AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

PL. 67/24

111

Bogotá D.C., julio de 2024

Doctor
Gregorio Eljach Pacheco
Secretario General
Senado de la República de Colombia

Asunto: Radicación Proyecto de Ley "Por medio del cual se establece el derecho a fijar el aviso de traslado de local comercial, a través de la adición de un inciso al artículo 518 del Decreto 410 de 1971, Código de Comercio"

De manera atenta y respetuosa y en consideración a los artículos 139 y 140 de la Ley 5 de 1992 presentó a consideración del Senado de la República el Proyecto de Ley "Por medio del cual se establece el derecho a fijar el aviso de traslado de local comercial, a través de la adición de un inciso al artículo 518 del Decreto 410 de 1971, Código de Comercio". Iniciativa legislativa que cumple con las disposiciones correspondientes al orden de redacción consagrado en el artículo 145 de la citada Ley. Agradezco disponer el trámite legislativo previsto en el artículo 144 de la Ley 5 de 1992 respecto del siguiente proyecto.

Cordialmente,

JONATHAN PULIDO HERNÁNDEZ
SENADOR DE LA REPÚBLICA

Proyecto de ley No. 067 de 2024 Senado

"Por medio del cual se establece el derecho a fijar el aviso de traslado de local comercial, a través de la adición de un inciso al artículo 518 del Decreto 410 de 1971, Código de Comercio"

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

Artículo 1.- Objeto. La presente ley tiene por objeto modificar el artículo 518 del Decreto 410 de 1971, actual Código de Comercio colombiano, en lo atinente a la adición de un inciso final que establezca el derecho de aviso de traslado por parte del arrendatario de un local comercial, una vez terminada la relación contractual.

Artículo 2.- Adiciónese un inciso al artículo 518 del Decreto 410 de 1971 – Código de Comercio; el cual quedará así:

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, salvo en los siguientes casos:

1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;

2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y

3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

Después de terminada la relación contractual de arrendamiento, el arrendatario del local comercial tiene el derecho a informar de su traslado, a través de la

fijación de un aviso visible de tamaño mediano que no supere 40 x 40 centímetros, el cual deberá estar fijado por el término de un (1) mes en el local comercial y; frente al cual no podrá haber oponibilidad del propietario, del nuevo arrendatario del local comercial u otras personas intervinientes en cualquier calidad en el negocio jurídico, so pena de incurrir en multa de un (1) Salario Mínimo Legal Mensual Vigente, que será impuesta por la Superintendencia de Industria y Comercio.

Artículo 3.- Vigencia y derogatorias: La presente Ley rige a partir de su sanción, promulgación y publicación en el Diario Oficial y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

JONATHAN PULIDO HERNÁNDEZ
SENADOR DE LA REPÚBLICA

Marelen Castillo

SENADO DE LA REPÚBLICA
Secretaría General (Art. 139 y ss Ley 5ª de 1.992)

El día 31 del mes Julio del año 2024 se radicó en este despacho el proyecto de ley N°. 67 Acto Legislativo N°. _____, con todos y cada uno de los requisitos constitucionales y legales por: H.S Jonathan Pulido Hernandez

H.R. Marelen Castillo Torres

SECRETARIO GENERAL

Proyecto de ley No. 067 de 2024 Senado

"Por medio del cual se establece el derecho a fijar el aviso de traslado de local comercial, a través de la adición de un inciso al artículo 518 del Decreto 410 de 1971, Código de Comercio"

I. Exposición de motivos

1. Objeto de la iniciativa.

Con la presente iniciativa legislativa, se pretende reglamentar a través de la modificación de un artículo del Código de Comercio, la inclusión del aviso de traslado en tratándose de la terminación de un contrato de arrendamiento de local comercial, en la que el arrendatario tenga el derecho de fijar un aviso en el que disponga los datos del traslado de local, por el término de un mes a través de una publicación que no exceda en tamaño los 40 x 40 centímetros y; a cuyo efecto el propietario, nuevo arrendatario u otras personas en cualquier calidad que intervengan en el negocio jurídico no puedan oponerse a ello.

2. De la costumbre mercantil.

En el marco de los negocios jurídicos desarrollados por las personas de acuerdo a la autonomía de su voluntad, se establecen los contratos de arrendamiento de locales comerciales, que generan para las partes intervinientes, obligaciones recíprocas enmarcadas en la normativa que sobre el efecto se establece en el ordenamiento jurídico.

