

ESTUDIO COSTUMBRE MERCANTIL EN EL MUNICIPIO DEL ESPINAL TOLIMA

AVISO DEL TRASLADO

"En el municipio del Espinal Tolima, es costumbre mercantil que el arrendatario, después de terminada la relación contractual, tenga derecho a informar de su traslado a la clientela mediante un aviso fijado en el local comercial".

2018

Sede Principal: Cra. 3 Calle 21 B/ Belén. Pbx: (8) 248 5377 Fax: (8) 2483589 Espinal - Tolima Espinal - Tolima, **Centro de Eventos:** Cra. 3 Calle 21 B/ Belén. Telefax: (8) 248 0295 Cel. 320 8521110 Espinal - Tolima; **Oficinas Delegadas: Melgar - Tolima:** Centro Comercial Paseo la Riviera locales 3 y 4 Tel. 245 0026 Telefax. 245 2957 Cel. 320 8522409; **Chaparral - Tolima:** Calle 9 N°. 9-59 B/ Centro, Tel. 246 0300 Fax. 246 2683. **Cónsul Purificación:** Cra. 9 N° 5 -31 B/ Caicedo y Flores, Tel. 228 0367 Cel. 316 5789422

Web Site: www.ccsurortolima.org.co www.encuentroempresarialcc.com

E-mail:

contactenos@ccsurortolima.org.co

Encuéntrenos en: **Twitter/@ccsuroriente** - **Facebook.com/camarasur** -

Youtube/camaraespi

xx. APROBACION COSTUMBRE MERCANTIL

I. INTRODUCCION

El numeral 5 del artículo 85 del Código de Comercio, numeral 4 del decreto 2042 de 2014 y ahora el artículo 2.2.2.38.1.4. del decreto 1074 de 2015, le ordena a las Cámaras de Comercio la función de recopilar y certificar la costumbre mercantil mediante investigación realizada dentro de su propia jurisdicción, la cual tendrá por objeto establecer las prácticas o reglas de conducta comercial observadas en forma pública, uniforme, reiterada y general, siempre que no se oponga a las normas legales vigentes.

Para el efecto el código de procedimiento civil dispone de diversos medios de prueba para acreditar la existencia de una costumbre mercantil, entre estos; documentos auténticos, testimonios, copia autentica de dos decisiones judiciales que aseveren su existencia y, finalmente, la certificación que para el efecto expida la Cámara de Comercio correspondiente al lugar donde impere la costumbre cuya existencia se invoca.

En el ejercicio de esta función legal impuesta a las Cámaras de Comercio, necesariamente conlleva a la realización de un trabajo previo de identificación, confrontación y recopilación de las mismas, con el fin de brindar a la comunidad suficiente certeza sobre su existencia y alcance.

En el siguiente informe, se muestra la investigación realizada por la Cámara de Comercio del Sur y Oriente del Tolima en el periodo del 2 de Enero de 2017 al 31 de Octubre de 2018, con el ánimo de identificar si en el municipio del Espinal Tolima, es o no costumbre mercantil, que el arrendatario, después de terminada la relación contractual, tenga derecho a informar de su traslado a la clientela mediante un aviso fijado en el local comercial".

II. OBJETIVO

2.1. OBJETIVOS GENERAL

Realizar un trabajo de investigación con el ánimo de identificar si en el municipio del Espinal Tolima, es o no costumbre mercantil, que el arrendatario después de terminada la relación contractual, tenga derecho a informar de su traslado a la clientela mediante la fijación de un aviso en el local comercial.

2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- ✓ Identificar la uniformidad y reiteración de la práctica mercantil anteriormente descrita.
- ✓ Establecer vigencia, obligatoriedad y publicidad de la costumbre mercantil antes mencionada.
- ✓ Constatar la cotidianidad con que el arrendatario, después de terminada la relación contractual fija en el local comercial un aviso informando de su traslado a la clientela.
- ✓ Determinar el término que dura fijado el aviso en el local comercial, mediante el cual el arrendatario informa a la clientela de su traslado.

Sede Principal: Cra. 3 Calle 21 B/ Belén. Pbx: (8) 248 5377 Fax: (8) 2483589 Espinal - Tolima
Centro de Eventos: Cra. 3 Calle 21 B/ Belén. Telefax: (8) 248 0295 Cel. 320 8521110 Espinal - Tolima;
Oficinas Delegadas: Melgar - Tolima: Centro Comercial Paseo la Riviera locales 3 y 4 Tel. 245 0026 Telefax. 245 2957 Cel. 320 8522409; **Chaparral - Tolima:** Calle 9 N°. 9-59 B/ Centro, Tel. 246 0300 Fax. 246 2683. **Cónsul Purificación:** Cra. 9 N° 5 -31 B/ Caicedo y Flores, Tel. 228 0367 Cel. 316 5789422

Web Site: www.ccsurortolima.org.co www.encuentroempresarialcc.com

E-mail:

contactenos@ccsurortolima.org.co

Encuéntrenos en: **Twitter/@ccsuroriente** - **Facebook.com/camarasur** - **Youtube/camaraespi**

- ✓ Determinar el tamaño del aviso fijado en el local comercial, mediante el cual el arrendatario informa a la clientela de su traslado.

