



No 5

Costumbre Mercantil

Remuneración por la Gestión y
Administración en el Contrato de
Arrendamiento de Bienes Inmuebles
Realizado por las Inmobiliarias
en la ciudad de Pasto

CÁMARA DE COMERCIO DE PASTO

CÁMARA DE COMERCIO DE PASTO

Calle 18 No 28-84 PBX 7311445 Ext. 126 - 134 Fax. 7310440
presidencia2@ccpasto.org.co
San Juan de Pasto - Colombia

COSTUMBRE MERCANTIL No. 5

Es costumbre mercantil ***“la remuneración por la gestión y administración en el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles realizado por parte las inmobiliarias, correspondiente al 12% del valor de un canon de arrendamiento, en la ciudad de Pasto.”***

Derechos reservados de autor

Cámara de Comercio de Pasto

Calle 18 No. 28-84

Pasto, Colombia.

La información de este documento esta protegida por la Ley 23 de 1982 de la Republica de Colombia y está sujeta a modificaciones sin preaviso alguno. Podrá reproducirse extractos y citas, sin autorización previa, indicando la fuente. Su reproducción extensa por cualquier medio masivo presente o futuro, en traducciones o transcripciones, podrá hacerse previa autorización de la Cámara de Comercio de Pasto.



Junta Directiva

Periodo 2012 – 2014

Representantes del Comercio

MARIA EUGENIA GONZALEZ MORA
WILLIAM ARMANDO OBANDO SANCHEZ
GERMAN ENRIQUE BRAVO CORAL
OSCAR VILLOTA GUTIERREZ
FABIO ESPERIDION LOPEZ INSUASTY
LUIS MIJAIR CALDERON TOLEDO

Suplentes

EDGAR FERNANDO RAMIREZ BRAVO
PEDRO IGNACIO ORTIZ DE LA ESPRIELLA
LUIS HUMBERTO PAZ TIMANA
JAIME GUSTAVO PARRA ZAMBRANO

Representantes del Gobierno

DORIS MEJIA BENAVIDES
SILVIA MENESES CAMINO
RODRIGO PAREDES VALLEJO

Suplentes del Gobierno

SALVADOR ESCOBAR MIRANDA

Presidente de la Junta Directiva

SILVIA MENESES CAMINO

Presidente Ejecutivo

CARLOS EMILIO CHAVES MORA

Revisor Fiscal

ALVARO EDUARDO ARCINIEGAS ALVEAR

Investigación y Publicación

Departamento Jurídico y de Registros Públicos

CONTENIDO

	Pág.
INTRODUCCION	
1. ESTUDIO JURIDICO DE LA PRÁCTICA A INVESTIGAR.....	2
1.1 COSTUMBRE A INVESTIGAR.....	2
1.2 VIABILIDAD JURIDICA PRELIMINAR.....	2
2. OBJETIVOS.....	3
2.1 OBJETIVO GENERAL.....	3
2.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS.....	4
3. PROCEDIMIENTO METODOLOGICO.....	4
4. RESULTADOS DE LA ENCUESTA.....	5
CONCLUSIONES	

INTRODUCCION

Teniendo en cuenta que el artículo 86, numeral 5, del Código de Comercio autoriza y ordena a las Cámaras de Comercio del país a recopilar y certificar todas aquellas costumbres de su jurisdicción, la Cámara de Comercio de Pasto, a través de su Departamento Jurídico y de Registros Públicos teniendo en cuenta las situaciones dinámicas y cambiantes que se están generando entre comerciantes, realizó una investigación para identificar, recopilar y actualizar las practicas o costumbres locales observadas en los comerciantes de la ciudad de Pasto que se han convertido para ellos en reglas de conducta públicas, reiteradas, vigentes, obligatorias y uniformes, que pueden llegar a constituir o ser certificadas como una costumbre mercantil siempre y cuando cumplan con ciertos requisitos legales y no se opongan a la ley.

1.1 COSTUMBRE A INVESTIGAR

El tema que se ha planteado para éste estudio, es determinar cómo se efectúa la remuneración por la gestión y administración en el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles realizado por parte las inmobiliarias en la ciudad de pasto, es decir, verificar si es costumbre mercantil o no en ésta actividad comercial, la remuneración a estas agencias que cumplen con la función de administradores y cuál es su valor.

Teniendo en cuenta que en el sector inmobiliario los contratos verbales no representan ninguna certeza, confiabilidad o seguridad jurídica y que no constituye una prueba válida en el caso de controversias, se dado lugar a la necesidad de estipular este pacto en un documento al cual las inmobiliarias han denominado: "*CONTRATO DE ADMINISTRACION O de MANDATO DE INMUEBLE PARA ARRENDAMIENTO*", que en la ciudad se ha aplicado a manera de costumbre sobre los contratos de arrendamientos sobre bienes inmuebles.

