



## RESOLUCION Nº 214

Por medio de la cual se certifica la costumbre mercantil en el municipio de Dosquebradas.

La Junta Directiva de la Cámara de Comercio de Dosquebradas, en uso de sus atribuciones legales y estatutarias, y

### CONSIDERANDO

Que la Cámara de Comercio de Dosquebradas, en cumplimiento de la función establecida en el numeral 5 del Art. 86 del Código de Comercio y luego de haber adelantado una investigación jurídica y estadística en la cual verificó que la práctica certificada como costumbre mercantil no es contraria a la ley comercial, que es pública, uniforme y reiterada en el territorio que conforma su jurisdicción, para la fecha en que la certificación fue aprobada y que las personas que participan en ella la entienden como obligatoria cuando no han convenido algo diferente,

### RESUELVE.

**ARTICULO 1:** Certificar en Dosquebradas, ***“Que en los Contratos de Compraventa de Inmuebles, es Costumbre Mercantil que el pago de los gastos notariales correspondientes a la escritura pública de compraventa se asuma por el comprador y vendedor por partes iguales”***



**Así mismo certificar "Que los contratos de compraventa de inmueble, es Costumbre Mercantil que el pago del impuesto de Registro y del registro de la Escritura Pública de Compraventa En la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos sea asumido por el comprador del respectivo inmueble".**

Esta costumbre mercantil sólo puede invocarse como fuente de derecho, cuando no exista una estipulación contractual sobre la misma obligación a que se refiere la práctica. En consecuencia, las personas que participan en la práctica certificada como costumbre mercantil conservan autonomía para convenir algo distinto, y la presente certificación no puede invocarse para alegar que la ley no permite llegar a un acuerdo, que tenga un contenido diferente a la práctica certificada como costumbre mercantil.

**ARTÍCULO 2:** La presente resolución rige a partir de la fecha de expedición.

**COMUNIQUESE Y CUMPLASE.**

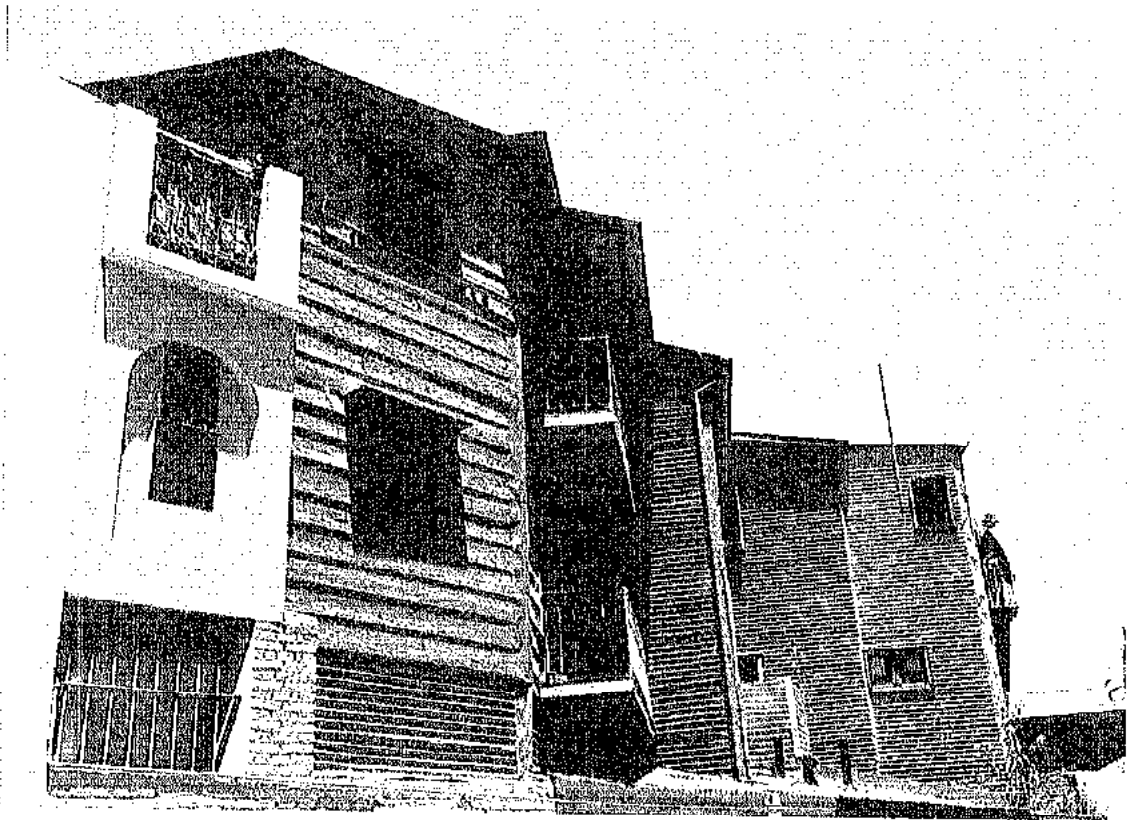
Dado en el municipio de Dosquebradas a los veintinueve (29) días del mes de Octubre de 2009.

