



INFORMACIÓN SOBRE INVESTIGACIÓN PARA CERTIFICAR COSTUMBRES MERCANTILES

Con la finalidad conocer comentarios y sugerencias sobre la investigación que se pretende realizar, para validar si algunos usos comerciales relacionados con **la intermediación inmobiliaria para el arrendamiento de bienes inmuebles**, pueden ser certificados por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia como costumbres mercantiles, invitamos a los comerciantes y empresarios interesados a enviar sus observaciones al correo transparencia@camaramedellin.com.co hasta el 22 de agosto de 2023.

I. Usos comerciales objeto de la investigación de costumbre mercantil:

a) Administración de arrendamientos de inmuebles:

1. ¿Cuál es el valor de la remuneración que se le cobra al cliente por la administración del inmueble consignado cuando el servicio es sin canon garantizado? Tratándose de a) vivienda urbana, vivienda rural, b) inmueble comercial (local, bodega y oficina)
2. ¿Cuál es el valor de la remuneración que se le cobra al cliente por la administración del inmueble consignado cuando el servicio es con canon garantizado directamente por la inmobiliaria? Tratándose de a) vivienda urbana, vivienda rural, b) inmueble comercial (local, bodega y oficina)
3. ¿Cuál es el valor de la remuneración que se le cobra al cliente por la administración del inmueble consignado cuando el servicio es con canon garantizado a través de compañías aseguradoras o afianzadoras? Tratándose de a) vivienda urbana, vivienda rural, b) inmueble comercial (local, bodega y oficina)
4. ¿Los servicios de administración incluyen el cobro prejudicial a través de mediación y/o conciliación para lograr el pago del canon?
5. ¿Los servicios de administración incluyen el cobro judicial encaminado a lograr el pago del canon?
6. ¿Los servicios de administración incluyen la gestión prejudicial a través de mediación y/o conciliación para lograr la restitución de inmueble arrendado por incumplimiento del arrendatario?



7. ¿Los servicios de administración incluyen la gestión judicial encaminada a lograr el tramitar el proceso judicial de restitución de inmueble arrendado por incumplimiento del arrendatario?
8. ¿Los servicios de administración incluyen la gestión judicial encaminada el tramitar el proceso judicial para obtener la reparación o compensación económica por los deterioros o daños que sufra el inmueble?
9. ¿Los servicios de administración incluyen la gestión prejudicial a través de mediación y/o conciliación encaminada el tramitar el proceso judicial de para obtener la reparación o compensación económica por los deterioros o daños que sufra el inmueble?
10. ¿Los servicios de administración incluyen la asesoría al cliente sobre la destinación y vocación del inmueble?
11. ¿Los servicios de administración incluyen la entrega de reportes mensuales al cliente sobre pago de egresos relacionados con pago de reparaciones, servicios públicos, cuotas de administración de propiedades horizontales, pago de impuesto predial, etc.?
12. ¿Los servicios de administración incluyen el servicio de negociación y suscripción de los acuerdos de renovación o prórrogas del contrato de arrendamiento?
13. ¿Los servicios de administración incluyen verificación del pago de cuentas de servicios públicos, cuotas de administración de copropiedad, impuesto predial u otros?
14. ¿Los servicios de administración incluyen la garantía por el pago de efectivo de cuentas de servicios públicos, cuotas de administración de copropiedad, impuesto predial u otros?
15. ¿Los servicios de administración incluyen la garantía del buen estado del inmueble?
16. ¿Los servicios de administración incluyen la búsqueda de potenciales arrendatarios interesados en ocupar inmuebles disponibles para ser entregados en arrendamiento?



17. ¿Los servicios de administración incluyen un registro de las reparaciones y mantenimientos efectuados al Inmueble que administra?
18. ¿Los servicios de administración incluyen estudios de las condiciones comerciales y económicas de quienes están interesados en arrendar el inmueble?
19. ¿Los servicios de administración incluyen la recomendación al cliente de las condiciones físicas del inmueble que deben mejorarse para potencializar los beneficios del inmueble y lograr rápidamente su arrendamiento?
20. ¿Los servicios de administración incluyen la asesoría al cliente sobre las actividades o destinaciones para las cuales es recomendable arrendar el inmueble?
21. ¿Los servicios de administración incluyen la asesoría al en aspectos como la duración del contrato, valor del canon, tipo de incremento o reajuste aplicable en el arrendamiento de inmuebles de naturaleza comercial, etc.?
22. ¿La duración del contrato de administración es la misma del contrato de arrendamiento sobre el inmueble incluyendo sus prórrogas?
23. ¿La inmobiliaria recopila documentos que habitualmente se exigen a quienes han de ostentar la calidad de arrendatario o deudores solidarios? ¿Cuáles?

b) Colocación en el mercado de inmuebles comerciales para arrendamiento:

1. ¿Cuál es el valor de la remuneración que el corredor cobra por acercar a las partes para celebrar un contrato de arrendamiento sobre inmuebles comercial?
2. ¿El servicio incluye la promoción del inmueble para facilitar encontrar un potencial interesado en celebrar contrato de arrendamiento a través de distintos medios de difusión?
3. ¿El servicio incluye la asesoría al propietario respecto al tipo de garantías que deben exigirse al arrendatario?
4. ¿El servicio incluye la asesoría al propietario respecto al valor del canon?