1.3 VIABILIDAD JURIDICA PRELIMINAR

Para que exista una viabilidad sobre la práctica a investigar en necesario determinar primero a que se refiere el contrato de administración o de mandato regulado por la legislación colombiana, actividad a la que dedican las inmobiliarias en la ciudad de Pasto.

El Código Civil señala:

ARTICULO 2142. <DEFINICION DE MANDATO>. “El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera.

La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general mandatario”.

ARTICULO 2158. <FACULTADES DEL MANDATARIO>. El mandato no confiere naturalmente al mandatario más que el poder de efectuar los actos de administración, como son pagar las deudas y cobrar los créditos del mandante, perteneciendo unos y otros al giro administrativo ordinario; perseguir en juicio a los deudores, intentar las acciones posesorias e interrumpir las prescripciones, en lo tocante a dicho giro; (...) (subrayado fuera de texto).

Es decir, la legislación comercial vigente regula de manera general el contrato de mandato para los negocios comerciales y no menciona la administración o mandato de los bienes inmuebles destinados a vivienda. Sin embargo la aplicación de esta figura en la ciudad difiere primero en el sentido en que se está aplicando en el sector inmobiliario frente a los contratos de arrendamientos, sobre los cual no hay ninguna referencia en el código y segundo en que los administradores o mandantes no solo están cumpliendo con la mera gestión de relacionar a las partes si no que les ha sido encomendada la labor de seguir con la administración del inmueble durante le termino del contrato.

De otra parte frente a la remuneración de esta actividad el artículo 2143 del Código Civil estipula:

ARTICULO 2143. <MANDATO GRATUITO O REMUNERADO>. El mandato puede ser gratuito o remunerado. La remuneración es determinada por convención de las partes, antes o después del contrato, por la ley o por el juez.

La normatividad transcrita, en primera instancia otorga libertad a los administradores o mandatarios de fijar su propia remuneración por llevar a cabo el contrato de mandato, sin embargo al no mencionarse este valor ni la forma de pago de esta remuneración, se ha generado un vacío enorme que deja abiertas las puertas para que deliberadamente, sin regulación alguna se establezcan estas tarifas

2. OBJETIVOS

2.1 OBJETIVOS GENERALES

- Determinar, usualmente cómo se remunera la actividad de las inmobiliarias en la gestión y administración del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles en la Jurisdicción de la Cámara de Comercio de Pasto.
- Verificar si la mencionada práctica es reiterada, publica y uniforme en el municipio de Pasto para que pueda llegar a constituir o ser certificada como costumbre mercantil.

2.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS

Determinar dentro de la Jurisdicción de la cámara de comercio de Pasto:

- El porcentaje de remuneración que se paga a la inmobiliaria en calidad de administrador cuando por su intermediación se lleva a cabo la celebración de un contrato de arrendamiento y posteriormente la administración del inmueble por el tiempo de duración del contrato.
- A cargo de quien se encuentra el pago de dicha remuneración por la gestión y administración los contratos de arrendamiento en el sector inmobiliario.

3. PROCEDIMIENTO METODOLOGICO

Para la recolección de la información y el trabajo de campo se tuvo en cuenta la base de datos allegada por la Cámara de Comercio de Pasto donde identificó la existencia de CUARENTA Y OCHO (48) inmobiliarias activas que han renovado su matrícula mercantil en los últimos 5 años y que se encuentran ejerciendo esta actividad en la ciudad

Posteriormente, se procedió a elaborar un formato de encuesta que comprendía siete (7) preguntas abiertas y asertivas, que fueron realizadas de manera telefónica a las inmobiliarias que han actuado como administradoras de los contratos de arrendamiento y que permitieron verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley para certificar una costumbre mercantil.

Sin embargo, previo a analizar los resultados arrojados por la encuesta, es menester tener en cuenta qué parámetros son necesarios o han sido establecidos para su aprobación como costumbre mercantil por la legislación colombiana.

ARTÍCULO 190. Código de Procedimiento Civil. PRUEBA DE LA COSTUMBRE MERCANTIL. La costumbre mercantil nacional invocada por alguna de las partes, podrá probarse también por cualquiera de los medios siguientes:

- 1. Copia auténtica de dos decisiones judiciales, definitivas que aseveren su existencia.*
- 2. Certificación de la cámara de comercio correspondiente al lugar donde rija.*

De otra parte el procedimiento de certificación de las costumbres mercantiles de la Cámara de Comercio de Pasto contiene una metodología para recopilar y certificar las costumbres mercantiles en esta ciudad y en la zona de su jurisdicción, donde la etapa de “análisis de resultados y conclusiones” consiste en el análisis y posterior validación de las encuestas, con base en las cuales se elabora un informe estadístico, donde se verifica que las preguntas relacionadas con los requisitos de la costumbre publicidad, uniformidad, reiteración, obligatoriedad y vigencia arrojen un porcentaje al menos del 70% de respuestas positivas.