**MARCELINO MARQUÉZ GONZÁLEZ**  
Presidente de la Junta Directiva

**JOHN JAIME JIMÉNEZ SEPULVEDA**  
Presidente Ejecutivo



# LA COSTUMBRE MERCANTIL



**¿QUIEN PAGA LOS GASTOS  
NOTARIALES Y DE REGISTRO EN LA  
COMPRAVENTA DE INMUEBLES?**

**CÁMARA DE COMERCIO DE DOSQUEBRADAS**

**La Costumbre Mercantil**

**¿Quién paga los gastos notariales y de registro en la compraventa de inmuebles?**

**Intervinientes:**

**DIANA MARCELA SANTOS PINZÓN**  
**Jefe de Jurídica**

**Registro Mercantil:**

**Daniel Herrera Mejía**

**Alejandro Galvis Acosta**

**Judith Trujillo Murcia**

**Angie Zapata Herrera**

## TABLA DE CONTENIDO

<b>I. Introducción.....</b>	<b>3</b>
<b>II. Objetivos.....</b>	<b>4</b>
ii.i Generales.....	4
ii.ii Específicos.....	4
<b>3. La Costumbre Mercantil.....</b>	<b>5</b>
3.1 La costumbre mercantil como fuente del derecho mercantil.....	6
3.2 Elementos de la costumbre mercantil.....	7
3.2.1 Según el Código de Comercio.....	7
3.2.2 Según la doctrina.....	8
3.3 Funciones de la Costumbre.....	9
3.4 Clasificaciones de la Costumbre.....	10
3.4.1 Desde el punto de vista de su contenido.....	10
3.4.2 Según su ámbito de aplicación.....	10
3.4.3 Desde el punto de vista interpretativo, integrador o creador.....	10
<b>4. La Costumbre Mercantil y su Prueba.....</b>	<b>11</b>
<b>5. Tema a analizar para certificar la costumbre mercantil.....</b>	<b>12</b>
5.1 Antecedentes.....	12
<b>6. Estudio Jurídico.....</b>	<b>12</b>
6.1 El contrato de compraventa.....	12
6.2 El contrato de compraventa de inmuebles.....	13
<b>7. Recopilación de la información.....</b>	<b>15</b>
7.1 Bases de datos.....	15

<b>7.1.1 Base de datos Lonja de propiedad raíz de Dosquebradas.....</b>	<b>15</b>
<b>7.1.2 Base de datos Cámara de Comercio de Dosquebradas.....</b>	<b>15</b>
<b>8. Análisis de las encuestas.....</b>	<b>16</b>
<b>9. Conclusiones.....</b>	<b>24</b>
<b>10. Bibliografía.....</b>	<b>25</b>

## I. INTRODUCCIÓN

Dada la importancia de la costumbre en el Derecho mercantil, su invocación y prueba están sujetas a normas y procedimientos en cuya aplicación Las cámaras de Comercio desempeñan un papel protagónico. El código de procedimiento civil dispone de diversos medios de prueba para acreditar la existencia de una costumbre, como son los documentos auténticos, los testimonios, la copia autentica de dos decisiones judiciales que aseveren su existencia y, finalmente, la certificación de la Cámara de Comercio correspondiente al lugar donde impere la costumbre cuya existencia se invoca. Si bien todos los medios probatorios mencionados son igualmente validos y en la práctica se acude a ellos, sin duda el más expedito de todos es la certificación de la costumbre por parte de la Cámara de Comercio donde se invoque su existencia. Esta circunstancia confiere a las cámaras una importante responsabilidad en relación con la identificación y la acreditación de las costumbres mercantiles. Para desempeñar esta labor, el mismo estatuto mercantil en forma expresa nos impone la responsabilidad de recopilar las costumbres mercantiles en los lugares de nuestra jurisdicción. Resulta evidente que la certificación de las costumbres mercantiles supone necesariamente un trabajo previo de identificación, confrontación y recopilación de las mismas, con el fin de brindar a la comunidad suficiente certeza sobre su existencia y alcance.

Para esta costumbre mercantil se recurrió al sector inmobiliario, en donde el mercado actual va a pasos más adelantados que las normas jurídicas, 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.

