



COSTUMBRE MERCANTIL 2015

Karen Nuñez Herrera

Por

Cargo: Abogada Auxiliar.

Diana Patricia Sandoval Nuñez

Cargo: Jefe de la Unidad de Servicios Registrales

INTRODUCCION

Las Cámaras de Comercio en cumplimiento de las funciones delegadas por el Estado, tiene la responsabilidad de realizar la recopilación y certificación de las costumbres locales mediante la investigación realizada a la población dentro de su jurisdicción, esta investigación tiene por objeto establecer las practicas o reglas de conducta de carácter comercial, observadas en forma pública, uniforme y reiterada, siempre que estas se encuadren conforme a la normas legales vigentes. Por lo que las Cámaras de Comercio cumplen con el importante rol en el proceso de consolidación de la costumbre, como fuente de derechos y obligaciones en las transacciones de los comerciantes.

Esta investigación pretenden rescatar y certificar las prácticas comerciales que por su aplicación, Reiterada, uniforme, publica, y no contraria a la ley, se ha convertido en una costumbre para los comerciales de la región.¹

¹ Código de Comercio de Colombia, Art 3 Validez de la Costumbre Mercantil.
Cámaras de Comercio, Superintendencia de Industria y Comercio – Pablo Felipe Robledo Castillo

OFERTA DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

La costumbre mercantil cobra una importancia primordial para las relaciones civiles y comerciales que se establecen en el sector inmobiliario. Indisputablemente, en un mercado donde la mayoría de las prácticas se han forjado de manera tradicional, la costumbre mercantil constituye una fuente fundamental del derecho, teniendo la misma validez e importancia de la ley, en los casos en que la misma no se encuentre regulados parámetros, o supliendo la voluntad de las partes cuando estas no estipularon al respecto en el Contrato.

En materia inmobiliaria, donde el mercado actualmente va en constante avance que las normas jurídicas escritas, se hace necesario retomar el papel normativo de la costumbre para regular toda la gama de nuevas situaciones que exige un sector en continuo crecimiento.

El estudio de la Costumbre mercantil se realizara frente a la demanda y oferta de los cánones de arrendamiento de locales comerciales de la ciudad de Barrancabermeja, para identificar si existe una costumbre mercantil frente a la parametrización de los cánones de arrendamiento, para lo cual se adelantara un estudio concreto del mercado, las diferentes opiniones y conocimientos de los comerciantes, mediante la implementación de una encuesta proporcionada a una muestra de los comerciantes y las inmobiliarias de la región como usuarios y operadores del servicio

1. Estudio Jurídico:

El código de comercio colombiano en el artículo 1973, define el arrendamiento así “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.

Un establecimiento de comercio, se define como el conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa, el artículo 515 del Código de Comercio, señaló que dentro de la universalidad de bienes que lo componen se encuentra la Figura de El Contrato De Arrendamiento.

El Contrato De Arrendamiento De Local Comercial es un acuerdo entre dos personas mediante el cual, una de los intervinientes (Arrendador) se compromete a ceder durante un tiempo determinado el derecho a usar y disfrutar inmuebles destinados a una explotación comercial y a sus actividades complementarias y/o conexas. Por otro lado, el otro interviniente (arrendatario) se compromete a realizar los pagos acordados como contraprestación de este derecho de uso.

Tratándose de arrendamiento de locales comerciales, las disposiciones contempladas en el Código de Comercio, son imperativas y por consiguiente no admiten ninguna estipulación en contrario. El ordenamiento comercial, considera al contrato de arrendamiento como un elemento del establecimiento de comercio (artículo 516 numeral 5).

El contrato de arrendamiento de locales comerciales está sujeto en su régimen legal a las disposiciones contenidas en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio y por expresa disposición del artículo 2° [22], las cuestiones que no se encuentren allí contempladas, deberán ser resueltas por interpretación analógica o por las normas que sobre el contrato de arrendamiento establece el Código Civil.

Dentro de las formalidades del contrato de arrendamiento podemos encontrar:

- Nombre e identificación de los contratantes.
- Término de duración del contrato.
- Identificación del inmueble
- Objeto del contrato.
- Destinación o actividad que se ejecutará en dicho inmueble.
- **Precio y forma de pago.**
- Término de duración del Contrato.

La renta o canon de arrendamiento constituye parte importante del contrato de arrendamiento de local comercial, por cuanto es el precio mensual que paga el arrendatario por el uso, goce y tenencia del local comercial, el cual se establece usualmente bajo las siguientes reglas:

- El precio del arrendamiento del local comercial, será el que libremente estipulen las partes (consensual).
- El pago se efectuará en el día, lugar y por el procedimiento que acuerden las partes, o, en su defecto, en el lugar de ubicación del local comercial objeto del contrato.