5. ¿El servicio incluye la realización de un estudio de las condiciones comerciales y crediticias de los posibles arrendatarios y sus deudores solidarios o fiadores?
6. ¿El servicio incluye la elaboración del contrato de arrendamiento?

II. Resumen análisis jurídico

La costumbre mercantil es un uso comercial vigente que se repite durante un periodo en cierto espacio territorial, con características de generalidad, reiteración, publicidad, uniformidad y obligatoriedad. Es una regla de conducta que permite, a nivel territorial, resolver controversias cuando no existe norma jurídica aplicable a un asunto y las partes de los contratos no establecieron una regla especial para su negocio.

Las cámaras de comercio cumplen un papel protagónico en cuanto a la costumbre mercantil pues les ha sido asignada la función de compilarla y certificarla previa investigación en su jurisdicción. Esta certificación es uno de los medios de prueba de la costumbre mercantil, según el Artículo 179 del Código General del Proceso.

Una cámara de comercio puede certificar una costumbre mercantil cuando el uso comercial cumpla con los siguientes requisitos:

- Se trate de una práctica comercial, es decir, debe ser un acto, operación o empresa mercantil y, en consecuencia, estar regida por la normativa comercial.
- Supla un vacío normativo (*costumbre praeter legem*) o exista una norma que indique expresamente la posibilidad de regular un aspecto particular con costumbre mercantil (*costumbre secundum legem*). Por tanto, no podrán ser objeto de certificaciones prácticas *contra legem*, esto es, aquellas que contrarían la ley comercial imperativa o supletiva¹ bien sea manifiesta o tácitamente (art. 3 Co.Co).
- Cuenten con las características de generalidad, reiteración, obligatoriedad, uniformidad, publicidad y vigencia; estas se entienden verificadas, cuando a través de un estudio descriptivo cuantitativo se establece que más del 70% de la muestra encuestada responde favorablemente las preguntas que pretenden validarlas.

Muchas de las prácticas que se investigan a efectos de ser eventualmente certificadas como costumbre se enmarcan en contratos típicos y atípicos. En este último caso, habrá que

¹ Gaviria Gutiérrez, E. (1987). Lecciones de derecho comercial. Medellín: Diké. p. 15.

determinarse el grado de atipicidad del contrato a efectos de respetar las normas que sean aplicables para evitar una certificación *contra legem*; en ese sentido, aquello que esté por fuera de dicha regulación que toca a un contrato atípico, podrá ser objeto de investigación.

A) La administración de bienes inmuebles dados en arrendamiento:

Desde el punto de vista fáctico, la administración de inmuebles es una actividad en la que las agencias inmobiliarias ofrecen al público el arrendamiento de inmuebles que fueron entregados por propietarios o poseedores, posibilitando el adecuado desarrollo económico de los contratos de arrendamientos que se celebren sobre estos². En otras palabras, se trata de una intermediación en la que una persona se apoya de un profesional para que este, a cambio de una remuneración, facilite la obtención de rendimientos económicos originados en el arrendamiento de uno o varios inmuebles.

Por lo anterior, la administración de bienes inmuebles lleva consigo un mandato de acuerdo con el artículo 2142 del Código Civil y 2142 del Código de Comercio. Particularmente, la administración de bienes inmuebles encuadra dentro de la tipología del contrato de comisión como subespecie de mandato y, por tanto, son aplicables las disposiciones que para dicho contrato dispone el código de comercio; aquello que no esté regulado para dicho contrato, podrá investigarse y eventualmente certificar prácticas comerciales como costumbre mercantil.

Para el caso de administración a través del contrato comisión, dado que la costumbre tiene carácter mercantil cuando involucra actos u operaciones mercantiles al tiempo que la comisión hace parte *per se* de los “actos y contratos regulados por la ley mercantil” (numeral 19 art. 20 Co.Co), por sí mismo dicho negocio y las practicas que se originan en el mismo serán comerciales. Esto es importante porque, a consecuencia de lo anterior, la presente investigación, tratándose de la administración de bienes inmuebles, no estará condicionada al tipo de bien inmueble que sea consignado (v. gr. urbano, rural o local comercial).