Vale la pena entonces, redimensionar la importancia de la costumbre mercantil como fuente de derecho de las actividades inmobiliarias, en un mercado cada vez más dinámico y tendiente a nuevas alternativas de negociación, a las cuales debe responder el ordenamiento mercantil.

## **II. OBJETIVOS**

### **ii.i Generales**

- Recopilar La costumbre Mercantil por medio de una Metodología confiable que se constituya en una herramienta de fácil acceso para quienes ejercen actividades mercantiles en el sector inmobiliario y para la ciudadanía en general del Municipio de Dosquebradas-Risaralda.

### **ii.ii Específicos**

- Verificar si la costumbre mercantil cumple con los criterios de uniformidad, reiteración, obligatoriedad, vigencia y publicidad, para su certificación como costumbre mercantil.
- Verificar cuál de los contratantes suele asumir el pago de los gastos Notariales de la respectiva Escritura Pública de Compraventa.
- Verificar cuál de los contratantes suele asumir el pago de los gastos de Registro de la Escritura pública de Compraventa



### **3. LA COSTUMBRE MERCANTIL**

La doctrina presenta varias definiciones acerca de la Costumbre mercantil:

“Es aquella que tiene validez general porque es practicada por una colectividad con la convicción de que es obligatoria, permanente e independiente de la voluntad de los contratantes. (García Máynes)<sup>1</sup>

“Regla jurídica establecida espontáneamente por el grupo social sin intervención del poder público, constituida por una pluralidad de prácticas repetidas, constantes, públicas y uniformes, cuya vigencia emana del continuado ejercicio por parte de los miembros del grupo social donde opera; es, simplemente, el derecho que naturalmente nace y se forma a través del hábito.” (Augusto González Ramírez) <sup>2</sup>

En términos generales, la costumbre se considera una práctica o comportamiento social que se repite durante un periodo con características de generalidad, uniformidad, constancia, reiteración y publicidad que puede tener relevancia en el mundo del derecho y dar lugar a reglas de comportamiento con la connotación de normas jurídicas.

#### **EL ORIGEN DE LA COSTUMBRE.**

Algunos autores explican su origen en la lucha entablada para lograr la libertad y otros, cuando un grupo de hombres sobre la tierra con necesidades biológicas, al intentar cumplirlas, debió cuidarse de no perjudicar a los demás y en ese respeto y cuidado se encuentra la explicación del sentimiento de justicia que conformó el derecho.

En este primer momento de la costumbre se explica de diversas maneras. La constante necesidad de cumplir ése y no otro acto. Con el tiempo, el acto se hace imprescindible e irremplazable y aquí, en ese sentir jurídico que todo hombre lleva en mayor o menor proporción, se expresa pero no sólo basta la continuidad del acto, sino que a su lado debió marchar su obligatoriedad, la cual fue posible pues existía la conciencia de que las reglas establecidas eran necesarias y obligatorias a la comunidad.

---

<sup>1</sup> CADENA, Walter René (2004). Nueva Lex mercatoria, la transnacionalización del derecho. Universidad Libre, Bogotá P.89.

<sup>2</sup> RAMÍREZ GÓNZALEZ, Augusto (1998). Introducción al Derecho. Tercera Edición. Ediciones Librería del profesional, Bogotá. P.102.

Según Savigny, todo fenómeno de cultura es la emanación del espíritu del pueblo o alma nacional. Por tanto, el Derecho, que es un fenómeno de cultura análogo al lenguaje y al arte, fluye de un modo natural del espíritu del pueblo o sea el alma nacional. El Derecho, sostiene Savigny “vive prácticamente en la costumbre, que es la expresión inmediata de la conciencia jurídica popular.”<sup>3</sup>

Sostiene Savigny que “el Derecho es en su origen, esencialmente consuetudinario” y su fundamento es la convicción común del pueblo, es puro sentimiento de necesidad interna que excluye todo pensamiento en un origen accidental y arbitrario. De igual manera que el lenguaje el Derecho nace inconscientemente en el pueblo, pues vive latente en su entraña.

### **3.1 LA COSTUMBRE MERCANTIL COMO FUENTE DEL DERECHO MERCANTIL.**

El reconocimiento de la costumbre como fuente formal del derecho ha llevado a sostener que el derecho no se agota en las normas legales, incluso que el derecho consuetudinario puede, en ciertas circunstancias derogar la ley.

En efecto, desde el punto de vista positivo, el sistema jurídico moderno se caracteriza por su articulación en torno a dos fuentes: por un lado la ley, y por otro la costumbre que ocupa un lugar subordinado, y aceptada en cuanto es reconocida por la misma ley.

