13,12% en el año 2022, comprendiendo el número o la tasa más elevada en el transcurso de veinte (20) años.

En consecuencia, trajo consigo que los precios del mercado, inclusive los arriendos incrementen en el territorio nacional, sin que estos últimos sean la excepción a la regla y las variaciones de la economía, comprendiendo desde esta perspectiva cuanto corresponde su debidoaumento y hasta qué limite posee para incrementar los cánones de arrendamiento, específicamente en los respectivos inmuebles destinados al uso comercial.

Por ello, es importante comprender que la cantidad que procederá a incrementar el valor del canon de arrendamiento se hará en función o variación de la respectiva inflación del año previo, es decir, en el año 2023 se aplicará con base al Índice de Precios al Consumidor-IPC delaño 2022, cuya tasa porcentual logra incrementar un 13.12%, lo cual, es importante recalcar que esta tasa o cifra porcentual quedó como una de las más altas de lo planificado o pronosticado porlos respectivos especialistas y expertos en economía, en virtud de ser la tasa de inflación registrada en el territorio colombiano como la más elevada de estas últimas décadas.

De este modo, puede incrementar el valor del canon de arrendamiento por cada año en Colombia, de acuerdo a lo establecido en la Ley 820 de 2003, específicamente en su artículo 20,el cual, establece que el respectivo canon de arrendamiento incrementa con base a la inflación que atraviesa el país, pero como se explicó en el punto anterior, dicho valor no podrá exceder el uno por ciento (1%) del respectivo valor que posee el inmueble en el mercado o de la respectivafracción que permite para arrendar, puesto que, la ley los determina de la siguiente forma:

> 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 proporciónque 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 18 de la presente ley. (Congreso de la República de Colombia, Ley 820, 2003, Artículo20).

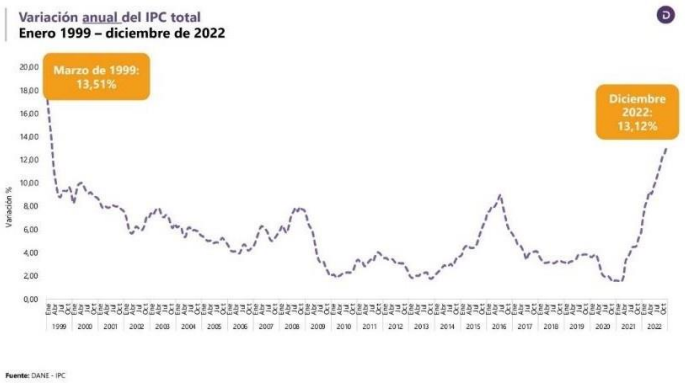
Sin embargo, se debe tener en consideración que el presente aumento no es procedente suaplicabilidad desde el comienzo de un mismo año, sino por el contrario se emplea en el momentoque se cumpla los 12 meses (1 año) de la ejecución o acuerdo pactado mediante un contrato de arrendamiento, es decir, luego de cumplir un (1) años desde la celebración del respectivo contrato de arrendamiento de local comercial.

Por otro lado, en el evento que el incremento que establece el arrendador exceda lo establecido en la normatividad, puede el arrendatario abstenerse y solicitar que se establezca un nuevo reajuste al valor del canon de arrendamiento del inmueble destinado a uso comercial, comprendiendo sus tácticas de negociación, busca la forma de impedir que afecte su poder adquisitivo, debido a los incrementos que se presentan anualmente por la inflación, específicamente, más en el marco de los arriendos.

Tal como se mencionó con anterioridad, la variación de la tasa porcentual anual establecida por el Índice de Precios al Consumidor-IPC, fue publicada por la DANE en el mes dediciembre del año 2022, la cual, arrojo como cifra un 13, 12% cuya variación mensual se ubica en una cifra o tasa porcentual para diciembre el 1,26%, determinando la cifra más alta en

estas últimas décadas debido a la inflación que pasa en la actualidad el territorio nacional.

Figura 2. Variación anual del IPC total – enero 1999- diciembre de 2022



Fuente: DANE, 2023

Por ello, en el territorio colombiano no se encuentra una normatividad en la actualidad, que regule o controle el respectivo porcentaje que se debe aumentar con respecto al valor del canon de arrendamiento de los respectivos inmuebles destinados al uso comercial, pero debido asu laguna o vacío jurídico que limita o controla legalmente esta clase de arrendamiento, se procede a emplear la analogía y complementar la misma específicamente con la Ley 820 de 2003, la cual, emite la Ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana, no extendida a locales comerciales.

Conforme a lo previo, la regulación del respectivo aumento del canon arrendaticio toca emplearse por la vía contractual, lo que trae consigo que esta clase de arrendamiento dependa dela voluntad de las respectivas partes, bien sea, mediante la implementación del reajuste por la tasa porcentual que establezca el Índice de Precios al Consumidor-IPC o cualquier otra forma, método o dinámica que permita que las partes, pacten un reajuste

adecuado de forma recíproca.

De este modo, con el propósito de examinar la aplicabilidad de la respectiva costumbre oprácticas comerciales típicas, se puede determinar conforme al enfoque sobre la variación anual del incremento del canon de arrendamiento, se puede identificar que la mayoría de los locales comerciales determinan el aumento en fundamento al Índice de Precios al Consumidor-IPC yunos que otros que le aumentan uno o tres puntos a la misma.

Debido que, no existe fundamento legal que regule el incremento del canon de arrendamiento en las leyes comerciales, conforme a las costumbres y prácticas de implementar lavariación que determina la cifra porcentual en el IPC de manera anual, no obstante, depende de las partes establecer en cuanto incrementará el canon, pues no todos los casos se rigen con el IPC, puesto que, pueden ser más puntos o incrementar de acuerdo la tasa especifica.