III. LA COSTUMBRE MERCANTIL

La Costumbre Mercantil es una fuente primaria del derecho comercial que hace referencia a los usos implantados por la colectividad y que son considerados por la misma ley como obligatorios. Esta fuente, ha dado origen a las legislaciones, formando así una especie de derecho escrito, proveniente de la experiencia y en ella se fundamenta. Los usos base de la costumbre son espontáneamente observados y se caracterizan por ser dinámicos y proporcionar una respuesta a las necesidades de la colectividad.

Es así como el artículo 3 del Código de Comercio, expresa que la Costumbre para que pueda ser fuente del Derecho Mercantil, debe poseer ciertos elementos, es decir, debe ser una fuente **uniforme**: (Los hechos que constituyen costumbre deben ser ejecutados de igual manera por el sector económico o grupo que realiza la práctica) **pública** (La costumbre mercantil debe ser conocida ampliamente por las personas que la practican), **reiterada** (La práctica o uso debe repetirse por un cierto tiempo, es decir, debe ser constante y no simplemente transitoria o esporádica) **obligatoria** (La costumbre mercantil debe considerarse obligatoria por quienes la practican) vigente (debe estar practicando en la actualidad) y que no contraría las disposiciones legales vigentes. Para el presente trabajo de investigación, cada uno de estos requisitos debe arrojar un mínimo del 70% de respuestas afirmativas para declararse como "probados".

Para el desarrollo de esta función legal, la Cámara de Comercio del Sur y oriente del Tolima posee ya una metodología establecida, que es aplicada directamente por la entidad.

IV. PRUEBA DE LA COSTUMBRE MERCANTIL

Las Cámaras de Comercio se encuentran autorizadas legalmente para recopilar y certificar la costumbre mercantil surgida en el lugar donde hayan surgido las relaciones jurídicas correspondientes.

En el caso que nos ocupa esta Cámara realizó la recopilación y certificación de la costumbre mercantil con el fin de determinar si en el municipio del Espinal Tolima, es o no costumbre mercantil, que el arrendatario, después de terminada la relación contractual, tenga derecho a informar de su traslado a la clientela mediante un aviso fijado en el local comercial.

V. ESTUDIO JURÍDICO / EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

No encontramos en el Código de Comercio la regulación del contrato de arrendamiento; no se ocupó el legislador mercantil de regular ese contrato en el libro pertinente, a lo mejor, porque consideró suficiente la

Sede Principal: Cra. 3 Calle 21 B/ Belén. Pbx: (8) 248 5377 Fax: (8) 2483589 Espinal - Tolima
Centro de Eventos: Cra. 3 Calle 21 B/ Belén. Telefax: (8) 248 0295 Cel. 320 8521110 Espinal - Tolima;
Oficinas Delegadas: Melgar - Tolima: Centro Comercial Paseo la Riviera locales 3 y 4 Tel. 245 0026 Telefax. 245 2957 Cel. 320 8522409;
Chaparral - Tolima: Calle 9 N°. 9-59 B/ Centro, Tel. 246 0300 Fax. 246 2683.
Cónsul Purificación: Cra. 9 N° 5 -31 B/ Caicedo y Flores, Tel. 228 0367 Cel. 316 5789422

Web Site: www.ccsurortolima.org.co www.encuentroempresarialcc.com **E-mail:** contactenos@ccsurortolima.org.co

Encuétrenos en: [@ccsuroriente](https://twitter.com/ccsuroriente) - [Facebook.com/camarasur](https://facebook.com/camarasur) - [Youtube/camaraespi](https://youtube.com/camaraespi)

estructura general de este contrato contemplada en el Código Civil, la cual se aplica a los arrendamientos mercantiles en virtud de la remisión directa que realiza el artículo 822 del estatuto mercantil.

Sin embargo, refiriéndose a los bienes mercantiles, concretamente al establecimiento de comercio, el cual define «un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa», (artículo 515 del Código de Comercio), señaló que dentro de la universalidad de bienes que lo componen, figura el contrato de arrendamiento.

