

Carlos Alberto Velásquez Restrepo

ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES

Carlos Alberto Velásquez Restrepo

Abogado de la Universidad Pontificia Bolivariana

1. ASPECTOS GENERALES

El Código Civil Colombiano define en el artículo 1973, el contrato de arrendamiento en los siguientes términos: "El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado."

La concepción que tiene el Código Civil Colombiano del Contrato de Arrendamiento es muy amplia, puesto que de la definición legal transcrita se infieren diversas modalidades de contrato, como son, el arrendamiento de cosas, de criados domésticos, confección de obra material, arrendamiento de servicio inmateriales y de transporte.

Hoy en día, se ha diferenciado plenamente la Naturaleza Jurídica de cada una de estas figuras contractuales y se distingue entre la utilización del trabajo humano y la utilización de los bienes materiales, dándole al primero un tratamiento acorde con la dignidad humana, y circunscribiendo doctrinalmente el contrato de arrendamiento a cosas o bienes materiales, únicamente.

La ejecución de obras y la prestación de servicios materiales y de transporte, no se consideran ya como formas o modalidades del contrato de arrendamiento, sino que revisten una naturaleza jurídica propia y autónoma, independientes de la definición de Contrato de Arrendamiento que trae el Código Civil expedido en el año de 1887 (más de cien (100) años).

2. INMUEBLES OBJETO DEL REGIMEN COMERCIAL DE ARRENDAMIENTO:

Los artículos 518 a 524 del Código de Comercio tratan el arrendamiento sobre inmuebles ocupados con un establecimiento de comercio, y tienen como finalidad tales artículos el proteger a los arrendatarios de un inmueble donde funcione uno de estos establecimientos.

El Código de Comercio en su artículo 515, define el Establecimiento de Comercio como **“un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa”**.

A su vez, el artículo 516 *ibidem*, en su ordinal quinto (5o.), establece que forman parte de un establecimiento de comercio, salvo estipulación en contrato.

“...5o. Los contratos de arrendamiento y en caso de enajenación, el derecho al arrendamiento de los locales en que funciona si son de propiedad del empresario, y las indemnizaciones que, conforme a la ley, tenga el arrendamiento...”

Las normas sobre arrendamiento de locales comerciales tienen un tratamiento evidentemente proteccionista del propietario del establecimiento prueba de ello es su ubicación en el Código de Comercio, por cuanto se encuentran ubicadas en el capítulo 1o., del título 1o., del libro 3o; capítulo que se denomina **“Establecimientos de Comercio y su Protección Legal”**.

Aunque se habla de Arrendamiento de Locales Comerciales, en estricta lógica y técnica jurídicas debería hablarse más bien de inmuebles destinados a la explotación económica de establecimientos de comercio, puesto que no puede predicarse que un local, sea de por sí, **“comercial”** o no.

Aquí, prima el factor subjetivo, la intención de las partes contratantes de darle a un local determinado una explotación con un establecimiento de comercio.

Para ser arrendatario de un local comercial, no es indispensable el tener la calidad de comerciante mediante la inscripción en el Registro respectivo de la Cámara de Comercio; es fundamental que ese contrato de arrendamiento, forme parte de un establecimiento de comercio en donde se estructuren los fines de la Empresa, entendiéndose por esta “toda actividad económica organizada para la producción, transformación, circulación, administración o custodia de bienes, o para la prestación de servicios”, según lo preceptúa el artículo 25 de nuestro Estatuto Mercantil.

Reiteramos entonces, que la expresión “local comercial” no hace referencia a las cualidades intrínsecas del inmueble, sino que esta expresión debe entenderse como “un bien inmueble en el que se está ejercitando la explotación económica de un establecimiento de comercio” v.gr. Algunas cooperativas, en nuestro medio, aunque no son comerciantes ejercía actividades mercantiles en ventas de víveres, vestidos y drogas al público en general.

En cuanto al arrendamiento de estos locales, no es dable diferenciar entre inmuebles urbanos y rurales. Están amparados por la regulación especial del Código de Comercio todos los inmuebles ubicados en cualquier parte del territorio colombiano, que sirvan de soporte físico a un establecimiento de comercio.