Teniendo en cuenta que a falta de una ley o una norma especial que regule las prácticas inmobiliarias y el arrendamiento de locales comerciales, y su formalidades, es necesario realizar un análisis de los usos y las prácticas no regulados por la ley que se llevan a cabo por las inmobiliarias, específicamente aquellos relacionados con la estipulación del valor del canon de arrendamiento de locales comerciales.

2. Recopilación de la Información

La metodología utilizada para la recopilación y análisis de la posible Costumbre Mercantil del municipio de Barrancabermeja, se desarrollará mediante una investigación en una serie de etapas que comprende,

- la identificación del grupo de estudio, y las necesidades de la información.

De esta forma se recogen los datos de los grupos objetivos, seleccionando una muestra representativa de la población, a la cual se le aplican encuestas personales, con el fin de verificar si la práctica estudiada cumple con los requisitos de: uniformidad, reiteración, obligatoriedad, publicidad y vigencia.

- Base de datos: Cámara de comercio de Barrancabermeja.
- Metodología utilizada: Encuesta personal. Período de recolección: 15 de Julio a 27 de Octubre de 2015.

Objetivo.

Establecer y analizar el desarrollo de las labores de las Empresas dedicadas al sector inmobiliario, identificando las prácticas comerciales más constantes que nos lleven a concluir la existencia de una costumbre mercantil uniforme, reiterada y pública a partir de los siguientes parámetros:

- 1) Identificar los mecanismos establecidos por las inmobiliarias para fijar el valor del canon de arrendamiento del local comercial;
- 2) El valor del canon de arrendamiento del local comercial fijado por la inmobiliaria;
- 3) El término utilizado por los agentes inmobiliarios o comisionistas para el pago del canon al propietario del bien inmueble;
- 4) La constitución del seguro inmobiliario se tiene para garantizar el pago del canon de arrendamiento al propietario, en caso de incumplimiento por parte del arrendatario?
- 5) Analizar si los usos mercantiles derivados de la actividad inmobiliaria en los aspectos señalados son uniformes, reiterados, públicos, obligatorios y vigentes

3. Muestreo

Procedimiento mediante el cual seleccionamos una muestra representativa de la población objeto de estudio

4. Análisis De La Información

Se tomara los resultados de las encuestas aplicadas a los grupos objetivos seleccionados como muestra representativa de los



5. Verificación De Resultados

Se realizara la revisión de los resultados arrojados en las encuestas implementadas verificando si cumple con los requerimientos mínimos para que se constituya la costumbre mercantil,

Analisis y Validacion de las encuestas

Informe Estadistico

Verificacion de los requisitos
Constitutivos

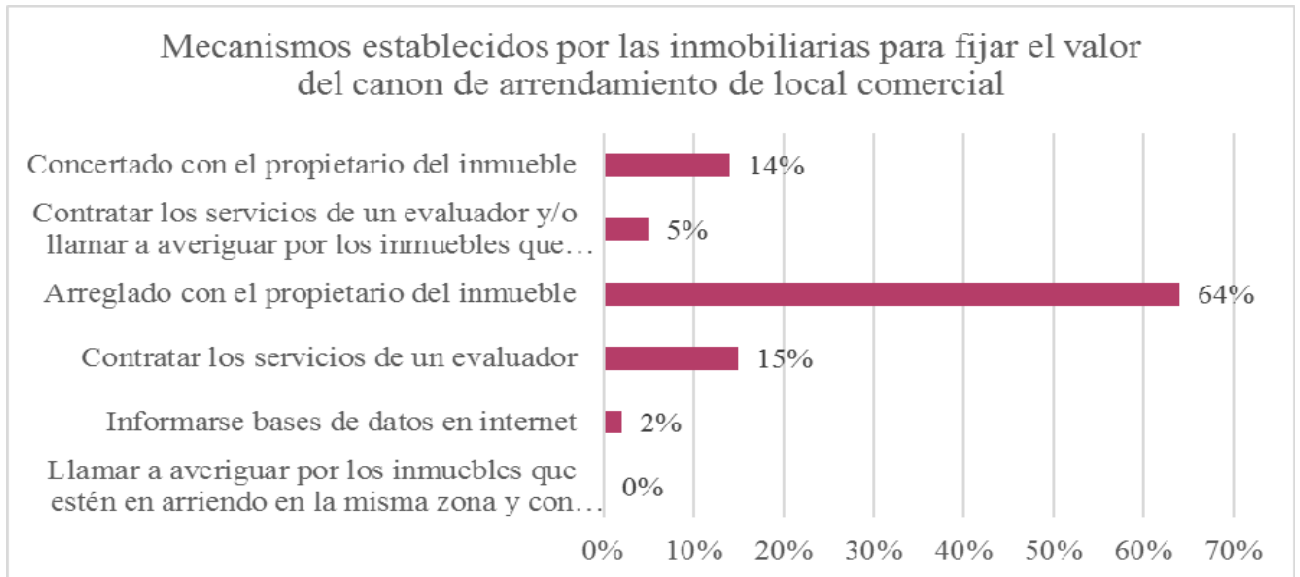
La costumbre debe cumplir con (Uniformidad, reiteración, obligatoriedad, publicidad y vigencia), las cuales deben arrojar un porcentaje mínimo del 70% de las repuestas afirmativas