4. RESULTADO DE LA ENCUESTA

Los resultados obtenidos de la encuesta telefónica realizada son los siguientes:

PRINCIPIO DE VIGENCIA

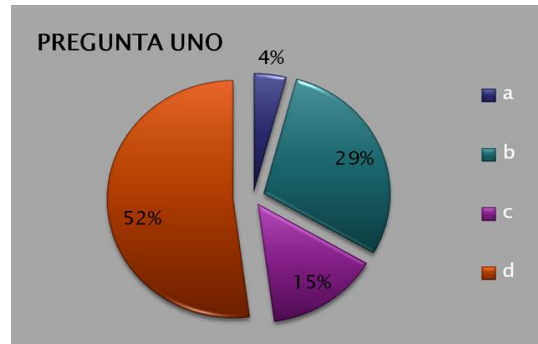
1. Hace cuánto tiempo se dedica a la celebración de contratos de arrendamiento y exige una remuneración por fungir como intermediario en dicha actividad?

a. Un año

b. Dos años

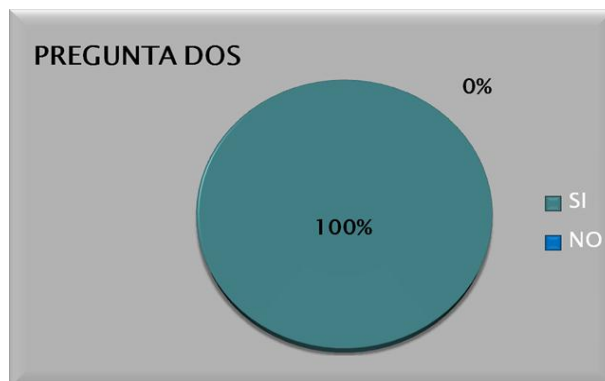
c. Tres años

d. cuatro años o más.



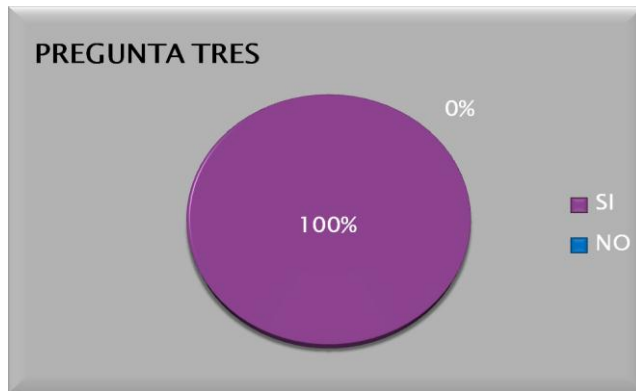
PRINCIPIO DE UNIFORMIDAD

2. Usted tiene derecho a exigir una remuneración por la labor de su intermediación en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles?



PRINCIPIO DE REITERACION

3. Para usted este tipo de intermediación y administración de los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles, siempre exige el pago de una remuneración?

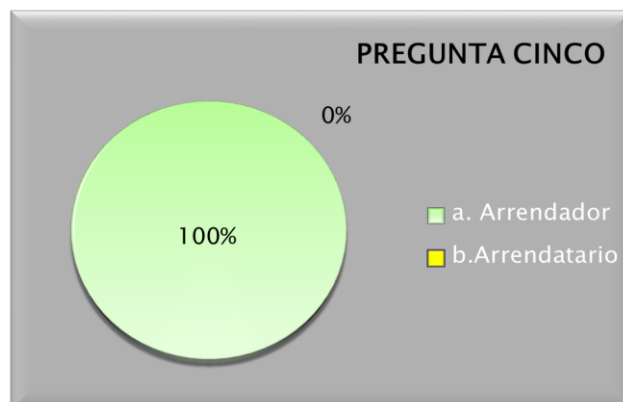


PRINCIPIO DE OBLIGATORIEDAD

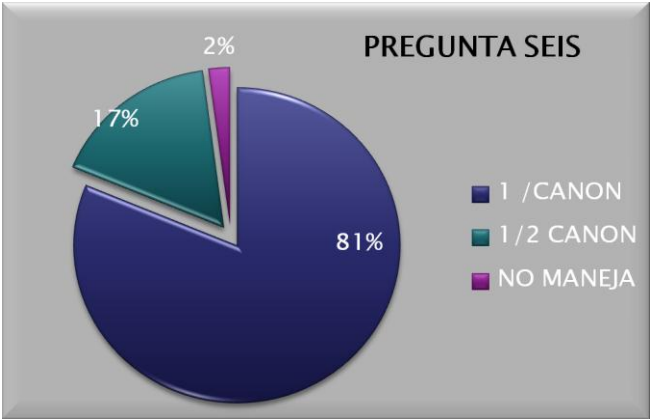
4. Para usted, es obligatorio y justo que le sea reconocida una remuneración por la labor de su intermediación?