La función de la costumbre como fuente del derecho encuentra claro fundamento en los tratados internacionales sobre los derechos humanos como el Pacto Internacional de Derechos Políticos Civiles, probado por la ley 74 de 1968: “No podrá admitirse restricción o menoscabo alguno de ninguno de los derechos humanos fundamentales reconocidos o vigentes en un Estado parte en virtud de leyes, convenciones, reglamentos o costumbres, so pretexto de que el presente pacto no los reconoce o los reconoce en menor grado”<sup>4</sup>. Adicionalmente, el convenio 169 de la OIT, relativo a los pueblos

<sup>3</sup> Enciclopedia Jurídica Orbeba (1986). Tomo XIV, Editorial Driskill, Buenos Aires. P. 383

<sup>4</sup> Artículo 5º, numeral 2º. Citado por la Corte Constitucional en: Jurisprudencia y Doctrina No.265, enero de 1994, p.60.

indígenas, ratificado por la ley 21 de 1991, le otorga pleno valor normativo a la costumbre en el artículo 8º, que menciona que al aplicar la legislación nacional a los pueblos interesados deberá tomarse debidamente en consideración sus costumbres o su derecho consuetudinario.

### **3.2 Elementos de la Costumbre Mercantil**

#### **3.2.1 Según el Código de Comercio**

En los términos del artículo 3º del Código de Comercio, la práctica debe reunir las siguientes condiciones para que pueda considerarse como costumbre mercantil.

#### **La Uniformidad**

Atiende a que las prácticas que informan una determinada costumbre sean iguales, en razón de un proceder idéntico frente a determinada situación, sin que en su constante suceder se presenten omisiones o hechos contrarios, y lo que es más importante, que se haya creado y mantenido sin protesta formal de aquellos que hubiesen tenido interés en impugnarlo.

#### **La Reiteración**

Atinente a que las prácticas constitutivas de las costumbres deben ser reiteradas por un espacio de tiempo, es decir, deben tener una tradición y no pueden ser transitorias u ocasionales, pues a lo sumo podrían tenerse como usos comunes para efectos de determinar la voluntad de quienes los ejercieron en un momento dado. Dicho lapso de tiempo se ha dejado como facultad al intérprete de reconocerlo de acuerdo con su experiencia y recto juicio.

## **La Publicidad**

La costumbre debe ser reconocida por el grupo o sector dentro del cual va a regir, es decir, tiene que ser notoria o conocida por quienes se encuentran regulados por ella, para que pueda ser aceptada como norma de derecho.

Conforme a lo anterior, la publicidad se refiere al conocimiento que deben tener de la práctica mercantil respectiva los miembros del grupo o sector económico sujetos a ella, de manera que la existencia y vigencia de la costumbre no sea secreta sino ostensible.<sup>5</sup>

## **Que no sea contraria a la ley**

El Doctor Gabino Pinzón destaca la subordinación total de la costumbre a la ley en primer término, porque el artículo 1º del Código de Comercio dispone que la ley mercantil opera directamente y por analogía y en segundo lugar, porque en los casos expresamente regulados por la ley, ésta debe aplicarse, sin la posibilidad de que ninguna costumbre pueda "menoscabar su fuerza normativa, puesto que en el derecho escrito vigente no es dable esa posibilidad de que las costumbres deroguen las reglas de la ley escrita; y así es también como en los casos no regulados expresamente, pero semejantes a los que sí lo han sido, se aplica también la ley de forma "tácita" y se excluye la costumbre, que no puede contrariar la ley escrita, ni siquiera por oposición indirecta a aquellas normas que tácitamente o por extensión analógica rigen para los casos "Tácitos" o no expesos.<sup>6</sup>

### 3.2.2 Según la Doctrina

Algunos autores consideran necesarios clasificar los elementos de la costumbre en dos grandes categorías:

#### **Elementos objetivos externos**

Dentro de la primera categoría, se mencionan los criterios de uniformidad, reiteración, publicidad, generalidad y que se trate de una materia mercantil.

---

<sup>5</sup> Revista Cámara de Comercio de Bogotá, No.73, diciembre de 1989,p.35.

<sup>6</sup> CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ (1984). "La Costumbre Mercantil", Volumen 13.pp14 y 15

No obstante, en esta categoría se incluye el requisito establecido por el artículo 13 de la ley 153 de 1887: "La costumbre, siendo general y conforme con la moral cristiana, constituye derecho, a falta de legislación positiva"

La generalidad se define como el cumplimiento de la práctica por "todos o casi todos los que tengan motivo o posibilidad para realizarla"<sup>7</sup>, es decir, la costumbre en sí misma debe estar encaminada a producir situaciones generales, abstractas y permanentes.

