

COSTUMBRES MERCANTILES RECOPIADAS

HECHO SOCIAL	INVESTIGACION	DECISION JUNTA
<p>Determinar cuál de las partes que celebran un contrato de promesa de compraventa de un bien inmueble, asume la carga de entregarlo a paz y salvo por conceptos como cuotas de administración, impuesto predial servicios públicos entre otros.</p>	<p>Una de las principales características que se debe observar, aunque deben cumplirse todas, al momento de acudir a la costumbre como fuente del derecho, tiene que ver con la determinación de la Parte, que para el caso investigado, asume la responsabilidad de cubrir las obligaciones para la entrega a paz y salvo, y esta reiteración recae en un 85% en el Promitente Vendedor.</p> <p>De igual forma se colige de la tabulación de la información, que esta situación se presenta en un 51% hace más de diez (10) años lo que conduce la conducta como un hecho perfectamente reconocido en el medio específico donde se cumplen y determinan las obligaciones de las partes, es decir, justamente en todas aquellas entidades que se encargan de elaborar las promesas de compraventa.</p> <p>Ahora bien, el 59% de las personas encuestadas consideran que es un hecho reconocido por todos los integrantes del sector inmobiliario, que sea precisamente el Promitente Vendedor el que asuma la responsabilidad de entregar a paz y salvo un inmueble prometido en venta. Este nivel de reconocimiento y obligatoriedad hace que se cumpla uno más de los elementos que se requieren para determinar un hecho como costumbre.</p>	<p>Fecha de Expedición: La presente certificación tuvo como respaldo la investigación realizada por la Dirección Jurídica de la Cámara entre Octubre 15 a Noviembre 18 de 2013 y fue aprobada por la Junta Directiva de la Cámara de Comercio Aburrá Sur en Sesión No. <u>305</u> de Diciembre 12 de 2013.</p>

COSTUMBRES MERCANTILES RECOPIADAS

	<p>Finalmente el 51% por ciento de los encuestados dice conocer hace más de diez años que el Promitente Vendedor asume dicha obligación. A éste porcentaje puede sumarse un 41% más que expresa que hace más de un año sabe que al promitente Vendedor le corresponde dicha obligación.</p>	
<p>Establecer el porcentaje y el término que se estipula para la recuperación de un artículo entregado a título de compraventa con pacto de retroventa.</p>	<p>Una vez tabulada la información de los 41 establecimientos de comercio que tienen como actividad la compraventa de artículos muebles con pacto de retroventa, uno de los primeros aspectos que llama la atención lo constituye el promedio de existencia de estos establecimientos que en promedio es de 18 años, existiendo algunos con 55 y 65 años de estar en el mercado.</p> <p>P rimero: No es Costumbre Mercantil en los Municipios de Caldas, La Estrella, Envigado, Itagüí y Sabaneta, el término que establecen los diferentes establecimientos de comercio dedicados a actividades de compraventa con pacto de retroventa (Prenderías) para que el usuario recupere el artículo o en su defecto quede del dominio del adquirente.</p> <p>Segundo: Si es Costumbre Mercantil en los Municipios de Caldas, La Estrella, Envigado, Itagüí y Sabaneta, el reconocimiento mensual el diez por ciento (10%) que se estipula para que el vendedor recupere el Artículo dado bajo la figura de compraventa con pacto de retroventa.</p>	<p>Fecha de Expedición: La presente certificación tuvo como respaldo la investigación realizada por la Dirección Jurídica de la Cámara entre Noviembre 20 y 21 de 2014 y fue aprobada por la Junta Directiva de la Cámara de Comercio Aburrá Sur en Sesión No. <u>317</u> de Diciembre 9 de 2014.</p>