El local comercial que sirve de soporte físico al establecimiento de comercio, es decir, donde tiene su asiento y desarrollo la empresa comercial, puede no ser de propiedad del empresario, quien puede haberlo tomado a título de arrendamiento.

Ese derecho de mera tenencia que tiene el empresario mercantil, hace parte integrante de su establecimiento y es el objeto de la regulación legal y de la consiguiente protección consagrada por el legislador.

Si el propietario del inmueble donde funciona el establecimiento de comercio pudiese en cualquier momento desahuciar al inquilino para provocar la terminación del contrato y no prorrogarlo, podría aprovecharse del buen nombre, de la fama y de la clientela lograda por el empresario e instalaría su propio establecimiento idéntico o similar al que allí funcionaba. Es indudable que el empresario que acredita un establecimiento de comercio atrae una clientela, la cual se orienta por el sitio que ocupa el establecimiento; y ya acreditado, puede influir en todo un sector valorizándolo e incluso ese intangible puede constituirse en un momento dado en el elemento más importante de todo establecimiento de comercio. Por todo esto, no es posible permitir al propietario del local que abuse, que se beneficie del esfuerzo y del trabajo del empresario.

OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

El contrato de arrendamiento de local comercial en Colombia lo podemos encontrar en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio, estas normas regulan el arrendamiento de Inmuebles destinados a cumplir actividades comerciales, naturalmente lícitas.

Las obligaciones específicas del arrendador y arrendatario, en el contrato de arrendamiento de local comercial son las mismas obligaciones del código civil ya que el código de comercio no menciona dichas obligaciones, por tal motivo mencionaremos desde el punto de vista comercial estas obligaciones que son aplicables en el contrato de arrendamiento de local comercial.

Sede Principal: Cra. 3 Calle 21 B/ Belén. Pbx: (8) 248 5377 Fax: (8) 2483589 Espinal - Tolima Espinal - Tolima, **Centro de Eventos:** Cra. 3 Calle 21 B/ Belén. Telefax: (8) 248 0295 Cel. 320 8521110 Espinal - Tolima; **Oficinas Delegadas: Melgar - Tolima:** Centro Comercial Paseo la Riviera locales 3 y 4 Tel. 245 0026 Telefax. 245 2957 Cel. 320 8522409; **Chaparral - Tolima:** Calle 9 N°. 9-59 B/ Centro, Tel. 246 0300 Fax. 246 2683. **Cónsul Purificación:** Cra. 9 N° 5 -31 B/ Caicedo y Flores, Tel. 228 0367 Cel. 316 5789422

Web Site: www.ccsurortolima.org.co www.encuentroempresarialcc.com **E-mail:** contactenos@ccsurortolima.org.co

Encuétrenos en: **Twitter/@ccsuroriente** - **Facebook.com/camarasur** - **Youtube/camaraespi**

Son obligaciones para el arrendador: Primero, entregar la cosa arrendada. Desde el punto de vista comercial necesariamente entregar el bien inmueble con todos sus aditamentos y especificaciones técnicas, para que sirva a los fines del empresario, si el arrendador incurre en mora de entregar el bien la ley comercial dispone en su artículo 870 que el arrendatario en los contratos bilaterales, podrá pedir la resolución o terminación del contrato con indemnización de perjuicios compensatorios o hacer efectiva la obligación, con indemnización de perjuicios moratorios. Segundo, mantener la cosa en buen estado de funcionamiento. El arrendador está obligado a realizar todas las mejoras necesarias, que son aquellas que se requieren para la conservación del bien y preste el servicio para el cual está destinado, y salvo pacto en contrario el arrendatario deberá mantener el local comercial en estado de servir para el fin acordado. Tercero, obligación de saneamiento. Es decir, el arrendador deberá garantizar el uso y goce de la cosa, por hechos de terceros que impidan el buen manejo de la actividad comercial del local arrendado.

Las Obligaciones en cabeza del arrendatario: Primero, el uso y goce de la cosa arrendada. Aunque parezca un derecho, es obligación del arrendatario usar el inmueble según los términos expresos del objeto y fin del respectivo contrato de arrendamiento, es decir, y en concordancia al artículo 523 del Código de Comercio con el inciso I del artículo 1996 del Código Civil, el arrendatario no podrá, sin autorización expresa o tácita del arrendador, darle en forma que lesione los derechos de este, una destinación distinta a la prevista en el contrato de arrendamiento, por tal motivo no debe hacer servir el local para otros fines no dispuestos en el respectivo contrato, ahora si en el contrato se guarda silencio sobre el uso del bien, se entenderá que es el natural es decir, con fines comerciales y no de vivienda. Segundo, conservación y entrega del local comercial: Es decir, el arrendatario deberá restituir el local comercial en el mismo estado en el que lo recibió, de lo anterior se deduce que el arrendatario debe velar por la conservación del local, realizando las mejoras locativas que están a su cargo, según lo determina el artículo 1997 inciso I del Código Civil. Tercero, pagar el precio o renta. Es una obligación esencial, el precio que debe pagar el arrendatario al arrendador por el uso y goce del inmueble objeto de actividades comerciales, el pago del precio del canon debe ser el convenido en el contrato por las partes, como se trata de locales comerciales, se rige el precio de acuerdo al libre juego de oferta y demanda, pues las partes son libres de convenir tanto en precio como en la vigencia del contrato que puede ser de días meses o años, decisiones apoyadas por la ley.

