

**INFORME:  
COSTUMBRE MERCANTIL**

**INCREMENTO AL CANON DE ARRENDAMIENTO  
DE LOCALES COMERCIALES  
EN UN PORCENTAJE MENOR O IGUAL AL IPC**

**EN LA  
CIUDAD DE PASTO**



**CÁMARA DE COMERCIO DE PASTO  
SAN JUAN DE PASTO  
NARIÑO – COLOMBIA  
MAYO DE 2006**

**CAMARA DECOMERCIO DE PASTO  
JUNTA DIRECTIVA  
PERIODO 2004-2006**

**REPRESENTANTES DEL COMERCIO**

**PRINCIPALES**

**HERNANDO RISUEÑO ROSERO  
BARBATO  
JOSE ALBERTO JURADO CALVACHE  
DEYANIRA LOPEZ SOLARTE  
ALEXANDER ERASO BENAVIDES  
GAVILANES C.**

**SUPLENTES**

**DOMENICO NOCERA  
DIEGO ZUTTA BURBANO  
JUAN CAÑON MARQUEZ  
MARIA EUGENIA**

**REPRESENTANTES DEL GOBIERNO**

**PRINCIPALES**

**ALFONSO REBOLLEDO MUÑOZ  
CARLOS OJEDA JURADO**

**SUPLENTES**

**ALVARO JAVIER DELGADO**

**MESA DIRECTIVA**

**ALFONSO REBOLLEDO MUÑOZ  
PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA**

**DEYANIRA LOPEZ SOLARTE  
VICEPRESIDENTA JUNTA DIRECTIVA**

**GLORIA ESPERANZA PEREZ ROSERO  
PRESIDENTA EJECUTIVA (E)**

**GERARDO TORRES MESIAS  
REVISOR FISCAL**

**INVESTIGACIÓN Y PUBLICACION: DEPARTAMENTO JURIDICO Y  
DE REGISTRO PUBLICO  
EDGAR JAVIER ORTEGA GUERRA  
Director Departamento Jurídico y de Registro Público**

**TABLA DE CONTENIDO**

	Pág.
<b>I. ESTUDIO JURÍDICO DE LA COSTUMBRE A INVESTIGAR.</b>	<b>2</b>
<b>1. LA COSTUMBRE A INVESTIGAR</b>	<b>2</b>
<b>2. DEFINICIONES JURÍDICAS Y VIABILIDAD</b>	<b>2</b>
<b>II. CAPITULO: OBJETIVOS</b>	<b>6</b>
<b>1. OBJETIVO GENERAL</b>	<b>6</b>
<b>2. OBJETIVOS ESPECIFICOS</b>	<b>6</b>
<b>III. CAPITULO: PROCEDIMIENTO METODOLOGICO</b>	<b>7</b>
<b>IV. CAPITULO: ANALISIS DE RESULTADOS</b>	<b>9</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	

## **Incremento al Canon de Arrendamiento de Locales Comerciales en un Porcentaje Menor o Igual al IPC**

### **I. ESTUDIO JURÍDICO DE LAS COSTUMBRES A INVESTIGAR. (VIABILIDAD JURÍDICA PREVIA AL TRABAJO ESTADÍSTICO)**

#### **1. La costumbre a investigar:**

Los temas que mancomunadamente se han escogido entre el Departamento Jurídico y de Registros Públicos de la Cámara de Comercio de Pasto, y los investigadores, son: el incremento al canon de arrendamiento de locales comerciales, es decir, si existe o no una costumbre en el porcentaje o proporción a citada alza y la fijación de estos cánones con relación al precio del local comercial arrendado.

#### **2. Definiciones Jurídicas y Viabilidad.**

En este acápite se fundirá, el porque de la costumbre a investigar, observando su comportamiento desde una perspectiva normativa, aproximándose, así, sucintamente a su practica (asunto que se explaya en el trabajo estadístico). Siendo así las cosas, es dable realizar un acercamiento jurídico de lo que es el contrato de arrendamiento en general, y dentro de éste, llegar a la noción del ejercicio contractual que nos interesa, pero con bienes inmuebles de uso comercial, finalmente concluiremos, entonces, si esta costumbre se aloja o no en las denominadas "praeter legem", y si es viable realizar el trabajo estadístico y su posterior certificación.