De allí que, comprendidas entre las fuentes formales del derecho, a la par de la ley material, la jurisprudencia, los principios generales del derecho y la doctrina, se encuentre la costumbre como fuente originadora de normas, que habilita en el sistema jurídico, flexibilidad y efectividad en desarrollo de las relaciones sociales cotidianas de las personas.

Al legislador por su parte, corresponde actuar dotando de estabilidad, certeza y mayor generalidad los actos que por costumbre, se han implementado en la

sociedad, con criterio aspiracional de normar las conductas humanas (Corte Constitucional, Sentencia C-486 de 1993)[1] Lo que conlleva particularmente a establecer en línea con lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto 410 de 1971 (Código de Comercio) la costumbre mercantil al mismo nivel de la ley mercantil, cuando no contraría de manera tácita o manifiesta a aquella, a la par de constituirse en hechos públicos, uniformes y reiterativos en el lugar donde han de cumplirse.

Por consiguiente, tal como lo estableció el legislador en el artículo en comento, la costumbre mercantil en Colombia se encuentra contemplada como fuente de derecho, resaltando con ello su función normativa, consistente en llenar los vacíos en la legislación comercial ante la ausencia de regulación en específico. (Cámara de Comercio de Bogotá, 2021).[2]

La costumbre mercantil a su vez, puede catalogarse en local, nacional, extranjera e internacional; entendiéndose la local como la costumbre que tiene su práctica en el lugar que han de cumplirse las relaciones; siendo las Cámaras de Comercio las encargadas de investigar las costumbres y certificarlas en la respectiva jurisdicción. A su vez, la costumbre mercantil a nivel nacional, corresponde a las prácticas que se extienden sobre todo el territorio nacional, con desarrollo especial según las certificaciones que realice la Confederación de Cámaras de Comercio.

Conforme el artículo 179 de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), la costumbre mercantil en sus diferentes niveles, tienen varias formas de acreditarse y probarse en Colombia, como es el caso de la certificación que expida la respectiva Cámara de Comercio para la local; con decisiones judiciales que aseveren su existencia para la local y nacional y; con el testimonio de dos comerciantes inscritos en el registro mercantil para ambas.

3. Del aviso de traslado como costumbre mercantil.

En concreto, existe una costumbre mercantil local acreditada en varias jurisdicciones de Colombia que, amerita la iniciación de un trámite legislativo que pretenda positivizarse, a fin de garantizar su aplicabilidad en toda la extensión del territorio

[1] https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1993/c-486-93.htm
[2] https://assets.ctfassets.net/n1ptkpqt763u/1PJthlujr77We8zMzFGtjq/5769917784ecf11c7d410d6325efc498/ABC_Costumbre_Mercantil_julio_2022.pdf

nacional, en perspectiva de integración y desarrollo normativo que habilite su aplicación de manera general y concreta, sin requerirse con ello, la tramitación de certificaciones, la recepción de testimonios o la decisión judicial que acredite tal circunstancia en el escenario mercantil.

Dispone el artículo 518 del Código de Comercio Colombiano (Decreto 410 de 1971) lo siguiente:

> **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, salvo en los siguientes casos:
>
> 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;
>
> 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y
>
> 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

La proposición legislativa contempla la inclusión de un inciso final que establezca de manera positiva el derecho de fijación del aviso en comento, en los siguientes términos:

> *Después de terminada la relación contractual de arrendamiento, el arrendatario del local comercial tiene el derecho a informar de su traslado, a través de la fijación de un aviso visible de tamaño mediano que no supere 40 x 40 centímetros, el cual deberá estar fijado por el término de un (1) mes en el local comercial y; frente al cual no podrá haber oponibilidad del propietario, del nuevo arrendatario del local comercial u otras personas intervinientes en cualquier calidad en el negocio jurídico.*

La Cámara de Comercio de Bogotá tiene contemplada dentro de su listado de costumbres mercantiles, comprendida entre las costumbres del sector comercio, el aviso de traslado, en los siguientes términos:

> "Es costumbre mercantil en Bogotá D.C. que el arrendatario, después de terminada la relación contractual, tenga derecho a informar de su traslado a la clientela mediante un aviso de tamaño mediano que, fijará entre 15 días y 1 mes, en el local comercial".[3]

4. Necesidad de la presente iniciativa legislativa.

Realizadas las indagaciones pertinentes en las Cámaras de Comercio de Medellín[4], Cali[5], Barranquilla[6], Cúcuta[7], no se evidenció la existencia de costumbre mercantil alguna con relación al presente asunto; lo que se traduce en que, existe una latente necesidad de regular el tema a través de un trámite legislativo que curse en el Congreso, en perspectiva de la garantía de derechos que le asiste a la parte arrendataria del contrato de arrendamiento de local comercial.