5. Para usted, a cargo de quien se encuentra la obligación de pagar una remuneración por su labor?



6. Cuál es el porcentaje como remuneración que usted exige cuando solo se celebra un contrato de arrendamiento?



7. Cuál es el porcentaje como remuneración que usted exige cuando se encarga de gestionar y administrar un contrato de arrendamiento?



CONCLUSION

Con la información recopilada, se identifica la manera como se lleva a cabo la remuneración a inmobiliarias por la gestión y administración sobre los contratos de arrendamiento en la ciudad de Pasto donde debe tenerse en cuenta los siguientes parámetros que han generado costumbre entre las inmobiliarias que se dedican a esta actividad:

1. Siempre deberá existir una remuneración por la labor de celebrar contratos de arrendamientos o de gestionarlos por el tiempo de su duración entre las partes.
2. La remuneración exigida por las inmobiliarias por administrar y gestionar los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles siempre será de un 12% mensual del valor del canon de arrendamiento.
3. El pago de la remuneración se encuentra a cargo del propietario del inmueble.

Así las cosas, teniendo en cuenta que los resultados arrojados obtuvieron un porcentaje mayor al 70 % de respuestas afirmativas uniformes, reiteradas, públicas y vigentes, es posible certificar que en la ciudad de San Juan de Pasto existe la costumbre mercantil que la remuneración por la gestión y administración de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles equivale al 12% del valor del canon de arrendamiento mensual el cual se encuentra a cargo de arrendador.

ANEXO

RESOLUCION No. 046

Del 19 de diciembre de 2013

“POR MEDIO DE LA CUAL SE CERTIFICA UNA COSTUMBRE MERCANTIL”

EL SUSCRITO PRESIDENTE EJECUTIVO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE
PASTO

En uso de sus facultades legales y estatutarias, y

CONSIDERANDO

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 del Código de Comercio, una de las funciones de las Cámaras de Comercio de Pasto es recopilar y certificar las posibles prácticas sociales que pueden ser consideradas como costumbres mercantiles.

Que de acuerdo con este mandato legal, la Cámara de Comercio de Pasto inició el estudio para establecer la remuneración por la gestión y administración en el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles realizado por parte las inmobiliarias en la ciudad de Pasto.

Que después de haber efectuado el mencionado estudio se pudo concluir que CON la información recopilada, se identifica la manera como se lleva a cabo la remuneración a inmobiliarias por la gestión y administración sobre los contratos de arrendamiento en la ciudad de Pasto, la cual se guía por los siguientes parámetros:

- Siempre deberá existir una remuneración por la labor de celebrar contratos de arrendamientos o de gestionarlos por el tiempo de su duración entre las partes.
- Dicha remuneración al momento por llevar a cabo la celebración del contrato de arrendamiento será de un canon de arrendamiento.

- La remuneración exigida por las inmobiliarias por administrar y gestionar los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles siempre será de un 12% mensual del valor del canon de arrendamiento.
- El pago de la remuneración se encuentra a cargo del propietario del inmueble.

Que en Acta No. 43 de sesión ordinaria de la Junta Directiva de la Cámara de Comercio de Pasto, celebrada el día 27 de noviembre de 2013, fue debatido y aprobado el estudio que pretende certificar la remuneración por la gestión y administración en el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles realizado por parte las inmobiliarias, correspondiente al 12% del valor de un canon de arrendamiento, como una costumbre mercantil en la ciudad de Pasto.

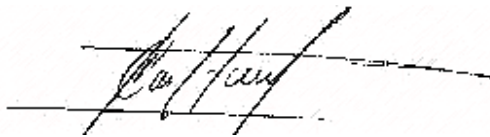
En tal virtud, este despacho

RESUELVE

PRIMERO: certificar como costumbre mercantil que ***“la remuneración por la gestión y administración en el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles realizado por parte las inmobiliarias, corresponde al 12% del valor de un canon de arrendamiento, como una costumbre mercantil en la ciudad de Pasto.”***

SEGUNDO: disponer la publicación del estudio de la presente costumbre a traes del Departamento Jurídico y de Registros Públicos de la Cámara de Comercio de Pasto.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE



CARLOS EMILIO CHAVES MORA

Proyectó: Julio Jácome
Abogado DJRP

Revisó: Dra. Patricia Villota Eraso
Directora DJRP