Son prolíficas las definiciones que tanto la doctrina y la jurisprudencia hacen del contrato de arrendamiento, sin embargo es preciso empezar por citar la definición general contenida en el Código Civil: *"El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado"*. Ahora bien, buscar una definición especial, para el arrendamiento de locales comerciales, es un trabajo inane, ya que se ha entendido como suficiente definición, la ya citada; lo que si ha de señalarse es que, este contrato, se encuentra inmerso dentro de una de

las clases de arrendamiento (que pueden también inferirse de la estructuración de la norma civil), en palabras de los tratadistas NUBIA AMPARO ARDILA ROJAS, e HILDEBRANDO LEAL PEREZ, todos los contratos de arrendamiento pueden ser divididos en dos grupos: *"por la índole de las prestaciones y por la naturaleza de los bienes. Dentro del primero se encuentran el arrendamiento de cosas, de obra y de servicios. En el segundo hallamos el arrendamiento de predios rústicos y urbanos. Dentro de estos últimos se encuentran los arrendamientos de vivienda y locales comerciales<sup>1</sup>."* (subrayado nuestro). Entonces, es indefectible señalar que si hay tal división se da por que existen diferencias, y es en estas, en la cuales se verificará, si el incremento del canon de arrendamiento en determinado periodo y la fijación de este, es o no, una de tales y como se establece para cada caso.

El Código de Comercio, guía legal de toda actividad mercantil, no desarrolla palmariamente el concepto de contrato de arrendamiento de locales comerciales, ni lo ha establecido como un acto mercantil<sup>2</sup>, pero complementariamente con las normas generales del Código Civil y las particulares relativas al arrendamiento de inmuebles contenidas en ese mismo código (el civil), encontramos en los artículos 518 a 524 del Código inicialmente citado, el desarrollo legal de unas circunstancias especiales de éste.

Dentro de esta gama normativa que debe aplicarse a tal contrato, y parangonándolo con la norma contentiva del contrato de vivienda urbana, Ley 820 de 2003, es visible, que en tanto esta última es diáfana al establecer que "Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél

---

<sup>1</sup> ARDILA ROJAS NUBIA AMPARO y LEAL PEREZ HILDEBRANDO, El Contrato de Arrendamiento y el Proceso de Restitución del Inmueble, Ediciones Librería el Profesional, 1991, Bogotá. Cit. Pág. 17.

<sup>2</sup> Se debe señalar, que como actividad mercantil, el Código de Comercio en su artículo 20 numeral 4, establece el arrendamiento de establecimientos de comercio, pero no del local comercial (materia prima de nuestra investigación). Esta diferenciación ha sido traída muy consecuentemente en la guía "Contrato de Arrendamiento de Locales Comerciales", editada por la Cámara de Comercio de Pasto, año 2004, pagina 5, y para nuestra reflexión jurídica, es la razón por la cual no existe normatividad comercial especial que regule un contrato de arrendamiento de locales comerciales y fije en toda su extensión sus características, es decir este contrato no es una actividad comercial, sino un apéndice del establecimiento de comercio (artículo 516, numeral 5, Código de Comercio.)

en que deba efectuarse el reajuste del canon..."<sup>3</sup>, en materia de contratos de locales comerciales, nada se ha dicho, y que cada doce meses de ejecución del contrato, el incremento se realiza al libre albedrío de las partes, y en general siguiendo la costumbre, punto que se quiere comprobar con la presente investigación. Con relación a la fijación del canon de arrendamiento, se ha tenido en claro, en el caso de arrendamientos de vivienda urbana, que éste debe ser consecuente con el valor del predio<sup>4</sup>, pero al igual que en el caso anterior, la legislación es vacía sobre tal tópico cuando de locales comerciales se trata, por lo cual se determinará, de permitirlo el estudio estadístico, si su fijación se ha acogido a costumbre alguna.

Siendo así las cosas, no queda mas que exponer estas consideraciones jurídicas, para en efecto discernir que no existe norma que regule los casos expuestos, ni tampoco que estos sean opuestos a la ley, por el contrario, son derechos exigibles y que, en todo caso, las controversias sobre el tema, según la ley serán dirimidas por un proceso verbal (artículo 519 del Código del Comercio), donde un peritazgo sería el que determine cual es el valor idóneo a fijar o reajustar.