Determinando, que el DANE establece la variación mensual y anual del respectivo Índicede Precios al Consumidor-IPC para el mes diciembre del año 2022, dicha variación mensual varia en 1,26% y la anual se encuentra en 13,12% puntos porcentuales, comprendido más arriba del 5,62 que fue presentado y determinado en diciembre del año 2021, de esta forma, la variaciónanual es la que establece el monto aumentar en los respectivos arriendos en Colombia.

Es decir, que el valor máximo a incrementar es de 13,12%, en pocas palabras, si hay un contrato de arrendamiento por un valor inicial de $1.000.000 con el incremento máximo del 13,12%, igual a un monto de $131.200, de esta forma el total del canon de arrendamiento en el trascurso del año 2023 es de un total de $ 1.131.200, monto que si estipulado en el

contrato o no;pueden emplear las partes para incrementar el canon de arrendamiento.

Capítulo 3. Afectación a los arrendadores y arrendatarios por la libertad contractual encuanto al incremento del canon de arrendamiento de locales comerciales en Colombia

El presente capitulo, indaga las implicaciones, afectaciones o controversias que se presentan entre las partes involucradas en el territorio colombiano, debido a la libertad que existe en la relación contractual, conforme al aumento del valor del canon de arrendamiento de los inmuebles destinados al uso comercial, es importante emplear su desarrollo con fundamento a losrespectivos derechos y obligaciones para comprender sus posibles controversias que generan desequilibrio o afectaciones al reajuste o incremento del canon.

Cuyo objeto es implementar un análisis íntegro del respectivo contrato de arrendamiento de local comercial, planteando específicamente las obligaciones y derechos que poseen las partesinvolucradas, indagando de esta forma los fenómenos legales, con relación al incremento al valordel canon de arrendamiento, describiendo las posibles eventualidades, escenarios o controversias, donde puedan hacerse presente tal hecho en el territorio colombiano.

3.1. Obligaciones y derechos de las partes en el contrato de arrendamiento de localcomercial

Principalmente, es importante referir que las correspondientes obligaciones surgen de la firma, aceptación, efecto legal, realización y cumplimiento del contrato de arrendamiento mediante las partes involucradas, los cuales, se encuentran en la obligación de cumplir ciertas cláusulas del contrato de arrendamiento de local comercial, dichas

obligaciones pueden tener porun lado, efectos genéricos que alcanza a coincidir con aquellos contratos de arrendamiento de vivienda, y por el otro, obligaciones especiales originadas del objeto y la naturaleza de cada tipo de contrato de arrendamiento derivado de su uso, en este evento netamente comercial.

De este modo, lo previamente citado permite reconocer las respectivas obligaciones que son únicas o propias de cada clase de contrato de arrendamiento, permitiendo distinguirlos de losotros al contrato de arrendamiento de local comercial, sin embargo, así como adquieren obligaciones el arrendador y el arrendatario, también adquieren derechos que los protegen, puesto que, la normatividad garantiza el resguardo de las partes antes eventos futuros que puedansurgir a lo largo de la ejecución o cumplimiento del contrato de arrendamiento.

Los cuales, pueden presentar actuaciones que alcance perjuicios o afectaciones para cualquiera de las partes involucradas, por motivo a las conductas o actuaciones contrarias de la otra parte, siendo esta, la esencia primordial que el legislador busca proteger de forma legal a lasrespectivas partes, es decir, que comprende derechos específicos para cada eventualidad, con el objeto de garantizar ambas partes su debida protección legal.

3.1.1. Obligaciones de las partes en el contrato de arrendamiento de local comercial

Las presentes obligaciones características del arrendador y arrendatario en los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial, son respectivamente las mismas obligaciones que regula un contrato de arrendamiento en materia civil, debido que, el Código deComercio no establece o hace mención a las respetivas obligaciones, de modo que, se emplea laanalogía con las estipuladas en el Código Civil.

De esta forma, se analizará el contenido normativo del Código Civil para dar complemento a la relación contractual que existe en esta clase de arrendamiento, analizando desde el enfoque comercial las respectivas obligaciones que son empleadas o efectuadas en el contrato de arrendamiento de inmueble destinado al uso comercial, de este modo, se iniciará a describir las siguientes obligaciones que deberá cumplir por parte del arrendador, las cuales son:

1) Entregar la cosa arrendada: Comprende desde el enfoque de la materia comercial, requerir la entrega del bien inmueble completamente con todas sus añadiduras y descripciones deforma técnica, para que lo use el arrendatario, en el evento de caer en mora el arrendador con respecto a la entrega del local, hace mención el Código de Comercio en su artículo 870, la resolución o terminación por mora, describiendo que "en los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios". (Presidente de la República, Decreto 410, 1971, Artículo 870).

2) Conservar la cosa en buen estado de funcionamiento: Conforme esta obligación deberá el arrendador efectuar todas las respectivas mejoras requeridas, comprendiendo aquellas que se necesiten para su debido mantenimiento y conservación del bien inmueble (local) y que elmismo preste el respectivo servicio para el objeto que fue destinado y excepto acuerdo en contrario la otra parte denominada arrendatario, tendrá el deber de conservar el local comercial en el mismo fin u objeto al cual lo tiene destinado.

3) Obligación de saneamiento: Comprende la obligación que tiene el arrendador de asegurar el uso y goce del respectivo local comercial, ante vías de hechos de terceras

personasque obstruyan, compliquen o dificulten el correcto funcionamiento y empleo de la respectiva actividad con objeto comercial del correspondiente local bajo arrendamiento, concediendo la garantía de librar al arrendatario de cualquier perturbación al uso y goce del bien inmueble.