DERECHOS DE LAS PARTES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

En el contrato de arrendamiento de local comercial, las partes al contraer obligaciones también son propensas de atribución de ciertos derechos, en este caso el contrato de arrendamiento de local comercial, menciona tales derechos de forma especial trayendo novedades y diferencia de aplicación pues este contrato de arrendamiento es de carácter comercial, por tal motivo, los derechos de las partes desde el punto de vista comercial y de forma separada son para el arrendador:

Sede Principal: Cra. 3 Calle 21 B/ Belén. Pbx: (8) 248 5377 Fax: (8) 2483589 Espinal - Tolima Espinal - Tolima, **Centro de Eventos:** Cra. 3 Calle 21 B/ Belén. Telefax: (8) 248 0295 Cel. 320 8521110 Espinal - Tolima; **Oficinas Delegadas: Melgar - Tolima:** Centro Comercial Paseo la Riviera locales 3 y 4 Tel. 245 0026 Telefax. 245 2957 Cel. 320 8522409; **Chaparral - Tolima:** Calle 9 N°. 9-59 B/ Centro, Tel. 246 0300 Fax. 246 2683. **Cónsul Purificación:** Cra. 9 N° 5 -31 B/ Caicedo y Flores, Tel. 228 0367 Cel. 316 5789422

Web Site: www.ccsurortolima.org.co www.encuentroempresarialcc.com **E-mail:** contactenos@ccsurortolima.org.co

Encuéntrenos en: [@ccsuroriente](https://twitter.com/ccsuroriente) - [Facebook.com/camarasur](https://facebook.com/camarasur) - [Youtube/camaraespi](https://youtube.com/camaraespi)

Derecho a obtener la restitución del local. Este derecho proviene del Código Civil y está establecido en los artículos 2009 y 2034, se deduce de lo anterior, que el arrendatario está obligado a restituir la cosa al final del contrato de arrendamiento, pues el contrato es temporal pues no puede ser perpetuo, pues, el arrendatario es mero tenedor de la cosa, en materia comercial el artículo 520 del Código de Comercio, menciona que si el arrendatario no ha ocupado el bien por un término mínimo de dos años consecutivos con las misma explotación económico, no tendrá derecho a la renovación consagrada en el presente artículo, de manera que el arrendador como derecho podrá ejercer su derecho a obtener la restitución del inmueble a la terminación del contrato, o por medio de desahucio de seis meses, que deberá darse con anticipación de un periodo entero de los designados por las partes o la ley para el pago del canon de arrendamiento. El arrendatario cuenta también con ciertos derechos provenientes de la suscripción del contrato de arrendamiento de local comercial los cuales clasificaremos del siguiente modo: **Derecho de renovación del contrato de arrendamiento.** Lo podemos encontrar en el artículo 518 del código de Comercio, el cual otorga al arrendatario el derecho de renovar el contrato de arrendamiento en las siguientes presupuestos; a) Que el inmueble se haya ocupado por un término no inferior a dos años de manera consecutiva a título de arrendamiento, b) Que el inmueble haya sido destinado para los fines de empresa, es decir, haber sido un mismo establecimiento de comercio destinado a la misma actividad, c) Que el arrendatario cumpla con todas la cláusulas del contrato de arrendamiento, por último, d) No puede existir solicitud de restitución del inmueble por parte del arrendador para su propia vivienda, o para un establecimiento de comercio 32 sustancialmente diferente al del arrendatario, o solicitarlo para demolerlo realizar una nueva edificación. Si el arrendador restituye el bien alegando que lo necesita para su propio uso y no le da el destino indicado, dentro de los tres meses siguientes a la fecha de entrega, deberá indemnizar al arrendatario por los perjuicios causados.