Las demás características, partes, y elementos de este contrato, son idénticos a los determinados por el Código Civil; no creemos convenientes citarlos a fondo, ya que no son objeto de nuestro estudio, además de estar debidamente estructurados en la guía "Contrato de Arrendamiento de Locales Comerciales", de la que ya hablamos anteriormente.

En consecuencia es claro que en este tema, consuetudinariamente es como se ha establecido el acuerdo de voluntades, y que el trabajo estadístico será el que determine si este comportamiento cumple o no con las condiciones para que su certificación, pueda ser el aporte de la Cámara de Comercio de Pasto para que la fuente auxiliar del derecho tenga plena validez para la solución

---

<sup>3</sup> Ley 820 de 2003, artículo 20.

<sup>4</sup> Así el artículo 18 de la ley 820 de 2003 establece: "RENTA DE ARRENDAMIENTO. El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo. La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente."

idónea a debates que generan desgaste, para los comerciantes y la administración de justicia.

## **II. Objetivos**

- ◆ Investigar la Costumbre Mercantil en la ciudad de Pasto, respecto a la forma de incrementar los cánones de arrendamiento de locales comerciales.
- ◆ Verificar si la práctica mercantil antes descrita cumple los requisitos de uniformidad, reiteración, obligatoriedad, vigencia y publicidad para ser certificada como costumbre mercantil.



### III. PROCEDIMIENTO METODOLÓGICO

Teniendo como fuente de información la base de datos de La Cámara de Comercio de Pasto, se escogió aleatoriamente los comerciantes que tienen relación con la costumbre a investigar.

Para obtener la información de las fuentes primarias se realizó un formato de encuesta con preguntas de selección y abiertas, buscando encontrar razones que conduzcan a la respuesta, para lo cual se hizo una prueba piloto la cual permitió mejorar el instrumento a aplicarse y determinar las preguntas más acertadas.

En este sentido el formato de encuesta consta de preguntas que traten de responder a los requisitos que antepone el Código de Comercio para certificar una costumbre mercantil.

Independientemente se cuantifico el número total de afiliados del grupo de estudio, tomándose como población total o universo poblacional a los arrendatarios de locales comerciales de la ciudad de Pasto, del cual se extrajo el número de muestra a la cual se aplico la encuesta en un periodo de recolección comprendido entre el 8 y el 20 de noviembre de 2004, de esta manera basándose en el sistema de fórmula de distribución aleatoria se cuantifico el número de encuestas a aplicar, así :

$$n = \frac{Z^{2\alpha/2} * Gx^2 * N}{E^2 [N - 1] + Z^{2\alpha/2} * Gx^2}$$

<i>De donde:</i>	n	→	Número de encuestas
	N	→	Universo de la población
	Z <sup>2α/2</sup>	→	Nivel de confianza.
	Gx <sup>2</sup>	→	Varianza
	E <sup>2</sup>	→	Error admitido

Reemplazamos formula con datos:

$$n = \frac{(1.96)^2 * (0.5)^2 * 6639}{(0.05)^2 [6639 - 1] + (1.96)^2 * (0.5)^2}$$

$$n = \frac{(3.8416) * (0.25) * 6639}{(0.0025) [6638] + (3.8416) * (0.25)}$$

$$n = \frac{6376.0956}{16.595 + 0.9604}$$

$$n = \frac{6376.0956}{17.5554}$$

$n = 363.19 = 364$
--------------------

Lo anterior nos indica que se aplicaron un total de 364 encuestas, teniendo un margen de error del 5% y un nivel de confianza del 95% en los resultados obtenidos.

#### **IV. ANALISIS DE RESULTADOS**

Antes de entrar en detalle, se debe mencionar que la costumbre escogida por la Cámara de Comercio de Pasto a la cual se le aplicará el estudio, es la fijación e incremento de cánones de arrendamiento de locales comerciales, siendo estos dos aspectos, como se ha entrado en los acápite precedentes, no regulados por norma alguna y su ajuste se aprecia como una forma de ejercer la costumbre.