Por otro lado, así como se establecen reglas u obligaciones que debe cumplir el arrendador sobre el bien inmueble, también se identifican las obligaciones que deberá cumplir laotra parte denominada como arrendatario, sobre el respectivo cumplimiento del contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble destinado a uso comercial, determinando las siguientes obligaciones en cabeza o cargo del mismo:

1) Uso y goce de la cosa arrendada: Aun cuando se considera un derecho, el mismo comprende una obligación que debe cumplir el arrendatario en hacer uso del local, de acuerdo a las condiciones de forma clara y especifica conforme al objeto y el fin del contrato de arrendamiento, de acuerdo con el Código de Comercio en su artículo 523, determina el subarriendo y cesión de contrato de arrendamiento, señalando lo siguiente “el arrendatario no podrá, sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar totalmente los locales o inmuebles, ni darles, en forma que lesione los derechos del arrendador, una destinación distinta ala prevista en el contrato”. (Presidente de la República, Decreto 410 de 1971, Artículo 523).

Citando el texto normativo, establece que el arrendatario no puede sin la debida autorización clara, expresa e implícita del arrendador, ofrecer un uso que violente los derechosdel dueño, conforme a una destinación diferente a la pactada en el contrato, el cual, describe lafigura del subarriendo, el mismo contexto se encuentra concadenado con el

artículo 1996 del Código Civil, señalando la obligación del arrendatario de usar el bien inmueble arrendado, conforme a las condiciones, objeto y naturaleza del contrato mismo.

Y no deberá, por consiguiente, establecer provecho a otros objetos distintos a los pactados en el contrato, o la ausencia de consentimiento y autorización de forma clara y detalladaal arrendador, conforme al objeto natural acordado, condiciones o costumbres, que se estipulan en el territorio nacional en temas contractuales, en el evento que el arrendatario actúe contrario a las mismas, sin la autorización se determinaría la existencia del subarriendo y cesión de contrato de arrendamiento, el cual, tendrá el deber el arrendador de reclamar el bien y proceder a laterminación del contrato con o sin la indemnización por perjuicios.

De esta forma, no podrá aprovechar el local comercial para otros objetos o finalidades distintas o no estipuladas en el correspondiente contrato de arrendamiento, tal como establece elCódigo Comercio en el artículo 523 concadenado con el artículo 1996, inciso I del Código Civil,no obstante, si en el contrato no hablan sobre el respectivo uso del local comercial, se comprenderá que es la naturaleza y objeto por el cual se estipuló el contrato.

2) Conservación y entrega del local comercial: Comprende la obligación que tiene el arrendatario de restituir el local comercial de la misma forma o estado que lo ha recibido, de lo previo se infiere que el arrendatario deberá cuidar por la debida conservación del bien inmueble,efectuando sus respectivas mejoras que se encuentran a sus cuidado y responsabilidad, de acuerdo a lo establecido en el Código Civil en su artículo 1997 inciso I, señala lo siguiente:

El arrendatario empleará en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de

> familia. Faltando a esta obligación, responderá de los perjuicios; y aún tendrá derecho elarrendador para poner fin al arrendamiento, en el caso de un grave y culpable deterioro. (Inciso I, artículo 1997, Ley 57, 1887).

3) Pagar el canon de arrendamiento. Establece la obligación que tiene el arrendatario,de pagar el precio del arrendamiento al respectivo arrendador por el debido uso y goce del bieninmueble destinado de actividades netamente comerciales, de esta forma, el precio del canon arrendaticio deberá ser acordado entre las partes involucradas, el cual, se regula conforme a la oferta y la demanda, debido que, las partes tienen la libertad de pactar el precio y tiempo de duración (meses o años), conforme la normatividad.

3.1.2. Derechos de las partes en el contrato de arrendamiento de local comercial

El contrato de arrendamiento de inmueble destinado a uso comercial, así como reciben obligaciones las partes involucradas, también son tendientes o sujetas a recibir derechos, de tal modo como las otras clases de contratos de arrendamiento, pero en este evento el contrato de arrendamiento destinado a uso comercial, describe los derechos de manera específica, trayendo nuevas y distintas aplicabilidades debido que este contrato es de característica e índole comercial, en consecuencia, los derechos de las respectivas partes involucradas desde el enfoquecomercial, en primer lugar, se determina el derecho que posee el arrendador:

Derecho a obtener la restitución del local: Señala el deber que posee el arrendatario derestituir el bien inmueble al culminar la relación contractual de arrendamiento, debido que el contrato es de índole temporal, el cual no puede ser eterno, comprendiendo que el arrendador es el íntegro tenedor del bien inmueble, tal como lo consagra el Código de

Comercio en su artículo520 en concordancia con el Código Civil en los artículos 2009 y 2034, consagran este derecho como el desahucio al arrendatario, el cual, menciona lo siguiente:

> El propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a lafecha de terminación del contrato, so pena de que este se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente. (Artículo 520, Decreto 410 de 1991).

De acuerdo a lo citado en el Código de Comercio, señala que en el evento que el arrendatario no haya efectuado la ocupación del local comercial, por un tiempo de duración menor a dos (2) años de manera continua con la misma actividad económica, no procederá el respectivo derecho de renovación en beneficio del arrendatario, de esta forma, tendrá derecho el arrendador de poder efectuar la restitución de bien inmueble para establecer la culminación del contrato de arrendamiento o mediante el desalojo (desahucio) de seis (6) meses, que tendrá el deber de dar anticipación de un término completo de lo denominado por las partes o la norma.

