

KARINA ESPINOSA OLIVER
SENADORA DE LA REPÚBLICA
2022-2026

Bogotá D.C., 01 de agosto de 2023

Doctor

Gregorio Eljach Pacheco

Secretario General

Honorable Senado de la República.

Ciudad

Asunto: Radicación del Proyecto de Ley "Por medio de la cual se modifica el artículo 522 del Decreto-ley 410 de 1971 (Código de Comercio) y se dictan otras disposiciones".

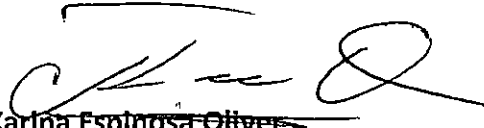
Respetado Secretario General del Senado:

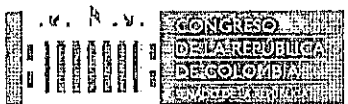
En el marco de las funciones constitucionales y legales que me asisten en calidad de Senadora de la República, me permito radicar el Proyecto de Ley "Por medio de la cual se modifica el artículo 522 del Decreto-ley 410 de 1971 (Código de Comercio) y se dictan otras disposiciones".

Por lo tanto, solicito respetuosamente proceder según el trámite legal establecido.

Anexo: Original y dos copias de conformidad con el artículo 144 de la Ley 5 de 1992.

Atentamente,


Karina Espinosa Oliver
Senadora de la República



KARINA ESPINOSA OLIVER

SENADORA DE LA REPÚBLICA

2022-2026

PROYECTO DE LEY No. _____ de 2023 Senado

**“Por medio de la cual se modifica el artículo 522 del Decreto-ley 410 de 1971
(Código de Comercio) y se dictan otras disposiciones”**

El Congreso de Colombia

DECRETA:

Artículo 1. Modifíquese el artículo 522 del Decreto-ley 410 de 1971 (Código de Comercio), el cual quedará así:

Artículo 522. Casos de indemnización del arrendatario. Si el propietario no da a los locales el destino indicado o no da principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la entrega, deberá indemnizar al arrendatario los perjuicios causados, según estimación de peritos, salvo fuerza mayor o caso fortuito, cuya prueba corresponderá al propietario. Igual indemnización deberá pagarle si en esos mismos casos arrienda los locales, o los utiliza para establecimientos de comercio en que se desarrollen actividades similares a las que tenía el arrendatario.

En la estimación de los perjuicios se incluirán, además del lucro cesante sufrido por el comerciante, los gastos indispensables para la nueva instalación, las indemnizaciones de los trabajadores despedidos con ocasión de la clausura o traslado del establecimiento y el valor actual de las mejoras necesarias y útiles que hubiere hecho en los locales entregados.

El inmueble respectivo quedará especialmente afecto al pago de la indemnización, y la correspondiente demanda deberá ser inscrita como se previene para las que versan sobre el dominio de inmuebles.



KARINA ESPINOSA OLIVER
SENADORA DE LA REPÚBLICA
2022-2026

Parágrafo primero. Frente a la indemnización expuesta en el primer inciso, respecto al arriendo o la utilización de los establecimientos de comercio para desarrollar actividades similares a las que tenía el arrendatario, se entenderá que pasados dos (2) años a partir de la fecha de terminación del contrato no existirá dicha prohibición.

Parágrafo segundo. La acción prevista en el presente artículo prescribirá en años (2) años, contados a partir del incumplimiento de la obligación.