Los inmuebles cuya destinación es mixta, es decir, que sirven de soporte físico a un establecimiento de comercio y, a su vez, a una finalidad diferente, como habitación familiar, o destinada para el ejercicio de profesiones liberales, etc., consideramos razonable, a falta de norma, que debe determinarse qué área del inmueble está destinada a la explotación del establecimiento de comercio, y destinada a otras actividades; si resulta mayor la primera, será aplicable la normatividad mercantil, y si lo fuere la segunda, la legislación aplicable sería la establecida en el libro 4o., título 26 del Código Civil.

3. **NORMATIVIDAD RECTORA**

Este contrato está sujeto en cuanto al régimen legal aplicable, a las siguientes normas:

a) Normas generales sobre el contrato de arrendamiento establecidas en el Código Civil.

b) Normas particulares relativas al arrendamiento de Almacenes contenidas en el Código Civil.

c) Normas del Código de Comercio; especialmente las consagradas en los artículos 518 a 524. Estas normas se aplican preferencialmente a las civiles en cuanto haya oposición o disparidad entre ellas, por ser normas especiales a un bien mercantil y a una regulación propia y posterior en el tiempo.

En el Código de Comercio no hay una regulación de contratos de arrendamiento de locales comerciales como figura independiente y autónoma de naturaleza mercantil; por esto se hace necesario acudir, en subsidio, a la legislación civil (artículo 822 del C. de Co.).

4. DESLINDE CONCEPTUAL ENTRE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO Y LOCAL COMERCIAL

El artículo 515 del Código de Comercio define el Establecimiento de Comercio como: "Un conjunto de bienes organizado por el empresario para realizar los fines de la empresa".

Esos bienes pueden ser materiales o inmateriales; puede darse el caso de que un empresario posea un establecimiento de comercio que no tenga asiento físico en un local determinado; tal sería el caso del vendedor ambulante, o el del corredor de seguros o el vendedor profesional de propiedad raíz que para ejercer sus actividades de explotación del establecimiento de comercio, no necesitan de un local comercial como elemento indispensable para desarrollar sus actividades.

El local comercial no es condición "sine qua non" para que pueda existir la explotación efectiva de un establecimiento de comercio, ya que este está constituido por un conjunto de bienes materiales o inmateriales, y de los que puede o no, hacer parte, un determinado local comercial.

5. MECANISMOS DE PROTECCION AL ARRENDATARIO DE LOCALES COMERCIALES

Nuestro legislador mercantil, consciente de la riqueza que crea el comerciante, arrendatario de un local comercial, al explotar económicamente su establecimiento de comercio, que día tras día hace verdaderos esfuerzos por atraer mayor clientela y para lograr un mejor nombre y, en una palabra, formar su aviamiento, ha querido proteger a quien en un determinado transcurso de tiempo ha logrado con su establecimiento de comercio acreditar determinado local. Si ello no fuere así, el propietario del local podría, cuando a bien lo tuviere, ordenar el desalojo y aprovecharse indebidamente de la clientela, buen nombre, y en general, del esfuerzo del arrendatario por acreditar el sitio del local comercial con sus productos o servicios.

Sin embargo, no todos los contratos celebrados entre un propietario o arrendador de un inmueble y un arrendatario- comerciante, cuyo objeto sea la explotación económica de un establecimiento de comercio, están sometidos a la legislación especial del Código de Comercio; es menester una duración mínima de dos (2) años para que esta legislación especial sea aplicable. Así mismo, es necesario que no haya incumplimiento contractual de ninguna naturaleza por parte del arrendatario, para que operen, efectivamente, los mecanismos de protección que trae la ley. Estos mecanismos, son los siguientes:

A. Derecho a la renovación del contrato de arrendamiento

Este derecho está contemplado en el artículo 518 que dice: "El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos (2) 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:

1o. Cuando el arrendatario hay incumplido el contrato;

2o. 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

3o. Cuando el inmueble deba de ser reconstruído, 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".

De esta manera se infiere el derecho a la renovación legal de los contratos de arrendamiento, si se cumple con todos los requisitos allí exigidos; tales son:

- a. Ocupación del inmueble por un término no inferior a dos (2) años, y en forma consecutiva.
- b. Usufructo del bien inmueble por la explotación económica de un mismo establecimiento de comercio.
- c. Que el contrato de arrendamiento haya vencido.
- d. Que no se haya presentado ninguno de los excepcionales acontecimientos del artículo 518.

Si se dan las anteriores condiciones, el arrendatario tiene derecho en seguir arrendando el local comercial en las mismas condiciones, pero sobre bases diferentes, sin que le sea dable al arrendador exigir la restitución del inmueble.