Las preguntas del instrumento de investigación se plantearon teniendo en cuenta los criterios (requisitos) que permiten certificar una costumbre mercantil (uniformidad, reiteración vigencia, obligatoriedad, publicidad). Una vez aplicado dicho instrumento al tamaño de la muestra del grupo de estudio identificado, se observa que los comerciantes no tiene el conocimiento para responder la pregunta que hace referencia al precio del local comercial, por lo tanto no es posible determinar una tendencia en la fijación de la cuantía de arrendamiento de locales comerciales.

Por lo anterior el objetivo de este trabajo investiga solo la costumbre mercantil respecto al incremento en el canon de arrendamiento de locales comerciales de la ciudad de Pasto.

##### **1. GENERALIDADES**

Del total de encuestados, es decir, 364 arrendatarios de locales comerciales, se observa que el mayor número de personas que corresponde al 41% llevan arrendando el local comercial por más de cinco años, mientras que apenas 21% llevan entre uno y menos de un año en esta actividad (ver cuadro 1), por lo que se puede deducir que los negocios comerciales no generan el capital suficiente para adquirir un local comercial propio, lo que les obliga a permanecer por varios años como arrendatarios.

CUADRO 1

**¿HACE CUANTO TIEMPO ARRIENDA ESTE LOCAL COMERCIAL?**

RESPUESTA	No.	%
HACE MENOS DE UN AÑO	34	9%
HACE UN AÑO	44	12%
HACE MÁS DE DOS AÑOS	137	38%
HACE MÁS DE CINCO AÑOS	149	41%
<b>TOTAL</b>	<b>364</b>	<b>100%</b>

Fuente: La presente investigación. Cámara de Comercio de Pasto. Noviembre 2004

El precio del canon de arrendamiento de locales comerciales para la mayor parte de personas encuestadas correspondiente al 41% esta entre \$301.000 y \$500.000, mientras que apenas el 27% paga menos de \$300.000 de arriendo y tan solo el 16% paga más de \$500.000 (ver cuadro 2). Al borde de estos datos es dable señalar que para cada caso los comerciantes afirman que el valor de arrendamiento es elevado y que se deben establecer unos criterios para la fijación de una tarifa adecuada al tamaño y ubicación del local comercial.

Es importante mencionar que la gran parte de arrendatarios que corresponde al 81% del total de encuestados, fija el valor de arrendamiento del local comercial en un contrato de arrendamiento mientras que las personas restantes lo hacen de forma verbal (ver cuadro 2).

CUADRO 2

**¿CUAL ES EL VALOR DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL COMERCIAL, QUE USTED PAGA EN LA ACTUALIDAD?**

RESPUESTA	No.	%
MENOS DE \$100.000	2	1%
ENTRE \$101.000 Y \$300.000	93	26%
ENTRE \$301.000 Y \$500.000	149	41%
ENTRE \$501.000 Y \$700.00	60	16%
MAS DE \$701.000	60	16%
<b>TOTAL</b>	<b>364</b>	<b>100%</b>

**¿COMO SE FIJA?**

RESPUESTA	No.	%
CONTRATO	295	81%
VERBAL	69	19%
	<b>364</b>	<b>100%</b>

Fuente: La presente investigación. Cámara de Comercio de Pasto. Noviembre 2004

## 2. UNIFORMIDAD

Del total de encuestados que corresponde a 364 arrendatarios de locales comerciales, se observa que el 59% correspondiente a 215 arrendatarios pacta el ajuste al incremento del canon de arrendamiento en un porcentaje menor o igual al IPC (6.5%), identificándose está como la costumbre mercantil a investigar y por lo tanto el universo de estudio en el cual se validarán o no los criterios exigidos para certificar la costumbre mercantil (ver cuadro 3).