De esta forma, para que procedan las excepciones que consagra la renovación en los respectivos ordinales segundo y tercero del artículo 518 del Código de Comercio, pero este evento es aplicativo del artículo 520 porque el arrendatario debe desalojarlo mediante un periodode anticipación de seis (6) meses a la culminación del contrato, comprendiendo que el desahucioes aquella notificación, aviso o noticia que se emplea de forma previa por parte del arrendador alarrendatario, cuando existe el propósito de culminar el contrato.

Sin embargo, la no notificación u aviso, activa de forma inversa un derecho que busca

proteger a los arrendatarios de locales comerciales, debido que, permite que tenga el conocimiento previo que el arrendador no renovará el contrato, por las respectivas causales que determina la normatividad, concediendo al arrendatario implementar las medidas de publicidad requeridas para mantener su actividad comercial y así mitigar, disminuir o suprimir todas las respectivas consecuencias que origine un traslado de forma apresurada, precipitada e inoportuna.

Teniendo en consideración, puntualizar que no existe una disposición o precepto legal que establezca la forma en que debe efectuarse el desahucio del arrendatario, por ende, el mismopuede aplicarse por medio de una comunicación o aviso de manera escrita, bien sea en diligenciajudicial hasta de manera verbal, no obstante, a pesar de haber una ausencia de solemnidad, lo preferible como método probatorio del respectivo cumplimiento al requisito, es que se deje bajoconstancia escrita el correspondiente desahucio.

Por otro lado, así como se establecen derechos atribuidos o conferidos al arrendador sobre el bien inmueble, también se identifican una serie de derechos en beneficio de la otra partedenominada como arrendatario, sobre la respectiva suscripción del contrato de arrendamiento deinmueble destinado a uso comercial, los cuales, se le atribuye al arrendatario los respectivos derechos de la siguiente forma:

1) Derecho de renovación del contrato de arrendamiento: Su contenido normativo seencuentra consagrado en el Código de Comercio en su artículo 518, concediendo al arrendatarioel derecho de renovar el respectivo contrato, cumpliendo una serie de supuestos, como la ocupación del local por lo menos dos (2) años de manera continua en arriendo, que el local sea destinado a la misma actividad económica.

De igual modo, el cumplimiento de todas las cláusulas del contrato y, por último, que noexista solicitud interpuesta por el arrendador mediante restitución de bien inmueble del local comercial o solicitud para establecer una actividad de comercio distinta al arrendatario o inclusive una solicitud para demoler y emplear una moderna construcción, en caso que se restituya el local aduciendo que lo requiere para su propio uso y no establece la destinación quemencionó, deberá indemnizar al arrendatario por los perjuicios provocados dentro de los respectivos tres (3) meses posteriores a la entrega del bien inmueble.

De esta manera, comprende el primer requisito que establece el artículo 518 del Código de Comercio, debido que debe haber ocupado de forma consecutiva el local por lo menos dos (2) años, determinando la Ley comercial ofrece al arrendatario la protección legal del respectivo derecho a la renovación del contrato de arrendamiento, en pocas palabras, comienza a regir el derecho del arrendatario bajo la normatividad civil hasta cumplir los dos (2) años, después de esetiempo inicia regir las relaciones contractuales bajo las reglas del Código de comercio. En este aspecto, la Corte Suprema de Justicia (1971), ha pronunciado lo siguiente:

> El derecho de renovación del contrato, no implica una eliminación del derecho de propiedad privada, ni una congelación de cánones, sino una vocación o prerrogativa parael inquilino a continuar utilizando el mismo inmueble, ya acreditado, aunque no necesariamente en las mismas condiciones primitivas. (Corte Suprema de Justicia, 1971,Sentencia CSJ1971).

Teniendo en consideración a la jurisprudencia previa, desde un enfoque jurídico determina una variación o cambio del contrato de arrendamiento, conforme al plazo y valor

del canon, bien sea igual o diferente al previo, mediante voluntad de las partes, es decir, que la renovación establece la celebración de un contrato nuevo, con términos y condiciones iguales aliniciar el contrato de arrendamiento de local comercial o distinto al mismo.

2) Derecho de preferencia: Comprende el derecho que tiene el arrendatario desalojadode tener prioridad en igualdad de condiciones, conforme a otra persona en los temas de arrendamiento de locales que han sido reparados, de este modo, en el evento que el arrendador no renueve el contrato por motivo a efectuar reparaciones o mejoras requeridas, reconstruir, demoler o reformar para edificar una moderna obra, tiene el deber de comunicar al desalojado arrendatario de forma anticipada en unos setenta (70) días a la fecha de entrega del local comercial, con el objeto que aparezca después de treinta (30) días, si establece el uso o no del derecho de prioridad.

3) Derecho del Arrendatario a subarrendar: Comprende en este evento la autorizacióno permiso por parte del arrendador de concederle al arrendatario el derecho de subarrendar, por más del 50% del respectivo local destinado a uso comercial, pero en caso contrario, si podrá subarrendar por un valor que no exceda el 50% o inferior al mismo del respectivo local comercial sin la debida autorización del arrendador.

El presente derecho de subarriendo se encuentra estipulado en el artículo 523 del Códigode Comercio, considerándose otro aspecto importante del contrato de arrendamiento de local comercial, comprendiendo que el arrendador le cede el bien al arrendatario para que lo utilice enarriendo, generando una nueva relación contractual que procede específicamente a quienes lo celebran, siendo ajeno al arrendador inicial y procede de forma autónoma al vínculo contractual inicial, dando lugar, a la coexistencia de dos (2) contratos.

Pero para proceder, requiere de manera completa la autorización o consentimiento claro ysensato del arrendador, aunque válidamente puede implementarlo hasta la mistad del valor del bien inmueble, para evitar que se lesionen o se violenten los derechos del arrendador, pero en caso contrario, si el arrendatario subarrienda el local sin la debida autorización del arrendador o sin la ausencia legal facultativa, procederá en la terminación del contrato.