La ley mercantil no establece el término de vigencia del contrato renovado. Creemos que ese término **debe ser igual al inicialmente pactado**, en el evento en que las partes no lleguen expresamente a un acuerdo distinto.

Surge el interrogante del por qué el plazo de dos (2) años para poder ejercer este derecho a la renovación. Creemos que este período es suficiente para que el arrendatario se establezca y logre una clientela asidua, un buen nombre y una sana reputación comercial; así como también es tiempo suficiente para que el arrendador examine las calidades del comerciante-arrendatario, es decir, si cumple puntualmente con todas las obligaciones inherentes al contrato; es una especie de período de prueba dentro del Contrato de Arrendamiento, especial para los comerciantes.

Vencido este término de dos (2) años, el derecho que surge para el arrendatario, es el de obtener una renovación general del contrato de arrendamiento y no una simple prórroga, únicamente. La renovación supone la libre discusión de las diferentes condiciones contractuales, como son el canon, el plazo, etc.; la prórroga mantiene el contrato existente bajo los mismos supuestos y con iguales condiciones y efectos. En la renovación surge un nuevo contrato; en la prórroga, el contrato es el mismo, sólo que extendido en el tiempo.

Estatuye el art. 519 del Código de Comercio, que: "Las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal, con intervención de peritos".

Puede suceder que cuando el contrato de arrendamiento termine y al producirse la libre discusión acerca de las nuevas condiciones del contrato, las partes estén en desacuerdo. En este evento, estas diferencias se decidirán mediante un proceso verbal, regulado en el Código de Procedimiento Civil en los artículos 427 a 434.

El decreto 2282 de 19889 que reformó el Código de Procedimiento Civil, en lo relativo al arrendamiento de locales comerciales, no modificó el proceso que debe seguirse cuando los contratantes discrepe acerca de las condiciones de renovación del contrato, y estableció, en el artículo 427 num. 12, que este sería el proceso verbal.

Si se presentan estas discrepancias, cualquiera de las partes podrá demandar, en proceso verbal, con el fin de que sea el juez quien fije las bases que han de tener vigencia durante la renovación.

En cuanto a los efectos de la sentencia que decide las diferencias entre los contratantes, creemos (en contra de autores como el Dr. José Fernando Ramírez) que ésta tiene efectos retroactivos en el sentido de que obliga a las partes desde el momento en que debió renovarse el contrato y no desde la ejecutoria de la providencia o desde la constitución de la relación jurídica procesal; ello por cuanto es en el momento en que termina el primer contrato, donde surge el derecho a la renovación. De no ser así, llegaríamos al absurdo según el cual le sería posible a todos los arrendatarios expresar su desacuerdo con las condiciones expuestas

por el arrendador para la renovación, para que después de varios meses de litigio se pueda determinar, claramente, cuál es el precio del nuevo canon de arrendamiento a partir de la sentencia y su ejecutoria. Ello equivaldría a estimular los desacuerdos entre los contratantes con el fin de que puedan legalmente postergar el aumento en el canon de arrendamiento. La pretensión nace del contrato desde la fecha de la renovación, no de la presentación de la demanda.

B. Derecho al desahucio

El Desahucio es una noticia que un contratante da al otro y consiste en el aviso que legalmente debe dar el propietario del local al arrendatario del local comercial, cuando pretenda neutralizar el derecho de renovación que éste tiene del contrato y pos causa de alguno de los eventos previstos en los ordinales segundo (2o.) y tercero (3o.) del artículo 518 del Código de Comercio; es decir, de la necesidad de ocupación del inmueble por parte del propietario para su propia habitación, o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente diferente, y por reparación o demolición del local y su desocupación para poderlo hacer.

El desahucio contemplado en el art. 520 del Código de Comercio, tiene que darse con no menos de seis (6) meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato. Este es un término suficiente, a criterio del legislador, para que el arrendatario- comerciante se ubique en otro lugar y tome las medidas necesarias para dar a conocer al público, en general su traslado a otro local y su nueva ubicación.

No contempla nuestro legislador mercantil forma especial de desahucio; por tanto, este puede ser judicial o extrajudicial, ofreciendo mayores garantías el judicial.