**CUADRO 3**

**¿COMO A PACTADO EL AJUSTE AL CANON DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL COMERCIAL?**

RESPUESTA	No.	%
SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL CONTRATO (mayor al IPC)	55	15%
MENOR O IGUAL AL IPC (6.5%)	215	59%
POR MUTUO ACUERDO (mayor al IPC)	39	11%
POR DECISIÓN AUTONOMA DEL ARRENDADOR (mayor al IPC)	43	12%
NO INCREMENTA	12	3%
<b>TOTAL</b>	<b>364</b>	<b>100%</b>

Fuente: La presente investigación. Cámara de Comercio de Pasto. Noviembre 2004

Teniendo en cuenta la costumbre mercantil identificada, de las 215 personas que fijan el incremento al canon de arrendamiento en un porcentaje menor o igual al IPC (6.5%), 97 lo hacen en un porcentaje igual al IPC (6.5%), mientras que 118 lo hacen en un porcentaje menor al IPC (6.5%) (ver cuadro 4).

**CUADRO 4**

**PORCENTAJE EN EL QUE SE INCREMENTA EL CANON DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL COMERCIAL**

RESPUESTA	No.	%
IGUAL AL IPC (6.5)	97	45%
MENOR AL IPC	118	55%
<b>TOTAL</b>	<b>215</b>	<b>100%</b>

**MENOR AL IPC**

RESPUESTA	No.	%
ENTRE EL 1% Y 1.9%	4	3%
ENTRE EL 2% Y 2.9%	13	11%
ENTRE EL 3% Y 3.9%	30	25%

ENTRE EL 4% Y 4.9%	26	22%
ENTRE EL 5% Y 5.9%	45	38%
<b>TOTAL</b>	<b>118</b>	<b>100%</b>

Fuente: La presente investigación. Cámara de Comercio de Pasto. Noviembre 2004

### 3. REITERACIÓN

Del total de arrendatarios de locales comerciales que realizan un incremento al canon de arrendamiento de locales comerciales en un porcentaje menor o igual al IPC (6.5%), el 79% afirman que desde siempre realizan un incremento al canon de arrendamiento en la forma mencionada (ver cuadro 5).

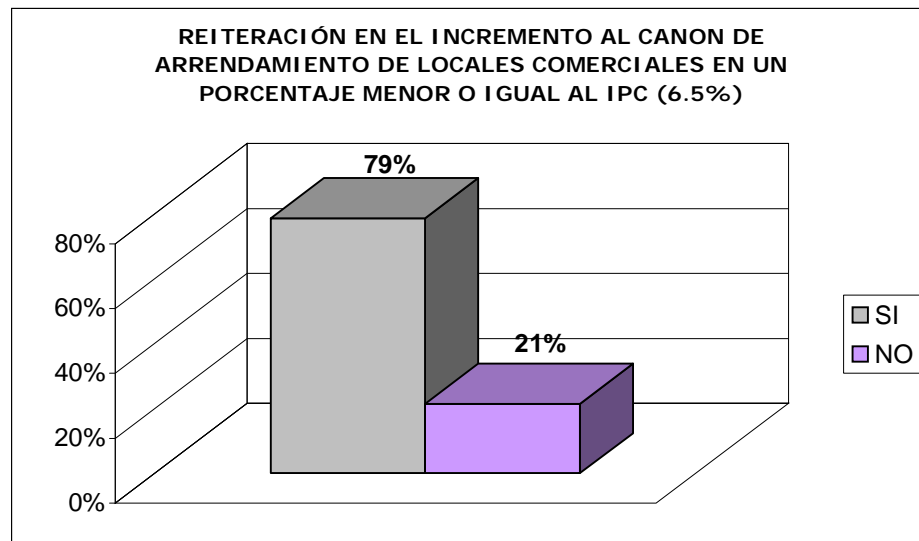
**CUADRO 5**

**¿SIEMPRE QUE RENUEVA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL COMERCIAL SE HACE UN INCREMENTO AL CANON EN UN PORCENTAJE MENOR O IGUAL AL IPC (6.5%)?**

RESPUESTA	No.	%
SI	169	79%
NO	46	21%
<b>TOTAL PARCIAL</b>	<b>215</b>	<b>100%</b>

Fuente: La presente investigación. Cámara de Comercio de Pasto. Noviembre 2004

**GRAFICO 1**



Fuente: La presente investigación. Cámara de Comercio de Pasto. Noviembre 2004

#### 4. OBLIGATORIEDAD

El 71% de los arrendatarios de locales comerciales consideran que el incremento que se fija al canon de arrendamiento en un porcentaje menor o igual al IPC (6.5%) se hace obligatorio siempre que hay lugar a un incremento, debido a que si el arrendatario no asume este incremento el propietario del local comercial puede tomar una decisión de desalojo del local comercial (ver cuadro 6).