Artículo 2. Vigencia y derogatoria. Esta ley rige a partir de su promulgación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Cordialmente,

Karina Espinosa Oliver

Senadora de la República

SENADO DE LA REPÚBLICA

Secretaría General (Art. 139 y ss Ley 5ª de 1.992)

El día 16 del mes Agosto del año 2023

se radicó en este despacho el proyecto de ley
Nº. 102 Acto Legislativo Nº. _____, con todos y

cada uno de los requisitos constitucionales y legales
por: H5: KARINA ESPINOSA OLIVER

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA
Edificio Nuevo del Congreso, Segundo Piso, Oficina 208

SECRETARIO GENERAL



KARINA ESPINOSA OLIVER
SENADORA DE LA REPÚBLICA
2022-2026

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

i) Objeto del Proyecto de Ley:

El presente proyecto de ley pretende suplir los vacíos legales contenidos en el artículo 522 del Código de Comercio (Decreto 410 de 1971), lo anterior en virtud del principio de seguridad jurídica.

ii) Marco Normativo:

Fundamento Constitucional

- Constitución Política de Colombia:

Artículo 333. *La actividad económica y la iniciativa privada son libres, dentro de los límites del bien común. Para su ejercicio, nadie podrá exigir permisos previos ni requisitos, sin autorización de la ley.*

La libre competencia económica es un derecho de todos que supone responsabilidades.

Fundamento Legal

- Código de Comercio - Decreto 410 de 1971 → Artículos 518, 519, 520, 521, 522, 523 y 524.

Fundamento Jurisprudencial

- La Corte Suprema de Justicia, mediante Sentencia del 14 de diciembre de 1971, Magistrado Ponente Dr. Guillermo González Charry, dispuso estarse a lo resuelto



KARINA ESPINOSA OLIVER
SENADORA DE LA REPÚBLICA
2022-2026

en Sentencia del 29 de noviembre de 1971. Artículo declarado EXEQUIBLE por la C.S.J mediante Sentencia del 29 de noviembre de 1971.

- Corte Suprema de Justicia. Sentencia STC 3154 - 2020 de 19 de Marzo de 2020.
"En otras palabras, el artículo 522 del Estatuto Mercantil no exime a nadie del deber de indemnizar los daños causados a los arrendatarios de un local comercial, al desalojarlos por motivos o finalidades distintos a los legalmente establecidos y a la administración de justicia corresponde fallar ese tipo de controversias sin la posibilidad de atender a las condiciones particulares de las partes involucradas, siempre, claro está, con observancia de las garantías procesales de rigor".

iii) Conveniencia de la Iniciativa:

El sistema jurídico colombiano, tiende a proteger al arrendatario del establecimiento de comercio que lleve más de 2 años de arriendo, pues en los artículos 518 y 522 del Código de Comercio establecen ciertos beneficios para estos, como lo son: el arrendador deberá tener en cuenta las causales específicas para que este pueda solicitar el desahucio al arrendatario; si se solicita el desahucio por una causal específica y esta no es cumplida dentro de los tres (3) meses siguientes a la entrega del establecimiento, el arrendador deberá indemnizar al arrendatario; a su vez, si el arrendador arrienda el establecimiento o los utiliza para desarrollar actividades similares a los que tenía el arrendatario, el arrendador también deberá indemnizarlo.

Sin embargo, hay ciertas prerrogativas hacia los arrendatarios que podrían considerarse excesivas, como lo es no contar con un término de prescripción y no prever excepciones a la regla general. Es decir, para la reclamación de la indemnización contemplada en el artículo 522 no se establece un término de prescripción, así como no se establecen excepciones al arrendador que no da el fin indicado a los locales comerciales o no inicia las obras por las que había justificado el desahucio. Asimismo, no establece un plazo para que el arrendador pueda arrendar o usar el local para actividades similares o iguales al que tenía el arrendatario. Así las cosas, es claro que hay una protección desmedida a los derechos del arrendatario de locales comerciales.



KARINA ESPINOSA OLIVER
SENADORA DE LA REPÚBLICA
2022-2026

En vista de lo anterior, la presente iniciativa legislativa pretende resolver los vacíos contenidos en el artículo 522 del Código de Comercio. La primera razón para hacer esta modificación es para dar mayor claridad al artículo y a las relaciones contractuales de los comerciantes, y evitar demandas que en términos prácticos podrían considerarse arbitrarias. Por otra parte, a la acción que se puede invocar para solicitar la indemnización correspondiente, se le establece un plazo perentorio para ejercer dicha reclamación, es decir, se establece un término de prescripción. Este plazo es acorde a los demás términos de prescripción contemplados en el Código de Comercio.