COSTUMBRES MERCANTILES RECOPIADAS

HECHO SOCIAL	INVESTIGACION	DECISION JUNTA
<p>No existiendo norma dentro del derecho positivo vigente que lo establezca, se pretende verificar si como norma supletiva de la ley, es o no Costumbre Mercantil en los Hoteles de los cinco (5) municipios del Aburrá Sur (Caldas, Envigado, Itagüí, La Estrella y Sabaneta), que los huéspedes paguen siempre un Seguro hotelero al momento de efectuar el Check Out.</p>	<p>La respuesta a la primera pregunta nos ofrece seguridad y garantía en el ámbito temporal investigado, puesto que el 69 % de los hoteles consultados prestan sus servicios desde hace más de cinco (5) años. Adicionalmente, el 18% de los hoteles tienen un lapso de operación entre 1 y 5 años.</p> <p>Lo anterior ofrece certeza para soportar la segunda pregunta que constituye el aspecto fundamental a investigar.</p> <p>Cabe señalar que el 84% de los encuestados consultados manifestó Nunca haber exigido el pago de un Seguro Hotelero a sus Huéspedes. Sólo un 8% de los hoteles encuestados lo consideran como un trámite obligatorio.</p> <p>Lo anterior demuestra que este cobro en los hoteles del Aburrá Sur es esporádico, casual y discrecional. No en vano el 87% de los encuestados considera que es de libre decisión del hotel cobrarlo o no.</p> <p>Esto evidencia que en los hoteles del Aburrá Sur el Seguro Hotelero no representa para sus administradores un trámite legal que deban cumplir ni constituye un aspecto que merezca ofrecerse en sus Portafolios de Servicios.</p> <p>Resulta aún más llamativo que el 100% de los encuestados no sabe si en otros hoteles se</p>	<p>La Junta Directiva, en reunión de Noviembre 25 de 2015, según Acta No. 328, considero NO CERTIFICAR como Costumbre Mercantil el Cobro de un Seguro Hotelero a los huéspedes de los hoteles de los Municipios de Caldas, La Estrella, Itagüí, Sabaneta y Envigado.</p>

COSTUMBRES MERCANTILES RECOPIADAS

	<p>acostumbra efectuar dicho cobro.</p> <p>Los hoteleros de la subregión consultados consideran que el Seguro Hotelero es un asunto un tanto inocuo en la prestación de su servicio de hospedaje.</p> <p>Con lo anterior se concluye que en los hoteles de los 5 municipios del Aburrá Sur NO ES COSTUMBRE MERCANTIL exigir el cobro de un Seguro Hotelero a sus huéspedes.</p>	
<p>Investigar y verificar si en el Departamento de Antioquia es Costumbre entre los comerciantes que la remuneración que recibe el corredor en la compraventa de bienes inmuebles es equivalente a un porcentaje que varía entre el 3% y el 5% sobre el valor de la compraventa del inmueble.</p>	<p>En el Departamento de Antioquia existe una Práctica Uniforme y Generalizada sobre la Remuneración que recibe el corredor de bienes inmuebles urbanos y rurales consistente en el pago que este recibe por la gestión realizada, la cual varía entre el 3% para bienes inmuebles urbanos y el 4% para bienes inmuebles rurales.</p> <p>En tal sentido, las Cámaras de Comercio de Aburrá Sur, Oriente Antioqueño, Magdalena Medio, Urabá y Medellín para Antioquia certifican que:</p> <p>Es Costumbre Mercantil en el Departamento de Antioquia que el corredor de bienes inmuebles reciba por parte del vendedor de éstos una remuneración consistente en el 3% del valor de la venta en bienes inmuebles urbanos y del 4% del valor de la venta en bienes inmuebles rurales.</p>	<p>Fecha de Expedición: La presente certificación tuvo como respaldo la investigación realizada por las Cámaras de Comercio ABURRA SUR, Medellín, Magdalena Medio, Oriente Antioqueño, y Urabá entre los meses de Julio, Agosto y Septiembre de 2016 y fue aprobada por la Junta Directiva de la Cámara de Comercio Aburrá Sur en Sesión No. <u>341</u> de Diciembre 13 de 2016.</p>