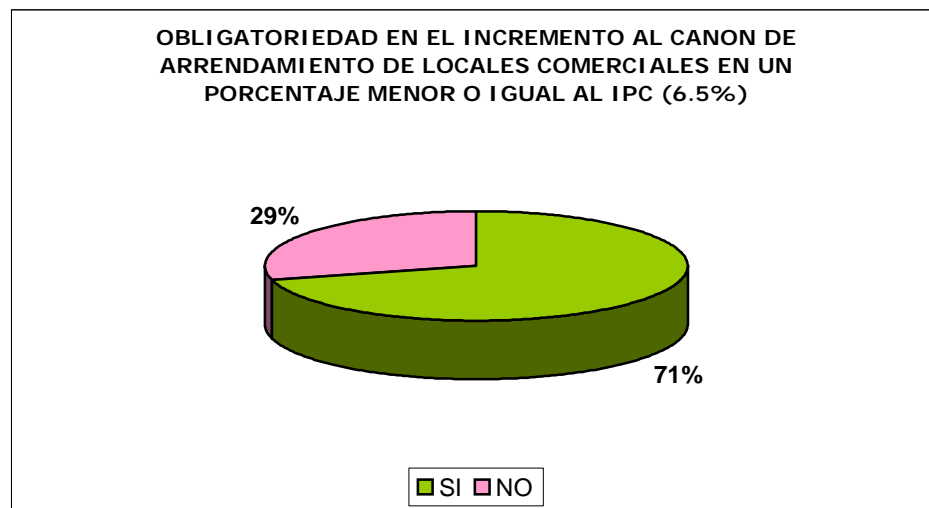
**CUADRO 6**

**¿CONSIDERA QUE LA FORMA COMO SE HA PACTADO EL INCREMENTO AL CANON DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL COMERCIAL EN UN PORCENTAJE MENOR O IGUAL AL IPC (6.5%) ES OBLIGATORIA?**

RESPUESTA	No.	%
SI	152	71%
NO	63	29%
<b>TOTAL PARCIAL</b>	<b>215</b>	<b>100%</b>

Fuente: La presente investigación. Cámara de Comercio de Pasto. Noviembre 2004

**GRAFICO 2**



Fuente: La presente investigación. Cámara de Comercio de Pasto. Noviembre 2004

## 5. VIGENCIA

En la actualidad se realiza un incremento al canon de arrendamiento de locales comerciales en un porcentaje menor o igual al IPC (6.5%), esto lo confirman las 169 personas que realizan el incremento de acuerdo a la costumbre mercantil identificada (ver cuadro 7).