### **Elementos subjetivos o internos**

- En la segunda categoría la mayoría de los autores se refieren exclusivamente a la "opinio juris", es decir, la conciencia que deben tener quienes practican la costumbre de estar cumpliendo con una regla jurídicamente necesaria, lo que implica que la costumbre sea practicada consciente y deliberadamente por los miembros del grupo humano, de tal manera que se entienda jurídicamente obligatoria y por tanto distinta de la simple moda o uso social.

### **3.3 Funciones de la costumbre**

- Creadora o normativa
- Tiene validez generalizada y se acata con la convicción de que son reglas obligatorias.
- A falta de norma escrita se convierte en norma de derecho que suple la voluntad de los contratantes aunque ignoren su existencia.
- Cuando la costumbre cumple los requisitos del Art.3C.Co. se aplica como regla de derecho a falta de norma mercantil expresa o aplicable por analogía.
- En esta función la costumbre colma los vacíos de la ley y cumple así su función más importante.

---

<sup>7</sup> ROCCO, Alfredo (1960), Principios de Derecho Mercantil. Parte general. 10ª edición, Editora nacional, p.131.

### **3.4 Clasificaciones de la Costumbre**

3.4.1 Desde el punto de vista de su contenido:

- **Contra Legem o costumbre opuesta a la Ley:** Generalmente no tiene ningún valor. No puede abrogar la Ley. La ley formalmente producida tiene un estatus superior.
- **Costumbre secundum legem o costumbre según la ley:** La regla de derecho esta de acuerdo con la ley.
- **Costumbre praeter legem o costumbre que llena vacíos de la ley:** Prevé lo no previsto en ella.

3.4.2 Según su ámbito de Aplicación:

- **Costumbre Local.** Llamada también regional, es fruto de la experiencia en un sitio o zona geográfica determinada; tiene prelación sobre la costumbre general o nacional, en virtud del principio de la especialidad.
- **Costumbre Nacional.** O general, es la observada en todo o en gran parte del territorio nacional.
- **Costumbre internacional.** Aquella que se origina y acata en los negocios idénticos y sucesivos celebrados entre súbditos de Diversos Estados.
- **Costumbre Extranjera.** Aquella que se acata en parte o en todo el territorio de un Estado diferente a Colombia.

3.4.3 Desde el punto de vista interpretativo, integrador o creador:

- **Costumbre Interpretativa o convencional.** Es aquella que fija el alcance de las estipulaciones contractuales no acordadas explícitamente; Supone una manifestación tácita de la voluntad. Surge únicamente entre los contratantes y por esa razón solo se aplica a ellos. Su función es interpretativa, por lo que ayuda a precisar el sentido de las palabras técnicas y procura el entendimiento de las cláusulas oscuras o dudosas.

- **Costumbre Integradora.** Opera como parte de la ley; ella, en lugar de proveer directamente, apela y convoca aquellas reglas de conducta mercantil sancionada en el seno del grupo y acatadas por este. Estos usos son obligatorios con independencia de la voluntad privada, por imponerlos la ley”.
- **Costumbre Creadora o Normativa.** Es aquella costumbre generalizada y se acata por un determinado conglomerado humano con la convicción de que son reglas obligatorias. A falta de norma escrita, se convierte en norma de derecho que suple la voluntad de los contratantes aunque ignoren su existencia.

#### **4. LA COSTUMBRE MERCANTIL Y SU PRUEBA**

El destino del derecho legislado, como el de la costumbre en su condición de regla de derecho subsidiaria, es servir de soporte en la decisión que resuelve el conflicto de intereses sometido a una jurisdicción.

La norma formalmente producida no solamente está acompañada de una presunción formal de legitimidad sino que se reviste de otras características de no menor importancia, como la presunción de su conocimiento por todos los sometidos a ella, la certeza de su existencia y la seguridad de su contenido. La costumbre por el contrario está acompañada del principio de la inseguridad en su contenido y en su existencia: no se puede olvidar su origen, una práctica reiterada en el tiempo dentro de un grupo social determinado, su existencia y su vigencia depende de las necesidades cambiantes del grupo social que la originó y la aplica.

Lo anterior hace necesario que deba formularse los siguientes problemas respecto a la costumbre en el ámbito probatorio: ¿que debe probar? y ¿cómo se debe probar? En estas condiciones, no hay duda de que lo que debe probarse es el hecho generador del cual se deduce la costumbre, pues siempre deberá invocarse por quién desee su aplicación y la invocación deberá hacerse probando la existencia y vigencia del hecho con base en el cual se realiza el juicio deductivo que concluye en la formulación del precepto, llamado Costumbre.