4) Derecho de cesión del contrato de arrendamiento: En el caso de enajenar del respectivo local comercial, se establecerá la cesión del contrato, pero esto no implica la requeridaadmisión del arrendador, por motivo de ser una consecuencia racional, debido que el contrato de arrendamiento de inmueble destinado a uso comercial forma parte del establecimiento de comercio, en consecuencia, el arrendatario cedido sustituye a otra los respectivos derechos yobligaciones característicos del respectivo cedente en el instante de la enajenación:

> Sin embargo, en caso contrario si la cesión se hace en forma separada de la enajenación,el artículo 523 del Código de Comercio, menciona que el arrendador en este caso debe consistir en dicha cesión, so pena de carecer de toda validez. (Peña, 2006, p. 253-255).

De este modo, la cesión del contrato determina la factibilidad que posee el arrendador y el arrendatario, de transmitir de forma completa los intereses en el respectivo vínculo contractual, en pocas palabras, su criterio contractual con todas sus obligaciones y derechos a una tercera persona distinta al inicio del contrato, de esta manera, el cedente desaparece de la relación contractual y su lugar es abarcado por el cesionario, quedando incorporado directamentecon el respectivo contratante cedido.

Respecto al contrato de arrendamiento presenta concordancia con las reglas civiles en su artículo 2004, debido que, el respectivo arrendatario no posee la facultad de ceder el contrato, excepto autorización concedida por el arrendador para permitirlo como determina el artículo 523del Código de Comercio, sin embargo, los artículos 887 y siguientes de la misma Ley comercial,posee relación a los contratos mercantiles.

No obstante, frente al contrato de arrendamiento de locales comerciales, el artículo 523 de la Ley comercial establece el presente derecho de cesión del contrato, siempre que exista la autorización del arrendador, de este modo, estudia el requisito de referir para que pueda habilitareste derecho, justificándose el traslado de obligaciones contractuales a una tercera persona distinta al arrendatario.

Es de considerarse, que la norma no determina ninguna formalidad para la respectiva validez de la correspondiente autorización, no obstante, se recomienda que se deje bajo constancia de manera escrita la misma, de ser primordial, ejercer la facultad consagrada del artículo 893 de la Ley comercial (Reserva de no librar al cedente), siempre que se coloque enconocimiento el respectivo cedente.

5) Derecho de Indemnización: Determina las correspondientes reglas que debe ejecutarel arrendatario para que proceda el derecho de indemnización por parte del arrendador, las cuales, se encuentran consagradas en el artículo 522 del Código de Comercio, determinando los eventos que procede la indemnización, tales como; En el evento que el propietario no conceda eldestino determinado al local comercial, no haber iniciado las obras dentro de los tres (3) meses posteriores a la fecha de entrega. Por ello, la Corte Suprema de Justicia (2008), señaló:

> Aunque el desahucio, efectuado debidamente, como se dijo, releva al arrendador de indemnizar al arrendatario los daños causados, lo mismo no puede decirse cuando, entregado el inmueble, aquél no cumple el compromiso especial que adquirió para impedir la renovación del contrato de arrendamiento, en el caso, la demolición del inmueble y la iniciación de la obra nueva, todo dentro de los tres meses siguientes (artículo 522 del Código de Comercio), con lo cual se evita, precisamente, que la restitución de los locales se haga defraudando la ley, mediante la creación de situacionesficticias. (Corte Suprema de Justicia de Colombia, CSJ, 2008).

Según la Corte Suprema de Justicia, si al existir el desalojo se evidencia el arriendo de loslocales o los utiliza para desenvolver iguales actividades económicas que poseía el arrendatario, una vez que se vean intrínseco dichos eventos, el arrendador tendrá el derecho a indemnizar al arrendatario por dichos perjuicios ocasionados, cuya consideración adjuntará el lucro cesante, gastos necesarios, indemnización por trabajadores despedidos, valor actualizado de las mejorasrequeridas y las utilizadas que haya implementado el arrendatario en el local entregado.

3.3.2. Controversias jurídicas que se registran entre arrendador y arrendatario cuando no sepacta en el contrato el incremento en el canon de arrendamiento

Esencialmente, como todo contrato se pueden presentar complicaciones, discusiones, dudas o polémicas en el ordenamiento jurídico colombiano con respecto al reajuste del correspondiente aumento del canon de arrendamiento, en los eventos que no se estipulen en el mismo contrato, por parte del arrendador y arrendatario su anotación o cláusula que determine lacondición del respectivo incremento del canon de arrendamiento sobre un local comercial.

De esta forma, una de las respectivas controversias legales que pueden originarse entre las partes involucradas en el territorio colombiano ante el tema en comento, se emplea la debidainterpretación o hermenéutica del contrato de arrendamiento con su respectiva relación con la norma aplicable al caso en concreto, por tanto, en Colombia se utiliza como analogía su interpretación con la Ley 820 de 2003 que emite la Ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana.

Debido que su contenido normativo, señala disposiciones aplicables para los contratos de arrendamiento de locales comerciales, como la máxima duración y los términos establecidos parala renovación y prórroga correspondiente, si el contrato no cumple con estas prerrogativas, puedeocasionar controversias entre las respectivas partes y, por ende, surge entre las mismas controversias cuando no se pacta en el respectivo contrato, el aumento del canon de un local comercial, originando la ausencia de claridad ante su fijación.