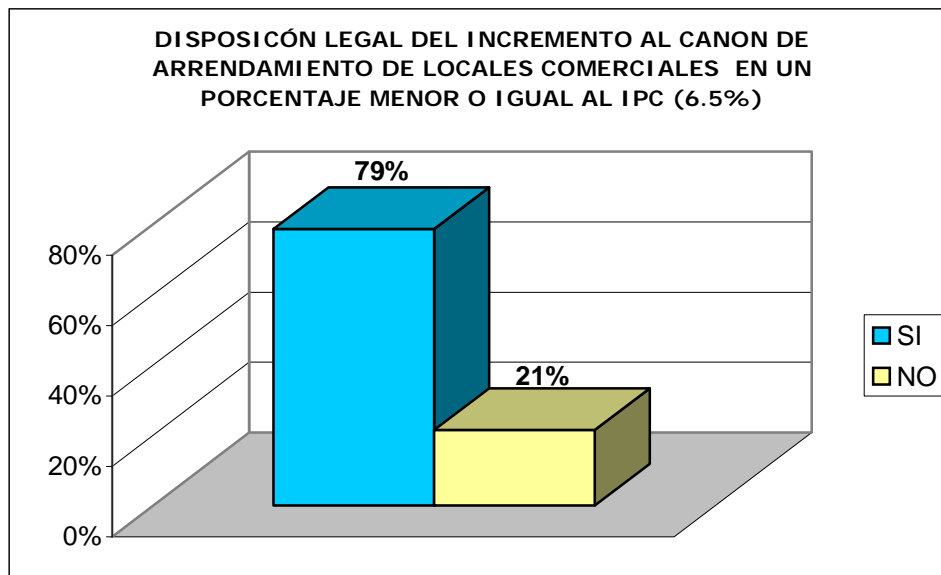
CUADRO 7

**¿CONSIDERA QUE EN LA ACTUALIDAD, EL INCREMENTAR EL CANON DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL COMERCIAL EN UN PORCENTAJE MENOR O IGUAL AL IPC (6.5%) OBEDECE A UNA DISPOSICIÓN LEGAL (ES VIGENTE)?**

RESPUESTA	No.	%
SI	169	79%
NO	46	21%
<b>TOTAL PARCIAL</b>	<b>215</b>	<b>100%</b>

Fuente: La presente investigación. Cámara de Comercio de Pasto. Noviembre 2004

GRAFICO 3



Fuente: La presente investigación. Cámara de Comercio de Pasto. Noviembre 2004

Es importante mencionar que el 62% de arrendatarios de locales comerciales lleva fijando el incremento al canon de arrendamiento de acuerdo a la costumbre identificada de uno a cinco años lo que reafirma la vigencia de la práctica comercial utilizada (ver cuadro 8).



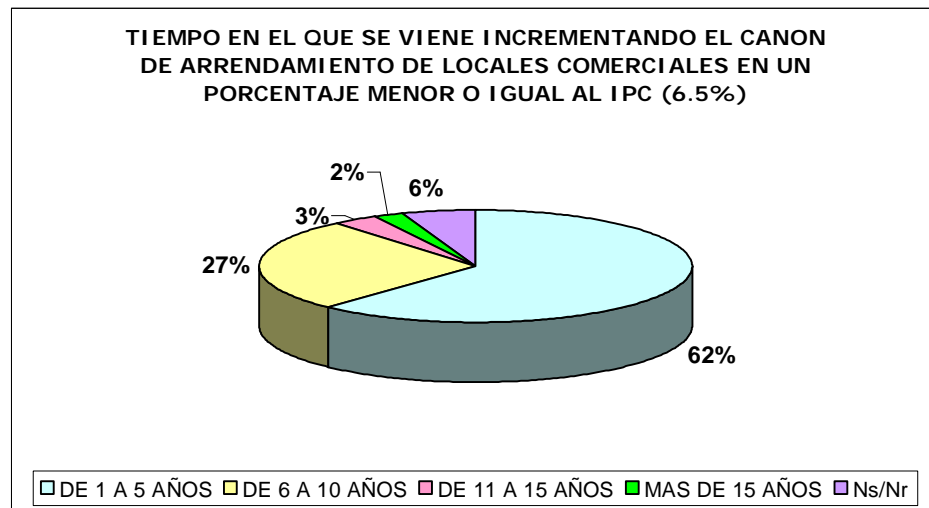
**CUADRO 8**

**¿HACE CUANTO TIEMPO VIENE FIJANDO EL INCREMENTO EN EL CANON DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL COMERCIAL EN UN PORCENTAJE MENOR O IGUAL AL IPC (6.5%)?**

RESPUESTA	No.	%
DE 1 A 5 AÑOS	133	62%
DE 6 A 10 AÑOS	58	27%
DE 11 A 15 AÑOS	7	3%
MAS DE 15 AÑOS	5	2%
Ns/Nr	12	6%
<b>TOTAL</b>	<b>215</b>	<b>100%</b>

Fuente: La presente investigación. Cámara de Comercio de Pasto. Noviembre 2004

**GRAFICO 4**



Fuente: La presente investigación. Cámara de Comercio de Pasto. Noviembre 2004

## 6. PUBLICIDAD

Entre los arrendatarios de locales comerciales es conocido que se fije el incremento al canon de arrendamiento de locales comerciales en un porcentaje menor o igual al IPC (6.5%), ya que el 80% de los arrendatarios tienen conocimiento de esta costumbre mercantil (ver cuadro 9).