El segundo aspecto está delimitado en los art. 6º, 8º y 9º del Código de Comercio complementando al código de Procedimiento Civil artículo 189 que ordena que “ Los usos y costumbres aplicables conforme a la ley sustancial deberán acreditarse con documentos auténticos o con un conjunto de testimonios “.

De acuerdo al Art. 190, ibídem, establecemos que son documentos auténticos las sentencias judiciales y las certificaciones de las Cámaras de Comercio del lugar donde rija la costumbre que se pretenda invocar.

Acerca del conjunto de testimonios, el artículo 190 CPC se complementa con el Art. 6º del Código de Comercio; por tanto, los testimonios deberán ser por lo menos cinco y provenir de comerciantes inscritos en el registro mercantil. La norma en mención establece no solamente el número de comerciantes que deban testimoniar sobre la existencia del hecho generador del precepto consuetudinario, sino que señala un requisito a los deponentes: ellos deberán estar cumpliendo una de las obligaciones del comerciante (art.19 del C. de Co.): estar inscritos en el registro mercantil.

## **5. TEMA A ANALIZAR PARA CERTIFICAR LA COSTUMBRE MERCANTIL**

**“QUIEN PAGA LOS GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO EN LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES”.**

### **5.1 Antecedentes**

Las Cámaras de Comercio están facultadas para recopilar y certificar las costumbres mercantiles surgidas en los lugares correspondientes en la jurisdicción correspondiente. Para el desarrollo de esta Función la Cámara de Comercio de Dosquebradas posee una metodología específica y dispone de todo el recurso humano para la aplicación y el análisis de las encuestas.

## **6. ESTUDIO JURÍDICO**

### **6.1 El Contrato de Compraventa:**

El código civil define la compraventa como “un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarle en dinero. Aquélla se dice vender y la otra a pagar. El dinero que da el comprador por la cosa vendida se llama precio.”<sup>8</sup>

El Código de comercio dispone que la compraventa es “un contrato en que una de la partes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa y la otra a

---

<sup>8</sup> Artículo 1849 del Código Civil



pagarle el precio. El dinero que da el comprador por la cosa vendida se llama precio.

Cuando el precio consista en un aparte en dinero y parte en otra cosa, se entenderá permuta si la cosa vale más que el dinero; y venta se entenderá en el caso contrario.

Por su parte, para algunos tratadistas expresan que la compraventa mercantil mantiene las mismas características que la del Código Civil, salvo las diferencias que se indican a continuación:

1. El Código Civil reglamenta la lesión enorme en la venta de inmuebles, el Código de comercio guarda silencio sobre el particular.
2. El Código Civil establece el pacto de reserva de la propiedad sobre la venta de muebles; el Código de Comercio lo extiende a la venta de Inmuebles.
3. El Código de Comercio reglamenta la garantía del buen funcionamiento de la cosa vendida al lado de los vicios redhibitorios; el Código Civil solo reglamenta estos últimos.
4. En el Código Civil el riesgo de la cosa vendida es para el comprador; en el Código de Comercio es para el comprador.
5. El incumplimiento en la obligación de transmitir el dominio o la de pagar el precio actúan de manera diferente en los dos códigos, especialmente en los tocante con el aspecto procesal.

## **6.2 El contrato de Compraventa de Inmuebles**

En materia de inmuebles, el Código Civil establece que la compraventa de bienes raíces no se reputa perfecta mientras no se haga mediante Escritura Pública, convirtiendo dicho contrato, además de solemne, en un contrato que requiere para su existencia de prueba sustancial, con lo cual si se omite el requisito de la escritura pública el contrato no existe.

Por su parte, El Código de Comercio establece que la tradición del dominio de bienes raíces requerirá además de la inscripción del título en la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos, la entrega material de la cosa.

Por ello la Doctrina tradicional discute la naturaleza probatoria de la tradición en general, y el contrato de compraventa mercantil de bienes en inmuebles en particular. Algunos sostienen que se trata de un contrato cuya prueba es solemne, otros que su prueba es real.

Acerca de este tema, el Doctor Carlos Bernardo Medina Torres expresa que las normas que disciplinan la materia de la Compraventa de Bienes Inmuebles se debe aplicar con la legislación concordante, complementaria y reglamentaria que conforman los estatutos de notariado y registro, y en especial los decretos 960 y 1250 de 1970.<sup>9</sup>

Según la anterior reglamentación, el citado autor concluye que “no nos cabe la menor duda de la necesidad de la escritura pública como existencia sustancial y probatoria para la celebración de la compraventa mercantil de inmuebles y por lo tanto, la compraventa comercial de bienes raíces requiere de la pruebas ad substantian actus y solemnes correspondientes, al igual que en materia civil, consistente en la escritura pública y su posterior registro”<sup>10</sup>

Es decir, en los términos del artículo 92 del Código de Comercio, la tradición de bienes inmuebles requiere el registro (prueba solemne) y la entrega de la cosa (acto de desapoderamiento del vendedor y de apoderamiento material de la cosa por parte del comprador).