Por ende, si en el contrato de arrendamiento no se estipula de forma clara y explícita el canon de arrendamiento o se omite la forma en que se efectuará los respectivos incrementos, entra la posibilidad de presentarse comúnmente interpretaciones distintas entre las partes involucradas con respecto al monto que se debe pagar ahora en adelante, lo cual, es fundamentalque en el inicio de celebrar un contrato de arrendamiento, se establezca de forma clara y precisala redacción conforme al incremento, para prevenir controversias futuras. De esta forma, se presentan las siguientes controversias típicas en los contratos de arrendamiento:

1) Interpretación del contrato: Comprende una de las controversias jurídicas más típicas que se originan en la respectiva relación contractual de inmuebles destinados a uso

comercial, debido que, si el contrato de arrendamiento no se determina o estipula de manera expresa y clara,como se empleará el aumento del canon de arrendamiento, pueden existir desacuerdos entre el arrendador y arrendatario sobre si es obligatorio implementar alguna clase de reajuste al canon o en qué momento deberían aplicar el respectivo incremento.

De este modo, el ordenamiento jurídico colombiano describe mediante su analogía con laLey de Arrendamiento Urbano, determinar los límites y condiciones para el respectivo aumento del canon en locales comerciales, en los eventos donde no exista una cláusula especifica en el contrato que lo describa, puede presentarse discrepancias sobre la metodología en aplicar o interpretar la norma concreta al caso.

2) Falta de mecanismos de ajuste: Determina una de las controversias jurídicas comunes que puede generarse, tal como lo es la ausencia de acuerdo con respecto a "cómo" y "cuándo" seempleará el aumento del canon de arrendamiento de un local comercial, por la ausencia de una cláusula especial en el texto del contrato, que determine los términos y condiciones para el respectivo reajuste, debido que, el arrendador y el arrendatario tienen enfoques distintos sobre como plantear el respectivo aumento.

3) Índice de ajuste: En el territorio colombiano, el aumento del canon de arrendamiento de local comercial, habitualmente se emplea con fundamento al Índice de Precios al Consumidor-IPC que emite el Gobierno nacional bajo el cálculo efectuado por el DepartamentoAdministrativo Nacional de Estadísticas-DANE, no obstante, si el contrato de arrendamiento noestablece una cláusula concreta sobre dicho índice a emplear, puede generar una discusión sobrecuál valor porcentual o cifra se deberá aplicar.

4) Retroactividad del Ajuste: En algunas circunstancias, puede presentarse conflictos jurídicos si el respectivo aumento del canon arrendaticio deberá ser retroactivo o si solo se deberá emplear desde la fecha que determina el ajuste, de este modo, la presente eventualidadpuede surgir o generar controversias con respecto a los pagos atrasados y el monto correcto oadecuado a pagar por el arrendatario, debido que no lo estipularon en el contrato.

5) Negociación y acuerdo entre las partes: En el caso que no exista una cláusula que determine el respectivo incremento del canon, es factible que las partes deban negociar y acordarun aumento del correspondiente canon arrendaticio de forma suplementaria, no obstante, puedengenerarse desacuerdos sobre el correspondiente monto a incrementar, frecuencia del ajuste, entreotros términos y condiciones concurrentes.

6) Resolución de Conflictos: En el evento de no pactarse en el mismo contrato el incremento del canon de arrendamiento y generar controversias o conflictos que no llegan a resolver la negociación de forma directa entre las partes, es requerido acudir a los mecanismos alternativos de resolución de conflictos, mediante el arbitraje o la mediación, implicando acudir auna tercera persona objetiva y justa para encontrar solución recíprocamente admisible, lo cual, traería consigo gastos suplementarios y alcanzaría a extender el respectivo proceso de solución para el reajuste del valor del canon.

7) Prácticas comerciales habituales: En varias ocasiones, cuando en el contrato de arrendamiento no se incorpora una cláusula que determine como se aplicará el incremento del canon de arrendamiento, podrá el arrendador y el arrendatario apoyarse en prácticas comercialescomunes o referencia del sector comercial, para establecer dicho aumento, por

falta de acuerdo contractual estipulado, no obstante, dichas prácticas pueden variar y generar diversos enfoques entre las partes involucradas conforme al incremento.

De esta forma, una vez comprendida las controversias que pueden presentarse por la ausencia u omisión de una cláusula que estipule de forma clara y especifica el respectivo aumento del canon de arrendamiento para un local comercial, ante las previas síntesis es recomendable que al momento de iniciar y celebrar un contrato de arrendamiento por voluntad de las partes, es requerido que su contenido y relación contractual arrendaticia quede correctamente redactado y conciso, sus respectivos términos y condiciones para evitar estas controversias en un futuro, teniendo asesoría legal por parte de un abogado experto en la materia.

A pesar que, en el contrato de arrendamiento de locales comerciales, el legislador ha permitido que el incremento del canon de arrendamiento sea regulado con fundamento a la ofertay la demanda, comprendiendo en la actualidad como una interpretación sin limitaciones legales en los respectivos reajustes del canon, pero en caso de dudas y controversias pueden emplear su analogía con el contenido normativo de la Ley de Arriendos Urbanísticos, bien sea, que las partes acuerden que el valor no sobrepase el 1% del valor del inmueble en el mercado, sin que elmismo sobrepase dos (2) veces el avaluó catastral en vigor y además, no supere el IPC del año previo.