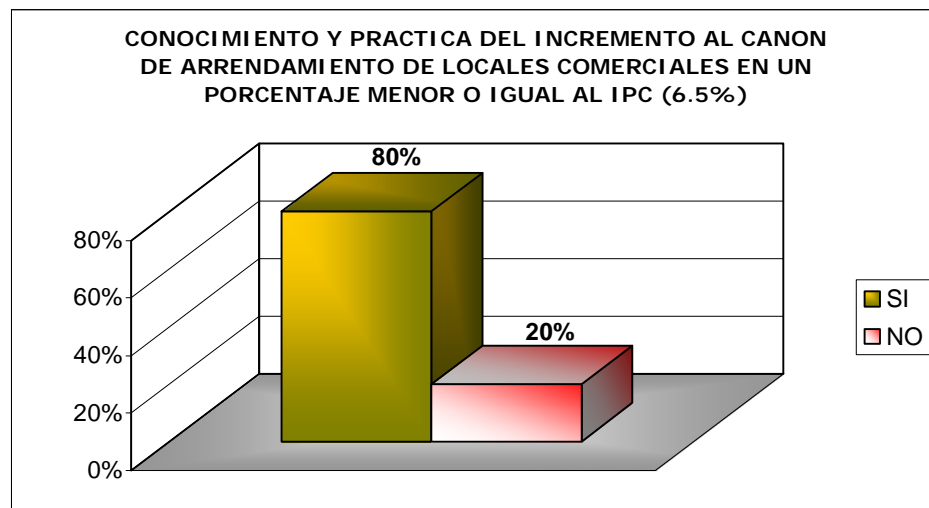
**CUADRO 9**

**¿CONSIDERA QUE EL INCREMENTO EN LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES EN UN PORCENTAJE MENOR O IGUAL AL IPC (6.5%), SE CONSTITUYE EN UNAPRACTICA CONOCIDA Y UTILIZADA EN EL SECTOR COMERCIAL?**

RESPUESTA	No.	%
SI	172	80%
NO	43	20%
<b>TOTAL</b>	<b>215</b>	<b>100%</b>

Fuente: La presente investigación. Cámara de Comercio de Pasto. Noviembre 2004

**GRAFICO 5**



Fuente: La presente investigación. Cámara de Comercio de Pasto. Noviembre 2004

## BIBLIOGRAFIA

ARDILA ROJAS NUBIA AMPARO y LEAL PEREZ HILDEBRANDO, El Contrato de Arrendamiento y el Proceso de Restitución del Inmueble, Ediciones Librería el Profesional, 1991, Bogota. Cit. Pág. 17.

CÁMARA DE COMERCIO DE BARRANQUILLA. *"Certificación de la Costumbre Mercantil"*. En Internet: <http://www.camaradecomerciodebarranquilla.com.co/>. Consultado octubre 6 de 2004.

CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTA. *"Guía de la Costumbre Mercantil"*. Última Edición. Ed. Cámara de Comercio de Bogotá. Santa Fe de Bogotá.

CÁMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA. *"Código de costumbres mercantiles marítimos portuarias y turísticas de Cartagena"*. En Internet: <http://www.camaradecomerciodecartagena.com.co/>. Consultado octubre 4 de 2004.

CÁMARA DE COMERCIO DE VILLAVICENCIO. En Internet: <http://www.camaradecomerciodevillavicencio.com.co/>. Consultado octubre 6 de 2004.

Código de Comercio artículo 516, numeral 5.

Corte Constitucional, Sentencia C-224 de 1994, M.P.: Dr. JORGE ARANGO MEJIA.

Guía de estudio de Derecho Civil (2000). En Internet: <http://www.geocities.com/> "La Costumbre". Consultado octubre 4 de 2004.

Ley 820 de 2003, artículo 18 Y 20.

**La costumbre mercantil INCREMENTO AL CANON DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES EN UN PORCENTAJE MENOR O IGUAL AL IPC EN LA CIUDAD DE PASTO, se certificó mediante resolución No. 0685 del 25 de mayo de 2006, emanada de la Junta Directiva de la Cámara de Comercio de Pasto en uso de sus atribuciones legales y estatutarias.**