COSTUMBRES MERCANTILES RECOPIADAS

<ul style="list-style-type: none">• Determinar si es Costumbre Mercantil en los cinco (5) Municipios del Aburrá Sur el pago del canon de arrendamiento tanto en locales comerciales como en vivienda urbana, en forma mensual anticipada y dentro de los primeros cinco días.• Determinar si es Costumbre Mercantil en los cinco (5) municipios del Aburrá Sur el pago del equivalente de un 10% por ciento del canon del arrendamiento, como cuota mensual de administración por parte de las entidades intermediarias	<p>Análisis de la Información:</p> <p>Verificación de los requisitos de la Costumbre Mercantil. De acuerdo con la metodología adoptada para la investigación el análisis y validación de las encuestas, se requiere la elaboración de un informe estadístico relacionado con los requisitos exigidos para la costumbre mercantil (uniformidad, publicidad, reiteración, obligatoriedad y vigencia). Los resultados para considerar uniforme la práctica, deben arrojar un porcentaje mínimo del 80 por ciento. Porcentaje que ha sido considerado y avalado a través de los años por la doctrina. De acuerdo con la tabulación efectuada a las encuestas que contienen la información se logró establecer para el primer hecho social investigado:</p> <p>Resultados de la Encuesta correspondiente al Primer Hecho Social:</p> <p>De acuerdo con los resultados arrojados (el 98% de los encuestados así lo afirma), se puede concluir que es Costumbre Mercantil el establecer como honorarios de administración, en los contratos de vivienda urbana y locales comerciales el pago del 10 por ciento del canon de arrendamiento mensual. De hecho el 96% siempre establece estos honorarios en cada nuevo contrato, y además el 98% de los encuestados lo considera como una práctica obligatoria en la celebración de este tipo de contratos de administración de propiedad.</p>	<p>Fecha de Expedición: La presente certificación tuvo como respaldo la investigación realizada por la Dirección de Servicios Registrales y Jurídica de la Cámara en el mes de Noviembre de 2017 y fue aprobada por la Junta Directiva de la Cámara de Comercio Aburrá Sur en Sesión No. <u>353</u> de Diciembre 12 de 2017.</p>
--	--	---

COSTUMBRES MERCANTILES RECOPIADAS

	<p>Conclusión: Reconocimiento Del 10 Por Ciento Por Administración De Locales Y Vivienda Urbana:</p> <p>De acuerdo con los resultados arrojados, se puede concluir que es Costumbre Mercantil el establecer como honorarios de administración, en los contratos de vivienda urbana y locales comerciales el pago del 10 por ciento del canon de arrendamiento mensual.</p> <p>Resultados de la Encuesta correspondiente al Segundo Hecho Social:</p> <p>Al analizar los resultados de las encuestas en este segundo hecho social solo se advierte el cumplimiento de los requisitos que se deben considerar para tener un hecho social como costumbre mercantil, en solo un aspecto:</p> <p>En los contratos de vivienda urbana, como de local comercial que se celebran con el inquilino, el pago del canon debe hacerse mes anticipado, así lo determinó el (100) ciento por ciento de los encuestados.</p> <p>Ahora, ante la pregunta que se efectuó: <i>El pago del canon se establece dentro de los cinco (5) días siguientes a la celebración del contrato y así sucesivamente?</i> Si bien el 62% así lo afirma, no es suficiente para cumplir con uno de los aspectos determinantes de la costumbre como lo es la uniformidad, razón por la cual no puede ser certificada esta práctica como costumbre mercantil.</p>	
--	--	--

COSTUMBRES MERCANTILES RECOPIADAS

	<p>Las demás preguntas efectuadas ante este segundo hecho, pierden relevancia puesto que dependían de que fuese uniforme su práctica. Por lo tanto, sólo ha de sugerirse como costumbre el pago de canon mes anticipado.</p> <p>Conclusión:</p> <p>Forma De Pago Del Precio Del Arrendamiento En Locales Y Casas De Habitación:</p> <p>Los resultados anteriores permiten establecer que se acostumbra en los contratos de arrendamiento de locales comerciales y de vivienda urbana fijar el pago del canon de arrendamiento mes anticipado</p> <p>Metodología utilizada: Encuesta telefónica y de manera personal. Numero de encuestas: 50. Período de la recolección encuestas: Noviembre 1 al 3 de 2017. Población a investigar: 50 establecimientos o agencias de Arrendamiento e inmobiliarias, que corresponde al 90% por ciento de los establecimientos o agencias registradas en los cinco municipios de la jurisdicción. Ámbito geográfico: Municipios de Caldas, Envigado, Itagüí, La Estrella y Sabaneta.</p>	
--	--	--