B) Servicios de mera gestión o acercamiento de interesados

Existen además de los servicios de administración otros de “mera gestión”³ en los que la inmobiliaria “coloca”⁴, publicita y ofrece al público un inmueble de un tercero para que algún interesado celebre un contrato de arrendamiento o compraventa con el propietario o

² De acuerdo con la caracterización que se hace en Montoya Palacio, J. P. (2015). La responsabilidad civil del intermediario en el arrendamiento de inmuebles. Recuperado de: <http://hdl.handle.net/11407/2252>.

³ La responsabilidad civil del intermediario en el arrendamiento de inmuebles. Montoya Palacio, Juan Pablo- 2015-02-27 <http://hdl.handle.net/11407/2252>.P. 42

⁴ Término de uso frecuente en el comercio.

poseedor del inmueble. Hay consenso en que dicho servicio de intermediación comprende un contrato de corretaje.

El contrato de corretaje, si bien no tiene una definición legal, la misma es deducible a partir de la definición que trae el código sobre el corredor: “se llama corredor a la persona que, por su especial conocimiento de los mercados, se ocupa como agente intermediario en la tarea de poner con relación a dos o más personas, con el fin de que celebren un negocio comercial, sin estar vinculado a las partes por relaciones de colaboración, dependencia, mandato o representación” (art. 1340 Co. Co).

Conforme al código de comercio, el corretaje exige que el negocio celebrado por las partes, gracias al enlace creado por el corredor, sea de naturaleza comercial⁵. Ello no quiere decir que, en virtud del principio de autonomía de la voluntad, se puedan celebrar contratos en los que, similar al corretaje comercial, una persona (profesional o no), facilite la celebración de contratos de naturaleza distinta a la comercial, verbigracia, un contrato de arrendamiento de vivienda urbana; se trataría de un contrato atípico inspirado en el contrato de corretaje comercial.

Según la Corte Suprema de Justicia, el corredor debe desplegar actividades que faciliten la celebración del contrato, sin embargo, las normas del Código de Comercio no indican con detalle los esfuerzos o actividades deben realizar el corredor. Entre los verbos rectores que usa la Corte Suprema de Justicia para describir la actividad del corredor están: “gestionar, promover, concertar o inducir”⁶.

Por último, no es dable certificar una práctica en la que el pago de la remuneración esté a cargo de solo una de las partes, bien sea arrendador o arrendatario conforme al tenor literal del inciso segundo del artículo 1341 del Código de Comercio el cual señala que: “Salvo estipulación en contrario, la remuneración del corredor será pagada por las partes, por partes iguales, y la del corredor de seguros por el asegurador. El corredor tendrá derecho a su remuneración en todos los casos en que sea celebrado el negocio en que intervenga”.

III. Perfil de la población a investigar

Las prácticas que se analizarán en la jurisdicción de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia serán consultadas a personas naturales y jurídicas matriculadas o inscritas en esta cámara de comercio que afirmen haber celebrado contratos de administración o de corretaje.

⁵ Correa Arango, Gabriel (2021). De los principales contratos mercantiles. Bogotá: Temis. p. 181.

⁶ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil. Sentencia del 6 de septiembre de 2016. Expediente SC11815-2016



El diseño muestral es no probabilístico consecutivo. Es de corte no probabilístico porque no existe un registro unificado de personas naturales y jurídicas matriculadas o inscritas en esta cámara de comercio que hayan participado en este tipo de relaciones contractuales, por lo que se desconoce el marco poblacional; y consecutivo, porque se intentará incluir como parte de la muestra a todos los sujetos accesibles para el investigador.

La muestra de comerciantes será seleccionada de la siguiente manera:

A través de correo electrónico, llamada robótica, mensaje de texto y por captura de datos a través de publicidad por redes sociales de la Cámara, con una encuesta autoaplicable, por 10 días hábiles se invitará a participar en el estudio a personas naturales y jurídicas matriculadas o inscritas en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia que posiblemente cumplen con el perfil. Para esta estrategia se convocará una la base de datos compuesta:

- Personas naturales y jurídicas matriculadas o inscritas en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, renovadas a 2023, que registran como propietarios de un establecimiento de comercio y en el formulario de renovación indicaron que el local donde funciona no es propio.
- Por personas naturales y jurídicas matriculadas o inscritas en la Cámara de Comercio de renovadas a 2023, que reportaron como actividad principal los siguientes códigos CIU⁷ :
 - 6820 referido a actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrato.
 - 6810 referido a actividades de corredores, actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.
 - 0090 rentistas de capital, solo para personas naturales.

A las personas que manifiesten su consentimiento para hacer parte del estudio, se les realizará validación del perfil telefónicamente, para identificar los participantes definitivos de la investigación.

⁷ Clasificación Industrial Internacional Uniforme (código CIU) de todas las actividades económicas, que tiene como propósito agrupar las actividades similares por categorías que facilitan el manejo de información para el análisis estadístico y económico.