Acerca de este tema, la jurisprudencia considera que existen dos actos distintos y sucesivos: el contrato en sí mismo y el registro: “el registro efectúa la tradición del dominio. Cada uno de estos actos tiene su propia finalidad, como ya se dijo. El primero solemniza el acuerdo de voluntades y crea el vínculo de derecho y las obligaciones respectivas entre los contratantes. Y el segundo verifica la tradición. Por lo anterior se puede decir que sería violatorio del artículo 1857 del Código Civil exigir para el perfeccionamiento de los contratos a que esa norma se refiere, no sólo la

---

<sup>9</sup> MEDINA TORRES, Carlos B. (2004). Pruebas en Derecho Comercial. Tercera edición, Legis, Bogotá. P.318.

<sup>10</sup> MEDINA TORRES, Carlos B. (2004). Op.cit. p. 319

solemnidad que de suyo ostenta la escritura pública, sino, además, su registro instituido por el legislador como medio para transferir el dominio.<sup>11</sup>

En el mismo sentido, la Corte Suprema de Justicia considera que la compraventa sobre inmuebles queda perfecta desde que las partes convienen la cosa y el precio y otorgan la correspondiente escritura pública, pues "el registro del contrato en la Oficina correspondiente no forma parte de la solemnidad misma, puesto cumple otros fines, entre ellos, efectuar la tradición del derecho del dominio".<sup>12</sup>

## **7. RECOPIACIÓN DE LA INFORMACIÓN**

De acuerdo a la metodología utilizada en la recopilación y certificación de la Costumbre Mercantil la Cámara de Comercio de Dosquebradas, desarrolló esta investigación en una serie de etapas que comprende, entre otras actividades, la identificación del grupo de estudio y de las necesidades de información. En esta etapa, se recogieron los datos de los grupos objetivos que practican la costumbre y se seleccionó una muestra representativa de población a la cual se aplicaron encuestas telefónicas y/o personales. Esto con el fin de verificar si la práctica estudiada cumple con los requisitos de: Uniformidad, Reiteración, obligatoriedad, publicidad y vigencia.

### **7.1 Bases de Datos:**

7.1.1 Base de Datos Lonja de Propiedad Raíz de Dosquebradas

7.1.2 Base de Datos Cámara de Comercio de Dosquebradas.

**Método de Investigación:** Muestreo

**Metodología Utilizada:** Encuesta estructurada con aplicación telefónica

**Marco de Investigación:** 2966 Registros

**Muestra Seleccionada:** entre empresas dedicadas a finca raíz y personas naturales (compradores y/o vendedores). Para determinar el número de encuestas a realizar se tomo como base las inmobiliarias y el número de personas naturales vigentes en esta Cámara de Comercio.

---

<sup>11</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACIÓN CIVIL. Sentencia julio 28 de 1985.

<sup>12</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SAL DE CASACIÓN CIVIL. Sentencia 103 de Julio 16 de 1993>  
Magistrado ponente: Nicolás Bechara Simancas.

$$n = \frac{N * Z^2}{N - 1 * D + Z^2}$$

En donde:

n= muestra

N= Población (2966)

$Z^2$  = Variable poblacional. Se determina  $P * Q$  donde P es la probabilidad de ocurrencia y Q es probabilidad de no ocurrencia.

D= Variable aleatoria donde  $D= B^2 / 4$  y B= margen de error 8%.

**Desarrollo de la fórmula:**

$$n = \frac{2966 * 0.25}{2965 * 0.0016 + 0.25}$$

$$n = \frac{741.5}{4994} = 148, \text{ Número mínimo de encuestas a realizar}$$

**Período de Recolección:** Agosto 01 al 30 de Agosto de 2009

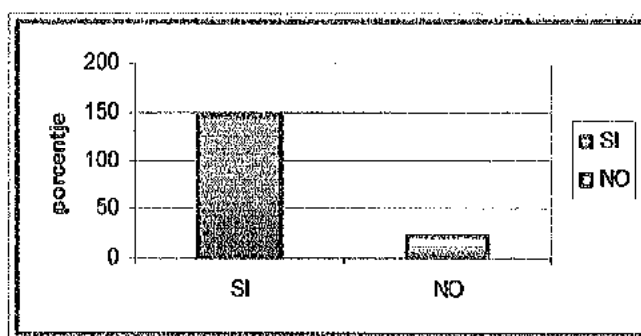
## **8. ANALISIS DE LAS ENCUESTAS:**

La metodología utilizada por la Cámara de Comercio de Dosquebradas, exige que las preguntas relacionadas con los requisitos de la costumbre (uniformidad, reiteración, obligatoriedad, publicidad y vigencia), arrojen un porcentaje mínimo del 70% de las respuestas afirmativas.