Cuando el desahucio tiene como fundamento la instalación en el local de un negocio sustancialmente diferente, creemos que no es necesario señalar exactamente el tipo de negocio, puesto que si fuera así se estaría restringiendo el derecho del propietario y se crearían más exigencias de las previstas en el Ordenamiento Jurídico Mercantil, basta con que el nuevo negocio sea sustancialmente distinto.

El propietario no está en la obligación de desahuciar cuando no se dan las condiciones de la renovación; es decir, cuando la ocupación ha sido por un período inferior a dos (2) años consecutivos; o cuando se trata de un arrendatario que ha incumplido el contrato o cuando el inmueble vaya a ser ocupado o demolido por orden de autoridad competente.

Ahora bien, en tratándose de contratos que tengan una vigencia menor a dos (2) años, y con base en los decretos 63 de 1977, 3817 de 1982 y 2221 de 1983, debemos concluir que el vencimiento del plazo no da derecho a pedir la restitución del local; y si llegare a darse alguna de las causas legales de desocupación previstas en los ordinales segundo (2o.) y tercero (3o.) del artículo 518 del Código de Comercio, antes de pasados dos (2) años, sería necesario acudir al proceso de lanzamiento, prestando caución, y sin necesidad de desahuciar con seis (6) meses, basta con desahuciar con una anticipación igual al período regulador de cánones de arrendamiento, generalmente un (1) mes.

Cuando se trata de contratos cuyo término de duración o prórroga es de dos (2) años, que se encuentran próximos a vencer, y esta es, a su vez, la primera ocupación creemos que resulta aplicable el mandato del artículo 520 en cuánto debe hacerse el desahucio para poder, evitar así, el nacimiento del derecho de renovación.

Cuando el desahucio se ha producido en la forma establecida por la ley, produce la terminación del contrato. En consecuencia, el arrendatario deberá restituir la tenencia del inmueble; si no lo hace, el propietario puede acudir al proceso de restitución del inmueble arrendado, previsto en los artículos 424 y ss., del Código de Procedimiento Civil (Proceso Abreviado).

C. El derecho de preferencia

El artículo 521 crea en favor del arrendatario, otro mecanismo de protección: el derecho a ser preferido por el propietario, en igualdad de circunstancias, a cualquier otra persona que pretenda alquilar los locales reparados, reconstruidos o de nueva edificación, todo ello sin necesidad de pagar primas o valores especiales diferentes a la de pagar un canon de arrendamiento justo.

Para que el arrendatario de un local comercial pueda ejercer este derecho, deben concurrir varios requisitos:

1. Que el contrato primitivo haya terminado a causa de la reconstrucción, reparación o construcción de una nueva edificación (artículo 518, ordinal 3o.).

2. Que el propietario del antiguo local, o el nuevo propietario, haya recuperado la posesión material del inmueble donde está o estaba ubicado el antiguo local.

3. Que el arrendatario manifieste su intención de celebrar con el propietario un nuevo contrato de arrendamiento, por cuanto con la devolución del inmueble por una de las causas previstas en el ordinal tercero (3o.) del artículo 518, se extinguió el contrato inicial.

4. El arrendatario inicial debe colocarse en "igualdad de circunstancias" con los demás pretendientes a obtener la tenencia. Esta "igualdad de circunstancias" debe entenderse como plazo de ocupación del inmueble, mejoras a cargo del arrendatario, condiciones de tenencia, etc.; aquí no se trata de continuar con el vínculo contractual anterior, sino de celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, en el que se le dará al inmueble el mismo giro mercantil del establecimiento de comercio que se venía explotando.

Así mismo, esa "igualdad de circunstancias", no puede hacer relación al precio o cánon de arrendamiento, por cuanto el artículo 521 establece que éste se fijará por peritos en caso de desacuerdo, mediante los trámites previstos en el título cuarto (4o.) del libro sexto (6o.) del Código de Comercio, que trata "De la Regulación por Expertos o Peritos" (artículos 2026 a 2032).

Cuando a consecuencia de la reconstrucción, reparación o nueva obra, aparecieren locales diferentes al ocupado durante el término de vigencia del contrato anterior, es necesario determinar sobre cuál de esos locales, pues, el arrendatario, ejercer el derecho de preferencia que le otorga la ley. La conclusión no puede ser diferente a que el arrendatario tiene derecho a un local de características similares al que ocupa anteriormente, que tenga la idoneidad necesaria para continuar con la

explotación económica del establecimiento de comercio, y que permita el ejercicio de la actividad mercantil, al menos, en igual forma que el local anterior.