Derecho de preferencia. El arrendatario desahuciado tendrá derecho a que se le prefiera en igualdad de condiciones, a cualquier otra persona en el arrendamiento del locales reparados, cuando el arrendador no renueve el contrato por qué deba hacer reparaciones necesarias, reformas, reconstruirlo o demolerlo para construir una nueva obra, deberá el arrendador informar al desahuciado arrendatario que hará entrega del local con una antelación de sesenta días a la fecha de la entrega, con el fin que este se manifieste dentro de los siguientes treinta días, si hace uso o no de su derecho de preferencia. **Derecho del arrendatario a subarrendar.** En este caso el arrendatario no podrá subarrendar sin la autorización del arrendador más del 50% del local comercial, pero por el contrario si podrá subarrendar menos del 50 % del local comercial sin autorización del arrendador. Cesión del contrato de arrendamiento. Si producto de la enajenación del establecimiento de comercio, se efectúa la cesión del contrato de arrendamiento, no es necesaria la aceptación por parte del arrendador, por ser esta una consecuencia lógica, pues el contrato de arrendamiento de local comercial hace parte del establecimiento de comercio, por consiguiente el arrendatario cedido se subroga en todos los derechos y obligaciones del cedente, al momento de la enajenación, pero por el 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.

Derecho de indemnización. Las reglas que debe aplicar el arrendatario para que lo indemnice el arrendador

Sede Principal: Cra. 3 Calle 21 B/ Belén. Pbx: (8) 248 5377 Fax: (8) 2483589 Espinal - Tolima Espinal - Tolima, **Centro de Eventos:** Cra. 3 Calle 21 B/ Belén. Telefax: (8) 248 0295 Cel. 320 8521110 Espinal - Tolima; **Oficinas Delegadas: Melgar - Tolima:** Centro Comercial Paseo la Riviera locales 3 y 4 Tel. 245 0026 Telefax. 245 2957 Cel. 320 8522409; **Chaparral - Tolima:** Calle 9 N°. 9-59 B/ Centro, Tel. 246 0300 Fax. 246 2683. **Cónsul Purificación:** Cra. 9 N° 5 -31 B/ Caicedo y Flores, Tel. 228 0367 Cel. 316 5789422

Web Site: www.ccsurortolima.org.co www.encuentroempresarialcc.com **E-mail:** contactenos@ccsurortolima.org.co

Encuéntrenos en: [@ccsuroriente](https://twitter.com/ccsuroriente) - [Facebook.com/camarasur](https://facebook.com/camarasur) - [Youtube/camaraespi](https://youtube.com/camaraespi)

están enunciadas en el artículo 522 del Código de Comercio, que corresponden a los siguientes caso de indemnización: a) Cuando el propietario no de los locales al destino indicado, b) Cuando no ha dado principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la entrega, c) Cuando habiendo desahuciado, arriende esos mismos locales o los utilice para desarrollar las mismas actividades comerciales que tenía el arrendatario, en tales circunstancias el arrendador deberá 33 indemnizar al arrendatario por estos perjuicios causados, cuya estimación incluirá lucro cesante, gastos indispensables para la nueva instalación, indemnización de los trabajadores despedidos y el valor actual de las mejoras necesarias y útiles que hubiere realizado el arrendatario en el local o locales entregados. Del estudio y análisis de la normatividad aquí señalada, tratándose de los derechos del arrendatario de un local comercial, encontramos que no existe una regulación especial, ni análoga sobre este y que queda sujeto al mutuo acuerdo de las partes, conceder al arrendatario, después de terminada la relación contractual, el derecho a informar de su traslado a la clientela mediante un aviso fijado en el local comercial".

VI. RECOPIACION DE LA INFORMACIÓN

El proceso metodológico para investigación y certificación de una costumbre mercantil inicia con la determinación de su viabilidad jurídica. En una siguiente fase se identifican las necesidades de información a través de la recolección de las bases de datos de los grupos o sectores económicos que realizan la costumbre.

La compilación de la información se realiza mediante una encuesta personal que puede aplicarse a una muestra representativa de la población o a su totalidad, mediante la cual se busca verificar si la practica estudiada reúne los requisitos exigidos por el código de comercio para que una costumbre mercantil sea validada: uniformidad, reiteración, obligatoriedad vigencia y publicidad.

La metodología adoptada por la Cámara de Comercio del Sur y oriente del Tolima, exige que las preguntas relacionadas con los requisitos de la costumbre (uniformidad, reiteración, obligatoriedad, publicidad y vigencia), arrojen un porcentaje mínimo del 70% de respuestas afirmativas.

ASPECTOS MÁS IMPORTANTES DE LA PRESENTE INVESTIGACIÓN

Grupos objetivos investigados: Comerciantes del sector comercio que durante el periodo 2 de Enero de 2017 al 31 Octubre de 2018, efectuaron mutación a la dirección de su establecimiento de comercio.