No obstante, en el evento que las partes no acuerden las condiciones de incremento del canon de arrendamiento en la respectiva renovación, mediante el Código de Comercio regula este evento, como aquellas diferencias que se presentan entre el arrendador y el arrendatario cuando se establece la renovación del contrato de arrendamiento, determina efectuarse su

incremento bajo un procedimiento verbal con mediación o intervención de peritos expertos en lamateria, contenido normativo que posee concordancia y se extiende sus aplicabilidad, conforme a lo establecido en el Código Civil en su artículo 2001, como disputas sobre el precio, describiendo:

> Si entregada la cosa al arrendatario hubiere disputa acerca del precio o renta, y por una opor otra parte no se produjere prueba legal de lo estipulado a este respecto, se estará al justiprecio de peritos, y los costos de esta operación se dividirán entre el arrendador y el arrendatario por partes iguales. (Artículo 2001, Ley 57 de 1887).

De acuerdo a lo citado, generalmente en los respectivos contratos de arrendamiento cuando no se acuerda el aumento del canon, suele presentarse controversias y problemas en esteevento en el futuro, al momento de renovar el contrato de arrendamiento debido a que caducó suvigencia, el arrendador puede solicitar un aumento del valor del canon, lo cual, el arrendatario comúnmente puede que no se encuentre de acuerdo, caso por el cual, se aplica lo establecido en el Código de Comercio en su artículo 519.

Por consiguiente, es requerido en estos casos que exista desacuerdos entre las partes, se interponga una respectiva demanda civil, que tiene como denominación “proceso de regulación de incremento de canon de arrendamiento de local comercial” proceso judicial donde el Juez ingresará a decidir sobre el respectivo incremento, de acuerdo a las pretensiones del demandantey la prueba que se junte en el proceso y demás consideraciones pertinentes para discutir esencialmente el plazo y el respectivo valor del canon de arrendamiento.

La presente alternativa en materia procesal, posee su fundamento en los respectivos

términos de la Corte Suprema de Justicia- CSJ, la aplicación del derecho a la renovación del contrato, mediante el artículo 518 consagra discutir las respectivas acciones en que debe generarse la renovación, pero en el evento de no presentarse un acuerdo con el arrendatario, se emplea la vía judicial con el propósito que acudan las partes al reajuste del monto y plazo del contrato, como un mecanismo judicial útil para obtener una decisión a lo abordado cuando no seacuerda en las respectivas partes.

Finalmente, es importante comprender que este proceso verbal que señala el Código comercio en su artículo 519 ante los desacuerdos del reajuste del canon de arrendamiento de local comercial, al momento de la renovación, se ajusta al proceso verbal de menor y mayor cuantía señalado en el Código de Procedimiento Civil en los artículos 427-434 y la decisión quedicte el juez para colocar fin a la controversia incitada entre las respectivas partes.

Conclusiones

El objetivo principal del presente estudio consistió en analizar la libertad contractual que existe entre las partes propias de un contrato de arrendamiento de local comercial, con el fin de identificar una laguna jurídica latente en el ordenamiento jurídico colombiano que afecta el contrato de arrendamiento en los cuales las partes no estipularon el aumento del canon arrendaticio, de este modo, se emplea un estudio de una investigación de monografía jurídica detipo investigativa – propositiva basado en las fuentes formales del derecho con la finalidad de proponer una solución al problema evidenciado.

Finalmente, pese a sus obligaciones y derechos se presentan controversias y dudas que hace presente a la ausencia de alguna cláusula que determine y especifique el respectivo incremento del canon de arrendamiento, comprendiendo una serie de incertidumbres que se ven reflejados en los aspecto vinculados a la interpretación del contrato, índice de ajustes para el valor del canon, retroactividad del ajuste, negociación y acuerdo entre las partes, resolución de conflictos y las respectivas prácticas comerciales habituales, los cuales, en caso que no se establezca un acuerdo entre las partes deberá llevarse el caso a un proceso verbal mediante una demanda civil, la cual, lleva por nombre como proceso de regulación de incremento del canon dearrendamiento de local comercial, donde el juez entra en decidir cómo se dará el valor del canon de arrendamiento después de un respectivo incremento justo, de igual manera, con base en experiencias obtenidas en el sector inmobiliario, se logró determinar y establecer la carencia de una norma reguladora en primera medida, por lo cual se debe recurrir a la costumbre mercantil para analizar la composición la disposiciones legales, cláusulas y aspectos importantes tomados del contrato de arrendamiento de vivienda urbana

pertenecientes a la ley 820 de 2003.

El objetivo de este estudio investigativo es determinar los derechos que se vulneraban con la ausencia de la norma reguladora del contrato de arrendamiento de local comercial en Colombia, aplicando la costumbre mercantil como norma principal, dando así la importancia y valor jurídico en la utilización normativa de la costumbre mercantil, permitiendo la protección dederechos de los arrendatarios.

Por consiguiente, esta investigación arrojó como consecuencia que la libertad contractual entre las partes para estipular el aumento del canon de arrendamiento sin que exista una norma jurídica que limite el ejercicio arbitrario por parte del arrendador genera la violación de los derechos constitucionales fundamentales como vivienda digna, dignidad humana, de igual forma,derechos como el debido proceso, la libertad contractual y el ejercicio de la libre actividad económica con base en las disposiciones del artículo 333 de la constitución política de Colombia.

Debido a esto, como resultado de la investigación se propone que en estos casos se apliquen unas fuentes formales del derecho como lo es la costumbre mercantil como fuente formal con fuerza de ley y la analogía en los casos de aplicación de la ley 820 de 2003, para lo sepropone la creación de un estatuto que regule en temas generales lo concerniente al contrato de arrendamiento a parte de la disposiciones reguladas por el código de comercio colombiano.

Referencias

Alva Santos, A. (12 de septiembre de 2003). La Monografía. Obtenido de La Monografía: http://recursos.salonesvirtuales.com/assets/bloques/lamonografia.pdf

Amaya Orejarena, E. A. (2008). Critica a la regulación actual del contrato de arrendamiento de local comercial (trabajo de grado). Universidad de La Sábana. Bogotá, D.C.