Este derecho de preferencia, se patentiza, en las obligaciones que surgen para las partes. Las principales son:

a. La obligación del propietario de dar aviso a su anterior arrendatario, mínimo con sesenta (60) días de anticipación a la fecha en que pueda ser ocupado el inmueble reconstruido, reparado, o la nueva edificación.

b. Como el arrendatario tiene derecho a que se le prefiera, en "igualdad de circunstancias", surge para el propietario del inmueble la obligación de informarle en qué consisten las demás propuestas de arriendo, en forma clara y precisa.

c. El arrendatario tiene la obligación de dar aviso al propietario, mínimo con treinta (30) días de anticipación a la fecha de entrega que le fue comunicada, para que decida si va a ejercitar o no el derecho de preferencia que le otorga la ley. Si este aviso no es contestado oportunamente, el propietario puede disponer libremente de los locales reconstruídos, reparados o nuevos, sin ninguna restricción.

Sin embargo, puede suceder que una vez terminada la reconstrucción, reparación, o nueva obra, los locales sean menos, en número, que el de arrendatarios desahuciados. En este evento, la ley establece un orden de prelación en relación a la antigüedad; en donde los arrendatarios más antiguos que ejerciten el derecho de preferencia, excluyen a los demás. De lo anterior se colige, que esta prelación no está sujeta a la voluntad del propietario; y éste, está en la obligación legal de avisar oportunamente a todos sus antiguos arrendatarios la fecha de entrega de los nuevos locales, especificando el número de estos y las demás ofertas de arrendamiento que existan. Si varios de esos arrendatarios expresan su deseo de ejercitar el derecho de preferencia y no hubiera locales suficientes para todos, surge la relevancia de la prelación por antigüedad.

D. Derecho a una indemnización

Cuando el propietario se niega a renovar el contrato por necesitar el inmueble para su propia habitación, o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, o para reconstrucción, reparación, o construcción de obra nueva, surge, a cargo del propietario, la obligación de darle a los locales el destino indicado, o a principiar las obras dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha de la entrega, so pena de indemnizar al arrendatario los perjuicios causados, según lo preceptúa el artículo 522 del Código de Comercio.

Con esta norma se procura que el propietario obre en forma leal y responsable frente al arrendatario.

La estimación de los perjuicios estará a cargo de peritos, y comprenderá:

- a) Lucro cesante sufrido por el comerciante.
- b) Los gastos indispensables para la nueva instalación.
- c) Las indemnizaciones de los trabajadores despedidos con ocasión de la clausura o traslado del establecimiento.
- d) El valor de las mejoras necesarias y útiles que hubiere hecho en el local entregado y del cual se le privó ilegalmente.
- e) Todos los otros perjuicios que el arrendatario pudiere probar, ocasionados por la desocupación a que fue obligado.

Consideramos que la enunciación de los daños prevista en el inciso segundo (2o.) del artículo 522, no puede ser taxativa y por tanto el segundo propietario estará obligado a indemnizar todos los perjuicios que el arrendatario probare como causa directa de la desocupación del local. (En igual sentido, sentencia de la Corte Suprema de Justicia, 29 de septiembre de 1978).

El inciso final del art. 522 dispone que: "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". Esta norma garantiza el pago de la indemnización a que tiene derecho el arrendatario con el propio inmueble del cual fue desalojado ilegalmente. Esta demanda debe inscribirse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, según lo prevé el literal a), del numeral primero (1o.), del artículo 690 del Código de Procedimiento Civil.

Así mismo, los perjuicios deben tasarse de acuerdo a estimación pericial, siendo esta prueba de forzosa práctica.

El camino procesal idóneo para la reclamación de perjuicios, y teniendo de presente que nos hallamos frente a un típico caso de Abuso del Derecho, consagrado como fuente de responsabilidad por nuestro Estatuto Mercantil, es el Proceso Ordinario, según la cuantía de la pretensión.

E. Derecho al subarriendo y cesión del contrato

Estos derechos están consagrados en el artículo 523 del C. de Co. Tratándose del subarriendo, debe distinguirse si se trata de subarriendo parcial, o total, del inmueble arrendado.