INFORME ESTADISTICO

FICHA METODOLOGICA

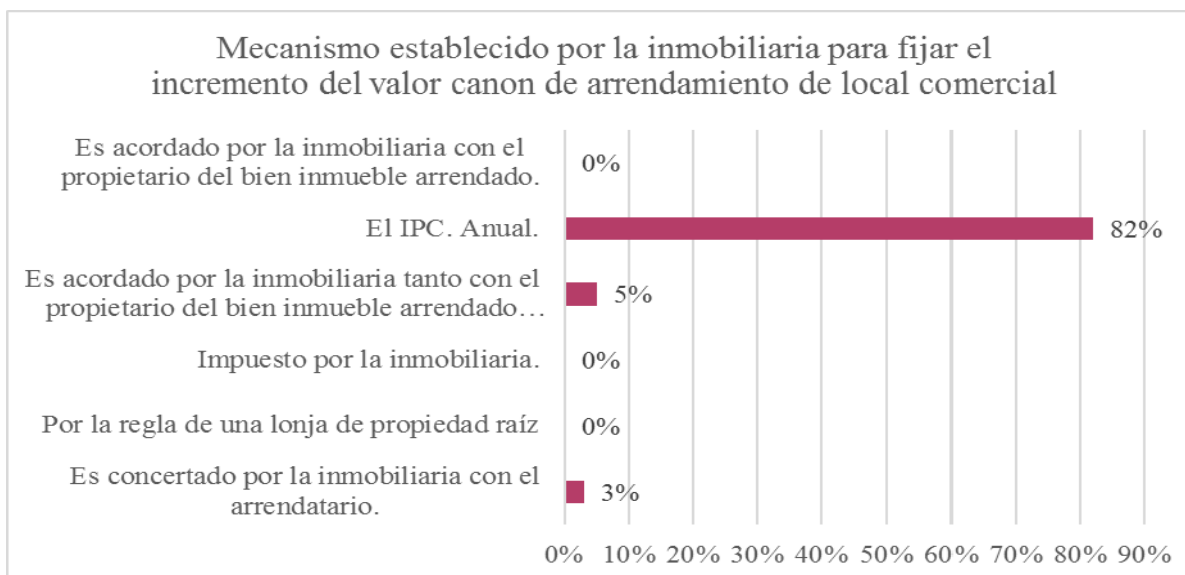
MUESTREO	Aleatorio simple
TAMAÑO DE LA MUESTRA	242 unidades
MARGEN DE ERROR	5%
NIVEL DE CONFIANZA	90%
POBLACION	Inmobiliarias y arrendatarios de locales comerciales
METODO DE RECOLECCION	Aplicación de una encuesta estructurada
PERIODO DE RECOLECCION	3 SEMANAS

RESULTADOS



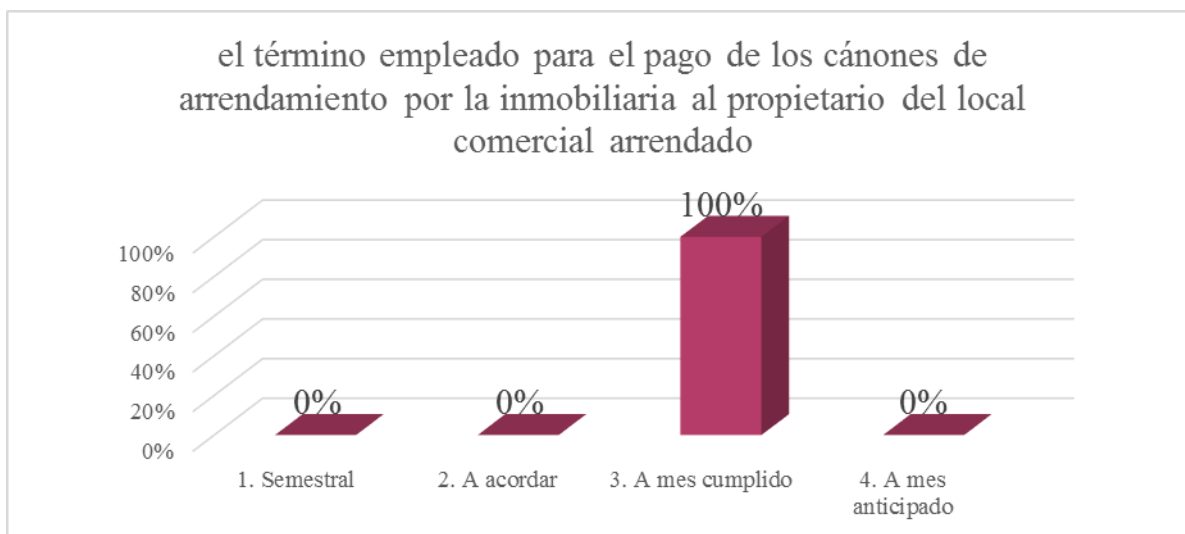
ANALISIS DE LA GRAFICA:

