

Recopilación y Certificación de la Costumbre Mercantil

Dirección de Registro Público.

La costumbre es relevante por cuanto permite crear normas jurídicas y de la que existe plena conciencia de su obligatoriedad al interior del grupo o sector económico que la practica.

Efectos jurídicos de su reconocimiento



Tiene la misma autoridad de la ley comercial. Art. 3 C.Com.



En ausencia de ley comercial o estipulación de las partes, será la norma que regule la relación comercial.



La certificación se constituye en prueba de la costumbre, agilizando la construcción probatoria.

FUNCIÓN DE LAS CÁMARAS DE COMERCIO EN LA RECOPILOCIÓN DE LA COSTUMBRE MERCANTIL

- De acuerdo con el artículo 86 numeral 5 del Código de Comercio (Decreto 410 de 1971) es función de las cámaras de comercio “recopilar las costumbres mercantiles de los lugares correspondientes a su jurisdicción y certificar sobre la existencia de las recopiladas”
- El artículo 1° del Código de Comercio (Decreto 410 de 1971) dispone que: “Los comerciantes y los asuntos mercantiles se regirán por las disposiciones de la ley comercial y los casos no regulados expresamente en ella serán decididos por analogía de sus normas”

¿Cómo se prueba la costumbre mercantil?

- Las Cámaras de Comercio en virtud del Decreto 898 de 2002 son las encargadas a nivel local de investigar y certificarlas, así mismo el Código de Procedimiento Civil prevé la prueba a través de testimonios de 5 comerciantes inscritos en el registro mercantil, lo cual hoy en virtud del artículo 178 de la Ley 1564 de 2012 se ha limitado a 2 comerciantes inscritos. Mientras que la costumbre mercantil nacional puede invocarse a través de copia auténtica de 2 decisiones judiciales de conformidad con el artículo 190 y la extranjera por certificación del cónsul, dos abogados del lugar y la costumbre internacional con copia auténtica de la sentencia o laudo.

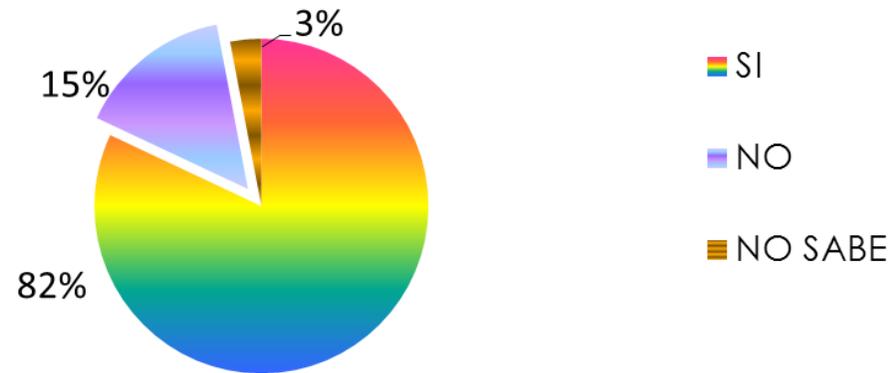
Procedimiento en caso de solicitud de parte:

- **Solicitud:** Para solicitar la certificación de determinada costumbre mercantil, deberá adelantar ante la Cámara de Comercio la petición respectiva indicando claramente cuál es la práctica comercial que desea le sea certificada como costumbre, identificando cuáles son sus actores y el sector de comercio en que se desarrolla esa práctica.
- **Estudio jurídico:** La Cámara de Comercio adelantará un estudio para determinar la viabilidad jurídica de dicha costumbre.
- **Metodología:** En caso de considerarla viable, se determinará cuál es la metodología adecuada para llevar a cabo el estudio estadístico de la misma.
- **Estudio estadístico:** Teniendo en cuenta la metodología definida y cuáles son las necesidades de información, se tomará una muestra representativa dentro del sector de comerciantes involucrados y se diseñará un cuestionario que será diligenciado por cada uno de los integrantes de dicha muestra.
- **Conclusiones:** A partir de la tabulación de los resultados de la indagación se establecerá la existencia o no de la costumbre mercantil.
- **Aprobación por la Junta Directiva:** De acuerdo a los resultados analizados, la Dirección Jurídica presentará a consideración de la Junta, las prácticas, que a criterio de los investigadores reúnan los requisitos para ser certificadas como costumbres mercantiles. Los miembros de la Junta aprobarán o no su certificación.
- **Certificación:** De haberse establecido la existencia de la costumbre mercantil, y aprobada ésta por la Junta Directiva, será certificada por la Cámara de Comercio. La ley no obliga a las cámaras de comercio, ni las faculta, para certificar sobre los estudios de cuyos resultados no se desprenda la existencia de una costumbre mercantil.