Con respecto al subarriendo de la totalidad del bien, al arrendatario le está prohibido hacerlo si no media la autorización expresa o tácita del arrendador, lo cual constituye una verdadera innovación con respecto al artículo 2004 del Código Civil, por cuanto allí se establece que tal autorización debe ser expresa. Cuando el objeto del arrendamiento es un local comercial, tal autorización puede inferirse de comportamientos pasivos del arrendador, frente al hecho ostensible de que el arrendatario ha subarrendado todo el inmueble, v.gr., recepción de cánones al nuevo inquilino, adecuación del local para el nuevo arrendatario, etc.

En lo que hace referencia al subarriendo parcial, el inciso segundo (2o.) del art. 523 faculta al arrendatario a subarrendar HASTA la mitad de los inmuebles, con una única restricción: que no se le dé al local

subarrendado una destinación distinta a la prevista en el contrato y en forma que lesione los derechos del arrendador.

Este derecho en favor del arrendatario no puede desconocerse, ni siquiera por acuerdo entre las partes; y si este llegare a producirse, sería ineficaz, por cuanto el art. 524 prevé que no producirá efecto ninguna estipulación en contrario de las partes. (Art. 897 C. Co.).

En lo que hace a la Cesión del Contrato de Arrendamiento, esta puede entrar a operar válidamente si el arrendador la ha autorizado en forma expresa o tácita, puesto que donde no distingue la ley, no debe distinguir el intérprete y, de otra parte, cuando la Cesión sea consecuencia directa de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio, de conformidad con lo preceptuado en el art. 523 del Código de Comercio.

En el evento en que el arrendatario venda el establecimiento de comercio, dentro de la venta se comprende, necesariamente, el derecho al arrendamiento, lo que supone la cesión del contrato; cesión que le es oponible al arrendador por Ministerio de la Ley.

Debemos recordar que el art. 516 num. 5o., establece que forman parte de un establecimiento de comercio "los contratos de arrendamiento y en caso de enajenación, el derecho al arrendamiento de los locales en que funciona si son de propiedad del empresario, y las indemnizaciones que conforme a la ley, tenga el arrendatario". Es evidente entonces: cuando se enajena un establecimiento de comercio se está cediendo en contrato de arrendamiento del local, aspecto que no en pocas ocasiones constituye el bien más importante del establecimiento de comercio.

6. NORMAS DE ORDEN PUBLICO

Por principio de Orden Público Económico, el artículo 524 establece la ineficacia de todas las estipulaciones contractuales que pudieren hacer las partes, en contra de las previsiones contenidas en los artículos 518 a 523 del Código de Comercio.

Estas disposiciones son de carácter imperativo y, en consecuencia, no pueden ser derogadas por la voluntad contractual de ningún particular.

Tampoco requiere declaración judicial tal ineficacia por cuanto esta opera de pleno derecho, "Ipsa Jure"; en algunos casos sin embargo, se requiere de una sentencia declarativa que así lo exprese, por cuanto en la práctica es necesario hacer desaparecer la apariencia de acto jurídico, que se dice, existe.

7. EL ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES Y EL CONTROL DE ARRENDAMIENTOS

En este punto, es necesario distinguir entre:

a. Locales comerciales ocupados por un empresario durante dos (2) años consecutivos con un mismo establecimiento de comercio

En este caso, y para efectos de la terminación del contrato, no es aplicable en lo más mínimo la Regulación Especial de Control de Arrendamientos, contenida en los decretos 3817 de 1982 y 2221 de 1983, y en la Ley 56 de 1985. En este evento es donde tienen cabal aplicación los Derechos de Renovación y Preferencia, y las demás instituciones tratadas anteriormente.

b. Locales comerciales con menos de dos (2) años de ocupación con el mismo establecimiento de comercio.

Para solicitar la entrega de estos locales, deben tenerse en cuenta las normas del Régimen del Control de Arrendamientos; igualmente, para determinar el valor del canon del arrendamiento, debe estarse a lo preceptuado por el decreto 2221 de 1983 que establece que el valor de la renta está determinada por el 1.5% del avalúo catastral del inmueble. Cuando se cumplen los dos (2) años de ocupación consecutiva con el mismo establecimiento de comercio, la normatividad aplicable es la contenida en el Código de Comercio en sus artículos 518 a 524, que no establecen límites en el aumento más que por el canon razonable o usual, según la ubicación del local, dotación y mejoras, ventilación, frente a la vía pública, área de oficina, área de bodega, estanterías, etc., etc.