Método de investigación: muestreo

Metodología utilizada: encuesta estructurada con aplicación telefónica.

Sede Principal: Cra. 3 Calle 21 B/ Belén. Pbx: (8) 248 5377 Fax: (8) 2483589 Espinal - Tolima Espinal - Tolima, **Centro de Eventos:** Cra. 3 Calle 21 B/ Belén. Telefax: (8) 248 0295 Cel. 320 8521110 Espinal - Tolima; **Oficinas Delegadas: Melgar - Tolima:** Centro Comercial Paseo la Riviera locales 3 y 4 Tel. 245 0026 Telefax. 245 2957 Cel. 320 8522409; **Chaparral - Tolima:** Calle 9 N°. 9-59 B/ Centro, Tel. 246 0300 Fax. 246 2683. **Cónsul Purificación:** Cra. 9 N° 5 -31 B/ Caicedo y Flores, Tel. 228 0367 Cel. 316 5789422

Web Site: www.ccsurortolima.org.co www.encuentroempresarialcc.com

E-mail:

contactenos@ccsurortolima.org.co

Encuéntrenos en: [@ccsuroriente](https://twitter.com/ccsuroriente) - [Facebook.com/camarasur](https://facebook.com/camarasur) -

[Youtube/camaraespi](https://youtube.com/camaraespi)

Marco de investigación: 109 registros
Muestra seleccionada: 47 encuestas (43%)
Muestra no trabajada: 62 registros

VII RESULTADOS DE LAS ENCUESTAS

La Cámara de Comercio del Sur y Oriente del Tolima considera importante realizar un trabajo de investigación en el municipio del Espinal Tolima, con el fin determinar si es o no costumbre mercantil, que el arrendatario después de terminada la relación contractual, tenga derecho a informar de su traslado a la clientela mediante la fijación de un aviso en el local comercial”.

1. INTRODUCTORIA.

1.1 ¿ha celebrado usted contrato(s) de arrendamiento (s) de local(es) comercial(es) ? Si 47 No 0

¿ha celebrado usted contrato(s) de arrendamiento (s) de local(es) comercial(es) ?



2. UNIFORMIDAD

2.1 Siempre que ha terminado la relación contractual, acostumbra a fijar un aviso para informar a su clientela del traslado? Si 42 No 5

Siempre que ha terminado la relación contractual, acostumbra a fijar un aviso para informar a su clientela del traslado?



Sede Principal: Cra. 3 Calle 21 B/ Belén. Pbx: (8) 248 5377 Fax: (8) 2483589 Espinal - Tolima Espinal - Tolima, **Centro de Eventos:** Cra. 3 Calle 21 B/ Belén. Telefax: (8) 248 0295 Cel. 320 8521110 Espinal - Tolima; **Oficinas Delegadas: Melgar - Tolima:** Centro Comercial Paseo la Riviera locales 3 y 4 Tel. 245 0026 Telefax. 245 2957 Cel. 320 8522409; **Chaparral - Tolima:** Calle 9 N°. 9-59 B/ Centro, Tel. 246 0300 Fax. 246 2683. **Cónsul Purificación:** Cra. 9 N° 5 -31 B/ Caicedo y Flores, Tel. 228 0367 Cel. 316 5789422

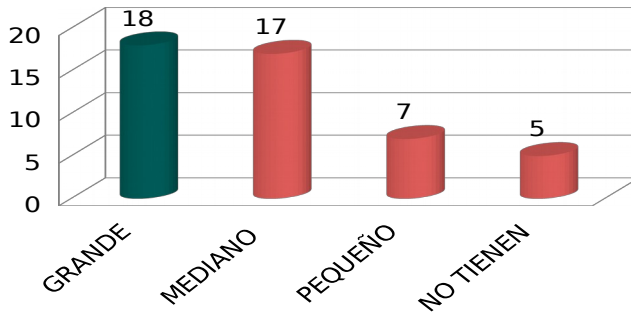
Web Site: www.ccsurortolima.org.co www.encuentroempresarialcc.com

E-mail:

contactenos@ccsurortolima.org.co

Encuéntrenos en: **Twitter/@ccsuroriente** - **Facebook.com/camarasur** - **Youtube/camaraespi**

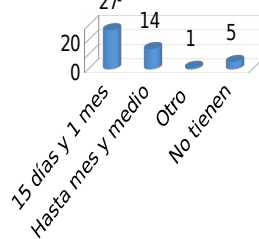
2.2 ¿El aviso que ha fijado ha sido: Grande 18 Mediano 17 Pequeño 7 dijeron no : 5



2.3 Por cuánto tiempo ha fijado el aviso que informa de su traslado, a su clientela?

Entre 15 días y 1 mes 27 Entre 1 mes y 1 mes y medio 14 Otro ¿cuál? 1. No coloco dijeron no : 5

Por cuánto tiempo ha fijado el aviso que informa de su traslado, a su clientela?