ESPECIFICAD DE LOS ELEMENTOS NECESARIOS
PARA COMPROBAR COSTUMBRE MERCANTIL:

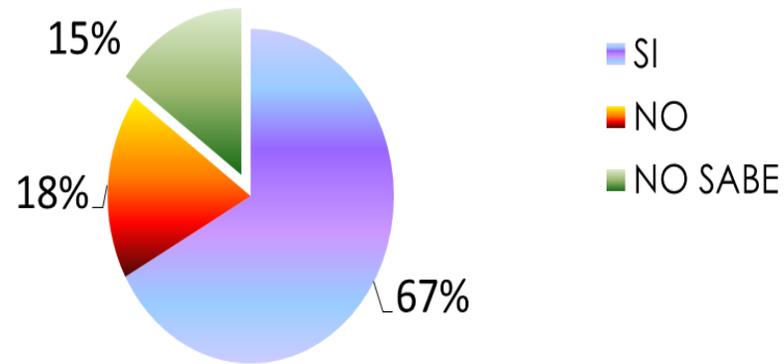
Publicidad: la costumbre debe ser reconocida por el grupo o sector en el cual va a operar, es decir, debe ser notoria o conocida por quienes se encuentran regulados por ella para que pueda ser aceptada como norma de derecho.

1. ¿ Considera usted que la práctica a del pago mensual anticipado del canon de arrendamiento durante los cinco (5) primeros días comunes de cada mes, es conocida?

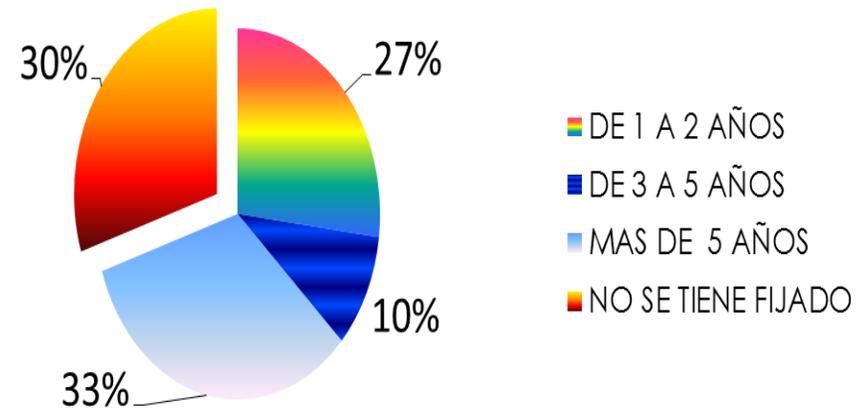


Vigencia: La costumbre mercantil debe estarse practicando al momento de llevarse a cabo la investigación

2. ¿Considera usted que en la actualidad se encuentra vigente la práctica del pago anticipado del canon de arrendamiento dentro de los cinco (5) primeros días comunes de cada mes?