Asunto que por demás, implica una garantía de protección al derecho al mínimo vital de todos aquellos comerciantes que, con ocasión al traslado de local comercial, pueden ver mermados sus ingresos debido a la desinformación del traslado respecto de sus clientes.

En suma, la fijación de un aviso de traslado cuando exista cambio de local comercial, a nivel nacional, implica la estipulación general de una regla que aunque local en su inicio a través de la costumbre mercantil, implica el reconocimiento y garantía de derechos para la población colombiana en general.

---

[3]https://assets.ctfassets.net/n1ptkpqt763u/1ownd2e5hua3aaWltlviT1/fb079ba97dfbe4d1f6b0d8451a566536/B_-_Sector_Comercial.pdf

[4] https://virtuales.camaramedellin.com.co/costumbremercantil/#/listado

[5]https://www.ccc.org.co/programas-y-servicios-empresariales/costumbre-mercantil/documentos-de-consulta/

[6]https://www.camarabaq.org.co/acerca-de-nosotros/ley-de-transparencia/costumbres-mercantiles/

[7] https://www.cccucuta.org.co/vnoticias/34/costumbre-mercantil

II. Antecedentes de la iniciativa

A la fecha, no existen antecedentes de iniciativas o trámites legislativos que tengan la finalidad de positivar o regular el aviso de traslado en los términos y condiciones analizadas en el presente proyecto, en el marco de la costumbre mercantil local originaria.

III. Impacto fiscal

Sobre el contenido y alcance de la previsión del impacto fiscal en los proyectos de ley la Honorable Corte Constitucional ha precisado: "Las obligaciones previstas en el artículo 7° de la Ley 819/03 constituyen un parámetro de racionalidad legislativa, que está encaminado a cumplir propósitos constitucionalmente valiosos, entre ellos el orden de las finanzas públicas, la estabilidad macroeconómica y la aplicación efectiva de las leyes. Esto último en tanto un estudio previo de la compatibilidad entre el contenido del proyecto de ley y las proyecciones de la política económica, disminuye el margen de incertidumbre respecto de la ejecución material de las previsiones legislativas. El mandato de adecuación entre la justificación de los proyectos de ley y la planeación de la política económica, empero, no puede comprenderse como un requisito de trámite para la aprobación de las

iniciativas legislativas, cuyo cumplimiento recaiga exclusivamente en el Congreso.

(i) el Congreso carece de las instancias de evaluación técnica para determinar el impacto fiscal de cada proyecto, la determinación de las fuentes adicionales de financiación y la compatibilidad con el marco fiscal de mediano plazo.

(ii) aceptar una interpretación de esta naturaleza constituiría una carga irrazonable para el Legislador y otorgaría un poder correlativo de veto al Ejecutivo, a través del Ministerio de Hacienda, respecto de la competencia del Congreso para hacer las leyes. Un poder de este carácter, que involucra una barrera en la función constitucional de producción normativa, se muestra incompatible con el balance entre los poderes públicos y el principio democrático.

Si se considera dicho mandato como un mecanismo de racionalidad legislativa, su cumplimiento corresponde inicialmente al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, una vez el Congreso ha valorado, mediante las herramientas que tiene a su alcance, la compatibilidad entre los gastos que genera la iniciativa legislativa y las proyecciones de la política económica trazada por el Gobierno. Así, si el Ejecutivo considera que las cámaras han efectuado un análisis de impacto fiscal erróneo, corresponde al citado Ministerio el deber de concurrir al procedimiento legislativo, en aras de ilustrar al Congreso sobre las consecuencias económicas del proyecto.