3. OBLIGATORIEDAD

3.1 ¿Considera usted que después de terminada la relación contractual, le asiste el derecho al arrendatario de un local comercial, informar de su traslado a la clientela mediante un aviso que se fije en el inmueble?

SI 42 NO 5

Sede Principal: Cra. 3 Calle 21 B/ Belén. Pbx: (8) 248 5377 Fax: (8) 2483589 Espinal - Tolima Espinal - Tolima, **Centro de Eventos:** Cra. 3 Calle 21 B/ Belén. Telefax: (8) 248 0295 Cel. 320 8521110 Espinal - Tolima; **Oficinas Delegadas: Melgar - Tolima:** Centro Comercial Paseo la Riviera locales 3 y 4 Tel. 245 0026 Telefax. 245 2957 Cel. 320 8522409; **Chaparral - Tolima:** Calle 9 N°. 9-59 B/ Centro, Tel. 246 0300 Fax. 246 2683. **Cónsul Purificación:** Cra. 9 N° 5 -31 B/ Caicedo y Flores, Tel. 228 0367 Cel. 316 5789422

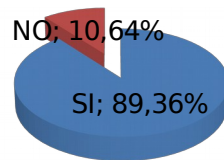
Web Site: www.ccsurortolima.org.co www.encuentroempresarialcc.com

E-mail:

contactenos@ccsurortolima.org.co

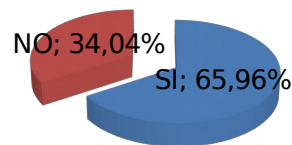
Encuétrenos en: [@ccsuroriente](https://twitter.com/ccsuroriente) - [Facebook.com/camarasur](https://facebook.com/camarasur) -

[Youtube/camaraespi](https://youtube.com/camaraespi)



3.2 ¿En caso de no pactarse dentro del contrato de arrendamiento, el derecho para el arrendatario informe el traslado a la clientela mediante un aviso, considera que debe el arrendador otorgárselo?

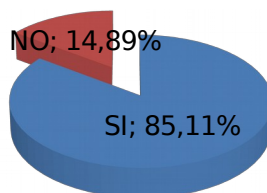
SI 31 NO 16



4. REITERACION

4.1 ¿Cuando ha terminado una relación contractual de arrendamiento de local comercial, ha informado de su traslado a la clientela mediante un aviso?

SI 40 B. NO 7



5. VIGENCIA

5.1 ¿Cree usted, que este tipo de prácticas está vigente? SI 45 NO 2

Sede Principal: Cra. 3 Calle 21 B/ Belén. Pbx: (8) 248 5377 Fax: (8) 2483589 Espinal - Tolima Espinal - Tolima, **Centro de Eventos:** Cra. 3 Calle 21 B/ Belén. Telefax: (8) 248 0295 Cel. 320 8521110 Espinal - Tolima; **Oficinas Delegadas: Melgar - Tolima:** Centro Comercial Paseo la Riviera locales 3 y 4 Tel. 245 0026 Telefax. 245 2957 Cel. 320 8522409; **Chaparral - Tolima:** Calle 9 N°. 9-59 B/ Centro, Tel. 246 0300 Fax. 246 2683. **Cónsul Purificación:** Cra. 9 N° 5 -31 B/ Caicedo y Flores, Tel. 228 0367 Cel. 316 5789422

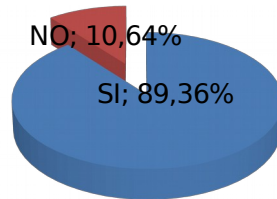
Web Site: www.ccsurortolima.org.co www.encuentroempresarialcc.com

E-mail:

contactenos@ccsurortolima.org.co

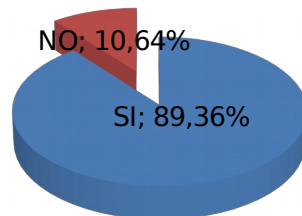
Encuéntrenos en: [@ccsuroriente](https://twitter.com/ccsuroriente) - [Facebook.com/camarasur](https://facebook.com/camarasur) -

[Youtube/camaraespi](https://youtube.com/camaraespi)



6. PUBLICIDAD

- 6.1 ¿Cree usted, que la práctica anteriormente señalada es conocida y utilizada por los comerciantes del municipio del Espinal que terminan una relación contractual de arrendamiento de local comercial? **SI 45 NO 2**