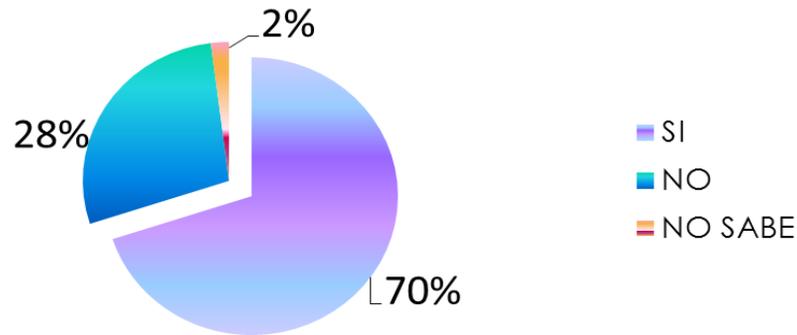


3. ¿Desde hace cuánto realiza el pago anticipado del canon de arrendamiento por mensualidades anticipadas, los primeros cinco (5) días comunes de cada mes?



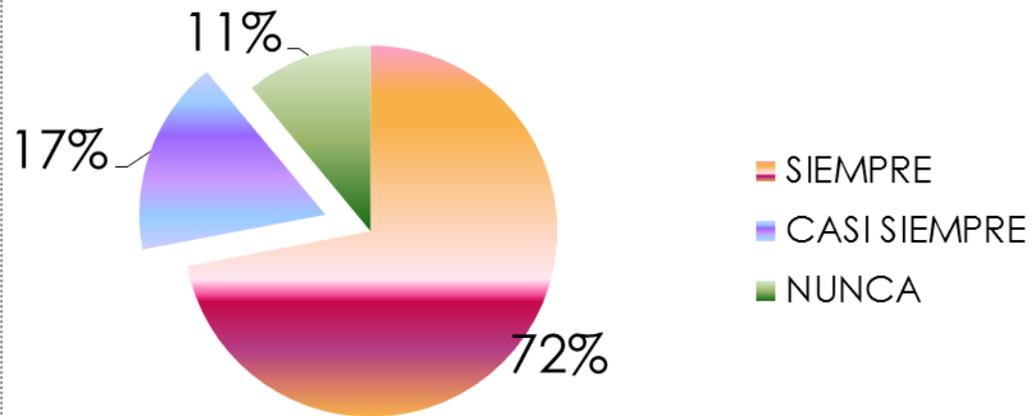
Obligatoriedad: la costumbre mercantil deben considerarse obligatoria para quienes la practican (opinio iuris).

4.¿Cuándo se va a firmar el contrato de arrendamiento, el arrendador insta para la cancelación del canon de arrendamiento de manera anticipada dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes?



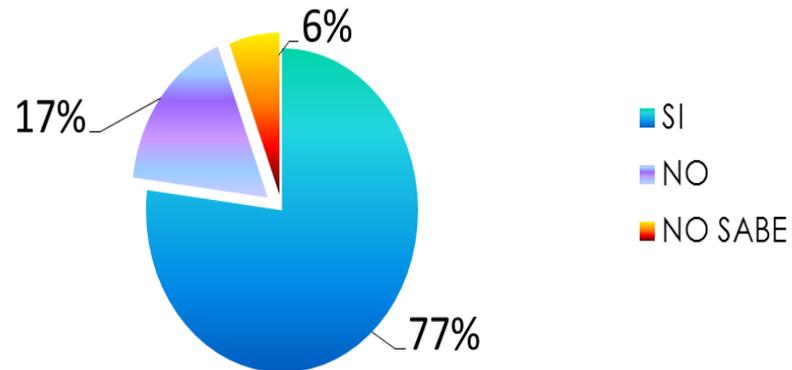
Reiteración: los actos que conforman la costumbre deben haberse practicado y repetido durante cierto tiempo, lo cual excluye la posibilidad de que sea transitorio u ocasional.

5. ¿Cuándo se va a firmar el contrato de arrendamiento, el arrendador le informa siempre sobre la obligación de realizar el pago anticipado del canon de arrendamiento, los primeros cinco (5) días de cada mes?