Arcila González, A. (1987). *El contrato de arrendamiento, Guía práctica para arrendadores e inquilinos.* Ediciones Graficas Modernas.

Corte Constitucional. Sentencia T-537 de 2009, Referencia: expediente T-1.954.426. Magistrado Ponente: Humberto Antonio Sierra Porto. Recuperado el 2023, de https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2009/T-537-09.htm

Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia 00082 de 2008, Referencia: expediente 2300131030022001-00082-01. Magistrado Ponente Jaime Alberto Arrubla Paucar. Recuperado el 2023, de https://cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/2021/06/14-04-08-2300131030022001-00082-01.pdf

Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia de 18 de noviembre de 1971. Magistrado Ponente Guillermo González Charry. Recuperado el 2023, https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=30009795

Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2022). En diciembre de 2022 lavariación anual del IPC fue 13,12%. Obtenido de

https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ipc/cp_ipc_dic22.pdf

Decreto 410 de 1971, Por el cual se expide el Código de Comercio (16 de junio de 1971). Recuperado el 2023, de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_comercio.html

Decreto 63 de 1977, Por el cual se reglamenta el Decreto 2770 de 1976 y se expiden otras disposiciones (14 de enero de 1977). Recuperado el 2023, de https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Decretos/1014232#:~:text=Los%20arrendatarios%20de%20bienes%20ra%C3%ADces,devoluci%C3%B3n%20de%20los%20excedentes%20pagados.

Decreto 2770 de 1976, Por el cual se dictan disposiciones sobre control de precios de arrendamientos en las áreas urbanas (27 de diciembre de 1976). Recuperado el 2023, de https://alphasig.metropol.gov.co/normograma/compilacion/docs/decreto_2770_1976.htm

Decreto 3817 de 1982, Por el cual se dictan normas sobre control de arrendamientos de bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas (30 de diciembre de 1982). Recuperado el 2023, de https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1537583

Decreto 2221 de 1983, Por el cual se dictan normas sobre control de arrendamientos de bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas (03 de agosto de 1983). Recuperado el 2023, de https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1420485

Decreto 797 de 2020, Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de arrendamiento de locales comerciales, en el marco del Estado de Emergencia, Económica, Social y Ecológica de que trata el Decreto 637 del 6 de mayo de 2020. Recuperado el 2023,

http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/decreto_0797_2020.html

Escobar Vélez, E. G. (2015). *Arrendamiento de locales comerciales: aspectos sustantivos y procesales actualizados con la Ley 820 de 2003 y la Ley 1564 de 2012*. 5a edición. Medellín: Librería Jurídica Sánchez R.

Hurtado de Barrera, J. (2007). *El Proyecto de Investigación. Metodología de la Investigación Holística.* Sypal- Quirón ediciones, 5ta edición ampliada. Caracas, Venezuela.

Ley 57 de 1887, Por el cual se expide el Código Civil (15 de abril de 1887). Recuperado el 2023, de https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1789030

Ley 820 de 2003, Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y sedictan otras disposiciones (10 de julio de 2003). Recuperado el 2023, de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0820_2003.html

Marín Vélez, G. A. (2000). Valoración jurídica de la prima comercial. *Opinión Jurídica*, 1(1), 199-238. Recuperado de https://revistas.udem.edu.co/index.php/opinion/article/view/1291

Martínez Miguelez, M. (2007). *Ciencia y Arte en la Metodología Cualitativa*. Edit. Trillas, 2da edición, reimpresión, México.

Martínez, S. A. (2021). *La terminación del contrato de arrendamiento comercial por el arrendador.* Ed. Unaula.

Muñoz Montoya, J. C. (2019). Hablemos sobre el contrato de arrendamiento de locales Comerciales. Recuperado de https://munozmontoya.com/2014/10/25/lo-que-dice-el-cdigo-de-comercio-sobre-arrendamiento-de-locales-comerciales/

Orjuela, C. (2000). *El contrato de arrendamiento civil en Colombia y su normatividad vigente*. Universidad de la Sabana, Chía, Colombia.

Pérez Monje, D.A., García Dussán, M. I., & Enciso Ramírez, M. (2013). Costumbre mercantil en el sector inmobiliario: su aplicación en materia de arrendamiento de local comercial. *Revista Jurídica Piélagus*, Vol. 12, N° 1, pp. 47-62.

Piedrahita Restrepo, M. C. (2017). El vacío normativo que existe en el ordenamiento jurídico, respecto a la regulación de los contratos de arrendamiento de local comercial (monografía jurídica). Corporación Universitaria de La Salle. Caldas, Antioquía.

Ramírez, J. F. (1993). *Arrendamiento de Locales comerciales.* Editorial Temis.

Rivera García, M. (s.a.). El régimen de arrendamiento de locales comerciales y la protección jurídica a la inversión del arrendatario (memoria). Universidad Bolivariana. Santiago de Chile. Recuperado de https://es.scribd.com/document/370670189/Tesis-arrendamiento

Robledo Betancur, S. & Saldarriaga Escobar, C. (2010). Contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a establecimientos de comercio (trabajo de grado). Universidad Eafit. Medellín, Antioquía.

Sánchez León, E. A. (2017). Compendio de derechos y obligaciones en los contratos de arrendamiento de vivienda urbana y local comercial en Colombia. *Trabajo de Grado.* Universidad Católica de Colombia. Bogotá, Colombia.

Vásquez Franco, D. (2022). Cómo aplica el reajuste de los arriendos comerciales en Colombia. Portafolio. Recuperado el 2023, de https://www.portafolio.co/economia/finanzas/arriendos-comerciales-asi-seria-el-reajuste-para-2023-576511