El 64% de las inmobiliarias acuerdan con el propietario del inmueble para definir el valor del canon de arrendamiento del local comercial. En menor escala, el 15% de este grupo mencionó que contratan el servicio de un evaluador para determinar dicho valor.



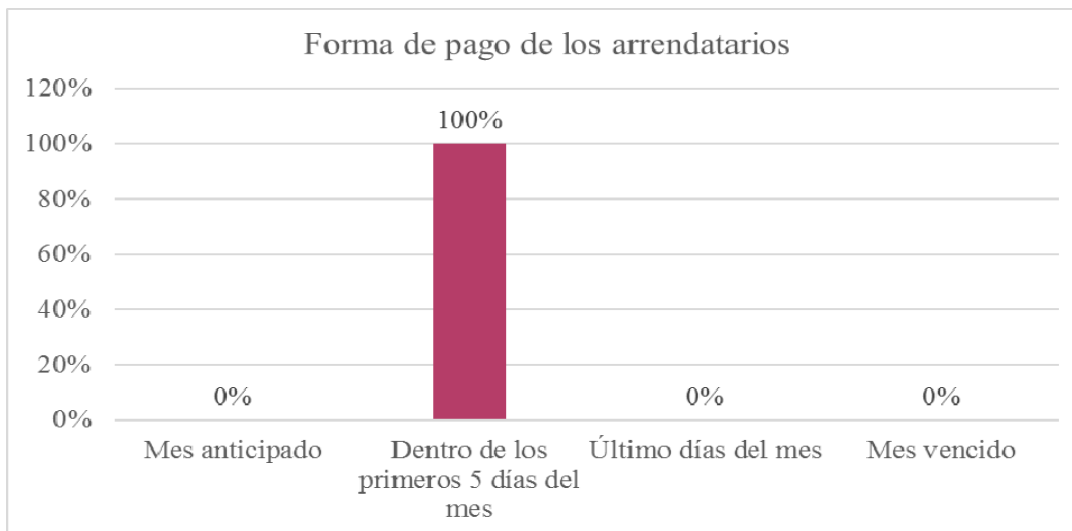
ANALISIS D ELA GRAFICA:

Se resalta que tanto las inmobiliarias como los propietarios, establecen como criterio del incremento del valor del canon de arrendamiento, la variación porcentual del IPC anual



ANALISIS DE LA GRAFICA:

El término empleado por las inmobiliarias para el pago del canon de arrendamiento a los propietarios es al mes cumplido, aspecto que reportó un 100% en el presente estudio.



ANALISIS DE LA GRAFICA:

El tiempo en que los arrendatarios pagan el valor del canon de arrendamiento esta determinado dentro de los primeros 5 días del mes

CONCLUSIONES

- Existe uniformidad en los ítems evaluados en cuanto a la definición del valor del canon de arrendamiento y su pago.
- De acuerdo a los mecanismos de publicidad establecidos en la costumbre mercantil, se establece que las inmobiliarias y los propietarios informan sobre la forma de pago a los arrendatarios y el valor.
- Teniendo en cuenta los aspectos evaluados, todos son aplicables para cualquier caso efectuado en un contrato de arrendamiento de locales comerciales en la ciudad de Barrancabermeja.

De acuerdo a lo anterior se establece una costumbre mercantil en la oferta del canon de arrendamiento en los locales comerciales de la ciudad de Barrancabermeja.

Se concluye que la practica si constituye una costumbre, se presenta a consideración de la Junta Directiva de la Cámara de Comercio el proyecto de certificación, para su aprobación y finalmente se expedirá una certificación de la Costumbre Mercantil a quien la solicite.

COSTUMBRE CERTIFICADA

- Pago anticipado dentro de los primeros 5 días de cada mes del canon de arrendamiento de establecimientos de comercio.