Uniformidad: frente a una determinada situación, debe presentarse un proceder idéntico. Lo cual significa que la uniformidad se relaciona con la forma como se lleva a cabo la práctica mercantil, debiendo ser igual para los comerciantes que la realizan.

6. ¿En los contratos de arrendamiento, queda estipulado el pago anticipado del canon de arrendamiento dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes?

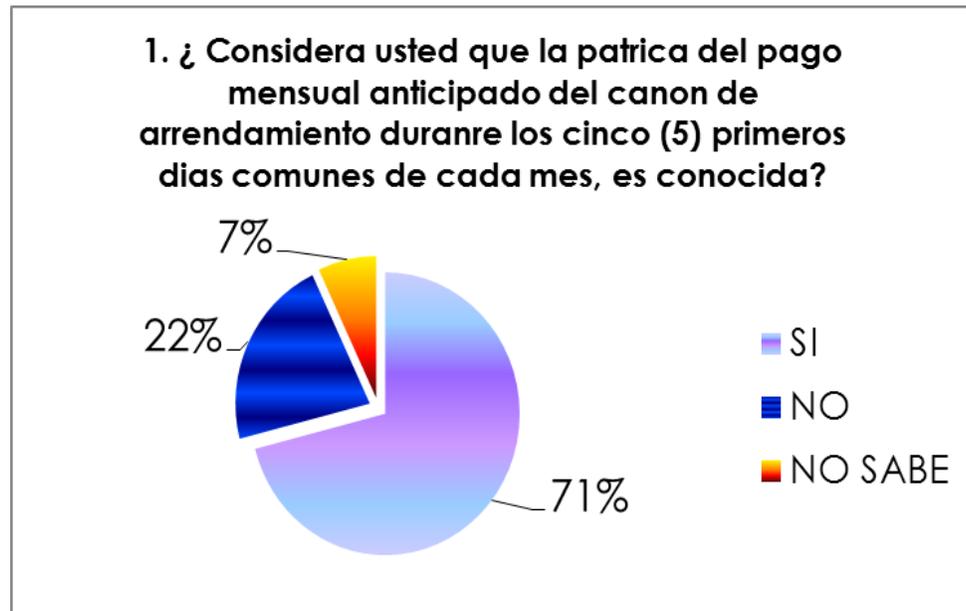


Total:

- Promedio porcentual de la estadística basada en los establecimientos de comercio, sobre la base de 100%

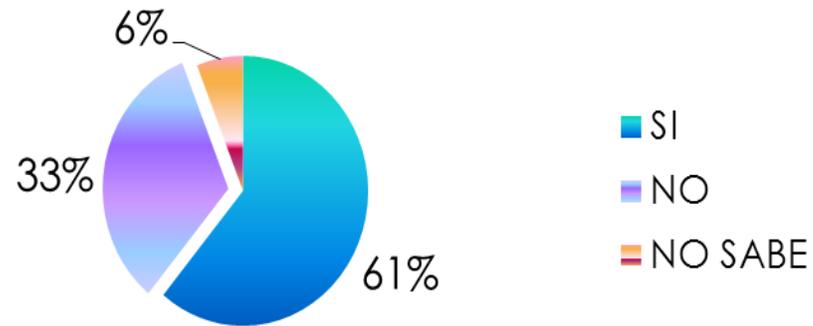
indicador	Porcentaje positivo	promedio
Publicidad	82	77
Vigencia	67	
Obligatoriedad	70	
Reiteración	89	
Uniformidad	77	

Publicidad: la costumbre debe ser reconocida por el grupo o sector en el cual va a operar, es decir, debe ser notoria o conocida por quienes se encuentran regulados por ella para que pueda ser aceptada como norma de derecho.