Por último, frente al primer inciso del artículo en mención, es preciso aclarar que no contempla situaciones excepcionales que puedan considerarse como causal de justificación del incumplimiento del arrendador. La Corte Suprema de Justicia, en Sentencia STC 3154-2020/2019-00192 de marzo 19 de 2020, sostiene que:

“En otras palabras, el artículo 522 del Estatuto Mercantil no exime a nadie del deber de indemnizar los daños causados a los arrendatarios de un local comercial, al desalojarlos por motivos o finalidades distintos a los legalmente establecidos y a la administración de justicia corresponde fallar ese tipo de controversias sin la posibilidad de atender a las condiciones particulares de las partes involucradas, siempre, claro está, con observancia de las garantías procesales de rigor”.

Por lo tanto, ante la inexistencia de excepciones al deber de indemnizar los daños causados al arrendatario, se modifica el artículo para incluir el caso fortuito o las fuerzas mayores como causales justificativas, siempre y cuando el propietario logre probarlo.

En definitiva, lo que se busca es erradicar ciertas facultades ilimitadas que tenía el arrendatario con posterioridad a la terminación del vínculo contractual, lo cual se logra a través del establecimiento de términos razonables para exigir la reclamación y planteando excepciones que pueden entenderse como causal de justificación del incumplimiento de



KARINA ESPINOSA OLIVER
SENADORA DE LA REPÚBLICA
2022-2026

ciertas obligaciones del propietario. De esta manera se brinda seguridad, estabilidad y claridad jurídica a ambas partes contractuales.

v) Conflictos de Interés

En virtud del Artículo 1 de la Ley 2003 de 2009, y conforme a los preceptos de los artículos 286 y 291 de la Ley 5 de 1992, se puede concluir que la presente iniciativa podría generar un conflicto de interés en los congresistas, por lo que es deber de cada uno analizar el conflicto de interés o impedimento que pueda generarse puesto que es un tema especial e individual.

v) Impacto fiscal

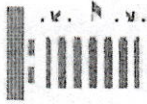
Dando cumplimiento al artículo 7° de la Ley 819 de 2003, el presente proyecto de ley no ordena gasto ni genera beneficios tributarios adicionales, por lo que se entiende que este proyecto no genera impacto fiscal. Así las cosas, el Gobierno Nacional no deberá disponer de más recursos que aquellos que hayan sido aprobados o dispuestos para la efectividad de leyes anteriores.

vi) Contenido del Proyecto

Nomenclatura	Contenido
Artículo 1.	Modificación al artículo 522 del Código de Comercio
Artículo 2.	Vigencia y derogatoria

viii) Referencias:

- Constitución Política de Colombia [C.P.]. (1991). Legis
- Código de comercio de Colombia, Decreto 410 de 1971 (marzo 27).



CONGRESO
DE LA REPÚBLICA
DE COLOMBIA
SENADO DE LA REPÚBLICA

**Karina
Espinosa**
SENADORA
#LaVozSocial

KARINA ESPINOSA OLIVER

SENADORA DE LA REPÚBLICA

2022-2026

- Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 14 de diciembre de 1971, Magistrado Ponente Dr. Guillermo González Charry.
- Corte Suprema de Justicia. Sentencia STC 3154 - 2020 de 19 de Marzo de 2020, Magistrado Ponente Dr. Luis Armando Tolosa Villabona.

Cordialmente,

Karina Espinosa Oliver

Senadora de la República

SENADO DE LA REPÚBLICA

Secretaría General (Art. 139 y ss Ley 5ª de 1.992)

El día 16 del mes Agosto del año 2023

se radicó en este despacho el proyecto de ley
Nº. 102 Acto Legislativo Nº. _____, con todos y

cada uno de los requisitos constitucionales y legales
por: H.S. KARINA ESPINOSA OLIVER

SECRETARIO GENERAL

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

Edificio Nuevo del Congreso, Segundo Piso, Oficina 208