VIII CONCLUSION

La Cámara de Comercio del Sur y Oriente del Tolima en cumplimiento de la función establecida en la legislación numeral 5 del artículo 85 del Código de Comercio, numeral 4 del Decreto 2042 de 2014 y ahora el artículo 2.2.2.38.1.4 del decreto 1074 de 2015, y luego de haber adelantado un trabajo de investigación jurídica y estadística, se verificó que la práctica que se pretende certificar como costumbre mercantil puede ser certificada ya que en todos los criterios adoptados en la metodología arroja un porcentaje superior al 70% de respuestas afirmativas, por lo que se concluye que se reúnen los requisitos mínimos para certificar como costumbre mercantil que el arrendatario, después de terminada la relación contractual, tenga derecho a informar de su traslado a la clientela mediante un aviso fijado en el local comercial.

Dentro de la investigación se determina que para el criterio de uniformidad se efectúa una pregunta general y dos más específicas (termino de fijación del aviso y tamaño), en la pregunta general de uniformidad coinciden con el sí, un porcentaje del 90% y en las segundas, no se reúne el requisito mínimo del 70%, razón por la cual en la presente certificación de costumbre mercantil no se tiene en cuenta estos aspectos.

CRITERIO	SI	%	NO	%

Sede Principal: Cra. 3 Calle 21 B/ Belén. Pbx: (8) 248 5377 Fax: (8) 2483589 Espinal - Tolima
Centro de Eventos: Cra. 3 Calle 21 B/ Belén. Telefax: (8) 248 0295 Cel. 320 8521110 Espinal - Tolima;
Oficinas Delegadas: Melgar - Tolima: Centro Comercial Paseo la Riviera locales 3 y 4 Tel. 245 0026 Telefax. 245 2957 Cel. 320 8522409;
Chaparral - Tolima: Calle 9 N°. 9-59 B/ Centro, Tel. 246 0300 Fax. 246 2683.
Cónsul Purificación: Cra. 9 N° 5 -31 B/ Caicedo y Flores, Tel. 228 0367 Cel. 316 5789422

Web Site: www.ccsurortolima.org.co www.encuentroempresarialcc.com

E-mail:

contactenos@ccsurortolima.org.co

Encuéntrenos en: **Twitter/@ccsuroriente** - **Facebook.com/camarasur** - **Youtube/camaraespi**

UNIFORMIDAD	42	89	5	11
OBLIGATORIEDAD	42	89	5	11
REITERACION	40	85	7	45
VIGENCIA	45	89	2	11
PUBLICIDAD	45	89	2	11

IX .CERTIFICA

En el municipio del Espinal Tolima existe la costumbre mercantil que el arrendatario, después de terminada la relación contractual, tenga derecho a informar de su traslado a la clientela mediante un aviso fijado en el local comercial.

Esta costumbre mercantil sólo puede invocarse como fuente de derecho, cuando no exista una estipulación contractual sobre la misma obligación a que se refiere la práctica.

En consecuencia, las personas que participan en estas conductas conservan autonomía para convenir algo distinto, y la presente certificación no puede invocarse para alegar que la ley no permite llegar a un acuerdo que tenga un contenido diferente a la práctica certificada como costumbre mercantil.

Fecha de expedición: La presente costumbre mercantil fue aprobada por la Junta Directiva de la Cámara de Comercio del Sur y oriente del Tolima, en Acta No.466 del 27 de Noviembre de dos mil dieciocho (2018).

Sede Principal: Cra. 3 Calle 21 B/ Belén. Pbx: (8) 248 5377 Fax: (8) 2483589 Espinal - Tolima
Centro de Eventos: Cra. 3 Calle 21 B/ Belén. Telefax: (8) 248 0295 Cel. 320 8521110 Espinal - Tolima;
Oficinas Delegadas: Melgar - Tolima: Centro Comercial Paseo la Riviera locales 3 y 4 Tel. 245 0026 Telefax. 245 2957 Cel. 320 8522409;
Chaparral - Tolima: Calle 9 N°. 9-59 B/ Centro, Tel. 246 0300 Fax. 246 2683.
Cónsul Purificación: Cra. 9 N° 5 -31 B/ Caicedo y Flores, Tel. 228 0367 Cel. 316 5789422

Web Site: www.ccsurortolima.org.co www.encuentroempresarialcc.com
contactenos@ccsurortolima.org.co

E-mail:

Encuéntrenos en: **Twitter/@ccsuroriente** - **Facebook.com/camarasur** - **Youtube/camaraespi**