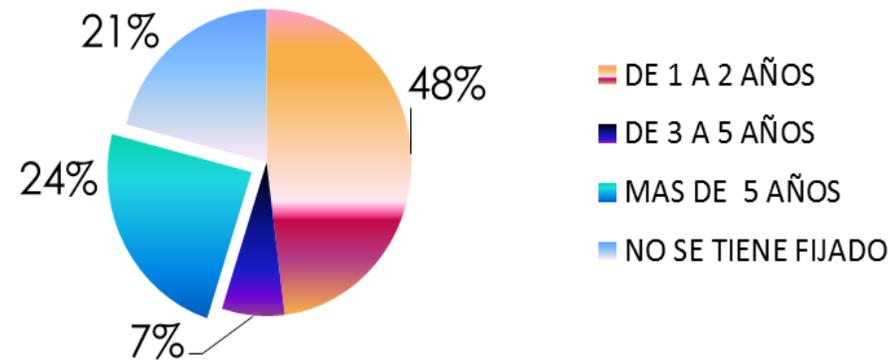


Vigencia: La costumbre mercantil debe estarse practicando al momento de llevarse a cabo la investigación

2. ¿ Considera usted que en la actualidad se encuentra vigente la patrica del pago anticipado del canon de arrendamiento dentro de los cinco (5) primeros dias comunes de cada mes?

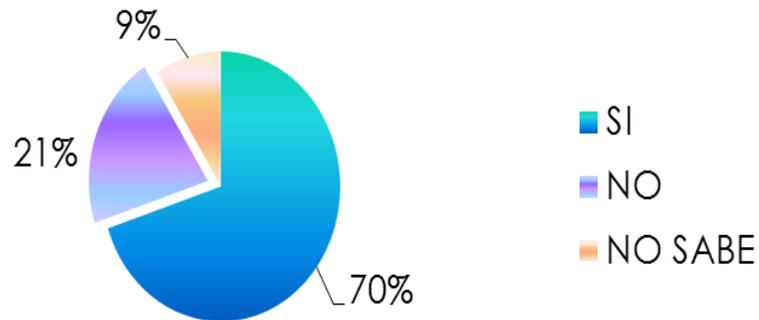


3.¿Desde hace cuanto realiza el pago anticipado del conon de arrendamiento por mensualidades anticipadas, los primeros cinco (5) dias comunes de cada mes?



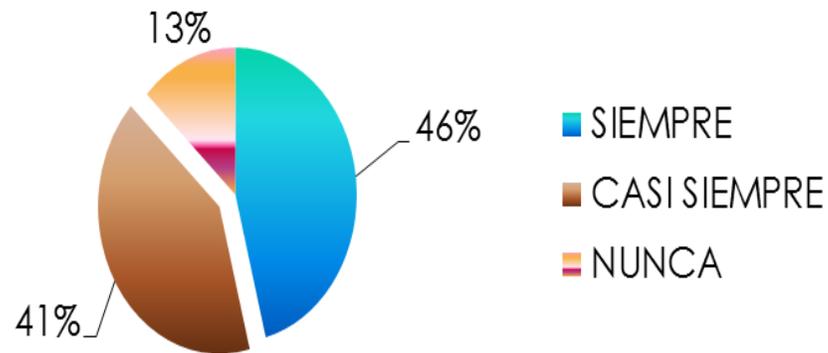
Obligatoriedad: la costumbre mercantil deben considerarse obligatoria para quienes la practican (opinio iuris).

4.¿Cuándo se va a firmar el contrato de arrendamiento, el arrendador insta para la cancelación del canon de arrendamiento de manera anticipada dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes?