IV. Causales de impedimento

Dando alcance a lo establecido en el artículo 3 de la Ley 2003 de 2019, " Por la cual se modifica parcialmente la Ley 5 de 1992", se hacen las siguientes consideraciones a fin de describir las circunstancias o eventos que podrían generar conflicto de interés en la discusión y votación de la presente iniciativa

legislativa, de conformidad con el artículo 286 de la Ley 5 de 1992, modificado por el artículo 1 de la Ley 2003 de 2019, a saber:

*"**ARTÍCULO 286. Régimen de conflicto de interés de los congresistas.** Todos los congresistas deberán declarar los conflictos de intereses que pudieran surgir en el ejercicio de sus funciones.*

Se entiende como conflicto de interés una situación donde la discusión o votación de un proyecto de ley o acto legislativo o artículo, pueda resultar en un beneficio particular, actual y directo a favor del congresista.

a) Beneficio particular: aquel que otorga un privilegio o genera ganancias o crea indemnizaciones económicas o elimina obligaciones a favor del congresista de las que no gozan el resto de los ciudadanos. Modifique normas que afecten investigaciones penales, disciplinarias, fiscales o administrativas a las que se encuentre formalmente vinculado.

b) Beneficio actual: aquel que efectivamente se configura en las circunstancias presentes y existentes al momento en el que el congresista participa de la decisión.

c) Beneficio directo: aquel que se produzca de forma específica respecto del congresista, de su cónyuge, compañero o compañera permanente, o parientes dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.

Para todos los efectos se entiende que no hay conflicto de interés en las siguientes circunstancias:

a) Cuando el congresista participe, discuta, vote un proyecto de Ley o de acto legislativo que otorgue beneficios o cargos de carácter general, es decir cuando el interés del congresista coincide o se fusione con los intereses de los electores.

b) Cuando el beneficio podría o no configurarse para el congresista en el futuro.

c) Cuando el congresista participe, discuta o vote artículos de proyectos de ley o acto legislativo de carácter particular, que establezcan sanciones o disminuyan beneficios, en el cual el congresista tiene un interés particular, actual y directo. El voto negativo no constituirá conflicto de interés cuando mantiene la normatividad vigente.

d) Cuando el congresista participe, discuta o vote artículos de proyectos de ley o acto legislativo de carácter particular, que regula un sector económico en el cual el congresista tiene un interés particular, actual y directo, siempre y cuando no genere beneficio particular, directo y actual.

e) Cuando el congresista participe, discuta o vote artículos de proyectos de ley o acto legislativo que tratan sobre los sectores económicos de quienes fueron financiadores de su campaña siempre y cuando no genere beneficio particular, directo y actual para el congresista. El congresista deberá hacer saber por escrito que el artículo o proyecto beneficia a financiadores de su campaña. Dicha manifestación no requerirá discusión ni votación.

f) Cuando el congresista participa en la elección de otros servidores públicos mediante el voto secreto. Se exceptúan los casos en que se presenten inhabilidades referidas al parentesco con los candidatos.

PARÁGRAFO 1. Entiéndase por conflicto de interés moral aquel que presentan los congresistas cuando por razones de conciencia se quieran apartar de la discusión y votación del proyecto.

PARÁGRAFO 2. Cuando se trate de funciones judiciales, disciplinarias o fiscales de los congresistas, sobre conflicto de interés se aplicará la norma especial que rige ese tipo de investigación.

PARÁGRAFO 3. Igualmente se aplicará el régimen de conflicto de intereses para todos y cada uno de los actores que presenten, discutan o participen de cualquier iniciativa legislativa, conforme al artículo 140 de la Ley 5 de 1992."

Por lo anterior, el presente proyecto de ley no genera conflictos de interés para su discusión y votación, es un proyecto de carácter general que no crea un beneficio particular, actual y directo. No obstante lo anterior, es menester precisar que la descripción de los posibles conflictos de interés que se puedan presentar frente al trámite o votación del presente Proyecto de Ley, conforme a lo dispuesto en el artículo 291 de la Ley 5 de 1992 modificado por la Ley 2003 de 2019, no exime al Congresista de identificar causales adicionales en las que pueda estar inmerso.

Atentamente,

JONATHAN PULIDO HERNÁNDEZ
SENADOR DE LA REPÚBLICA

SENADO DE LA REPÚBLICA

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

El día 31 del mes Julio del año 2024 se radicó en este despacho el proyecto de ley N°. 67 Acto Legislativo N°. _____, con todos y cada uno de los requisitos constitucionales y legales por: H.S Jonathan Pulido Hernandez

H.R Karen Castillo Dnes

SECRETARIO GENERAL