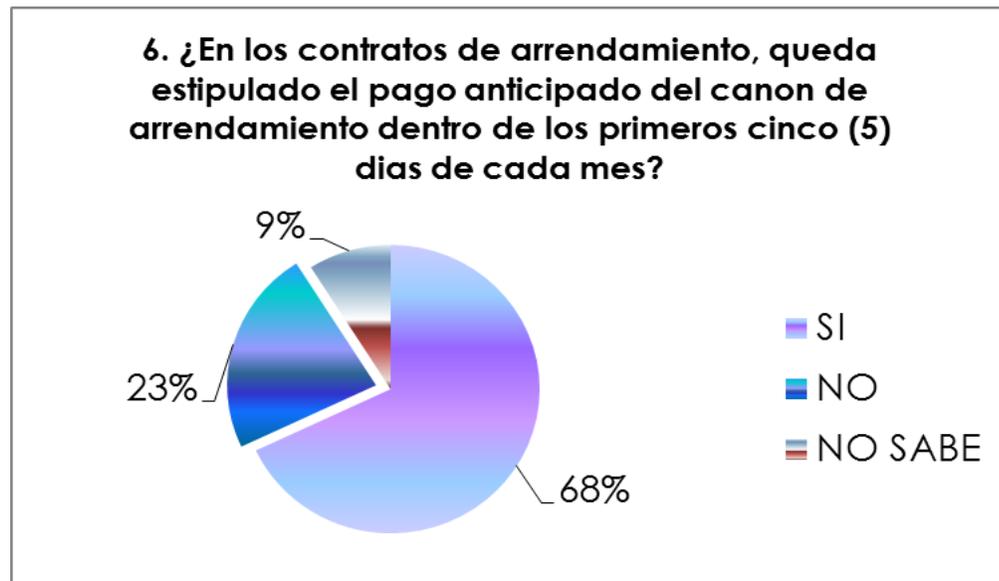


Reiteración: los actos que conforman la costumbre deben haberse practicado y repetido durante cierto tiempo, lo cual excluye la posibilidad de que sea transitorio u ocasional.

5. ¿Cuándo se va a firmar el contrato de arrendamiento, el arrendador le informa siempre sobre la obligación de realizar el pago anticipado del canon de arrendamiento, los primeros cinco (5) días de cada mes?



Uniformidad: frente a una determinada situación, debe presentarse un proceder idéntico. Lo cual significa que la uniformidad se relaciona con la forma como se lleva a cabo la práctica mercantil, debiendo ser igual para los comerciantes que la realizan.



Total:

- Promedio porcentual de la estadística basada en los establecimientos de comercio, sobre la base de 100%

indicador	Porcentaje positivo	promedio
Publicidad	71	71,4
Vigencia	61	
Obligatoriedad	70	
Reiteración	87	
Uniformidad	68	

indicador	Porcentaje positivo	promedio
Publicidad	82	77
Vigencia	67	
Obligatoriedad	70	
Reiteración	89	
Uniformidad	77	

TOTAL: 74,2

indicador	Porcentaje positivo	promedio
Publicidad	71	71,4
Vigencia	61	
Obligatoriedad	70	
Reiteración	87	
Uniformidad	68	

Conclusiones:

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 2º, 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 y forma de pago del canon de arrendamiento de locales comerciales.

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 estudio y técnicas de investigación dadas en este proceso 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, entre estas se determina con un valor mayor al 71% de los encuestados que existe una conducta permanente entre ellos la cual se encuadra en la solicitud del pago anticipado del canon de arrendamiento dentro de los primeros cinco días de cada mes.

Teniendo en cuenta los aspectos evaluados, todos son aplicables para cualquier caso efectuado en un contrato de arrendamiento de locales comerciales y de vivienda urbana en la ciudad de San Jose del Guaviare. De acuerdo a lo anterior se establece una costumbre mercantil en el pago del canon de arrendamiento.

SE CONCLUYE QUE LA PRACTICA SI CONSTITUYE UNA COSTUMBRE MERCANTIL CON UN PORCENTAJE DE VALORACIÓN MAYOR AL 71%, EN DONDE SE CONFIRMA MEDIANTE LAS PREGUNTAS CERRADAS LA ACEPTACIÓN DEL COBRO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO ANTICIPADO DENTRO DE LOS CINCO (5) PRIMEROS DÍAS DEL MES, SE PRESENTA A CONSIDERACIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA CÁMARA DE COMERCIO EL PROYECTO DE CERTIFICACIÓN, PARA SU APROBACIÓN Y FINALMENTE SE APRUEBA MEDIANTE ACTA N° 350 DEL 21 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2019 MEDIANTE REUNIÓN ORDINARIA.