Los resultados de las encuestas aplicadas entre las personas que conforman la muestra seleccionada son los siguientes:

**1. ¿En los últimos años ha celebrado algún contrato de compraventa de inmueble destinado a vivienda?**

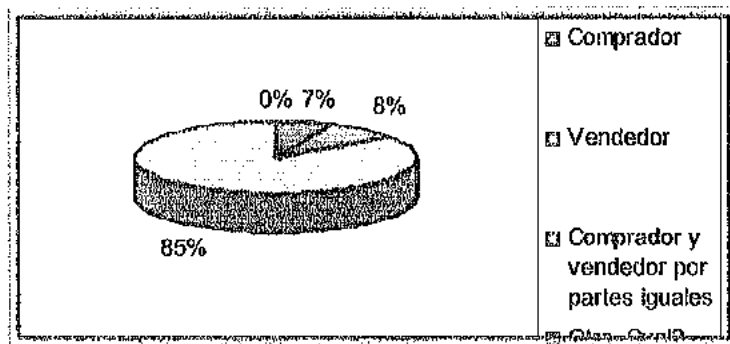
RESPUESTA	NO. DE PERSONAS	PORCENTAJE
SI	148	86.54%
NO	23	13.45%



Con esta pregunta se realizó una introducción al tema que es objeto de certificación. De aquí se pudo determinar que el 86.54 % de los encuestados celebró o ha celebrado contrato de compraventa de inmuebles.

2. ¿En El contrato de compraventa cuál o cuáles de los contratantes asumió o asumieron en esa oportunidad el pago de los gastos notariales correspondientes a la escritura pública de compraventa?

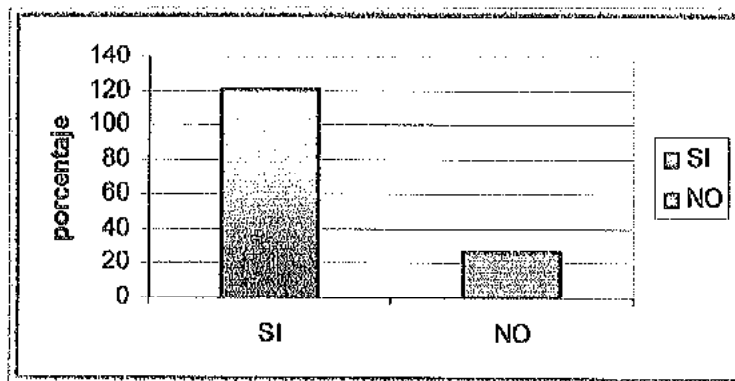
RESPUESTA	No. DE PERSONAS	PORCENTAJE
Comprador	10	6.75%
Vendedor	12	8.10%
Comprador y vendedor por partes iguales	126	85.13%
Otro, Cual?	0	0



Teniendo en cuenta el anterior cuadro, se concluye que el 85.13% de la población encuestada considera que quién debe pagar los gastos notariales en un contrato de compraventa de inmueble son Comprador y Vendedor por partes iguales.

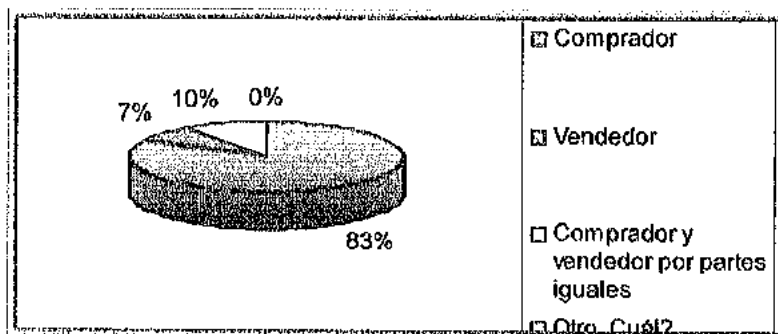
**3. ¿En la Celebración de un contrato de compraventa de inmueble, suele usted acordar con anterioridad el pago de los gastos notariales de la Escritura pública en la forma indicada en la respuesta anterior?**

RESPUESTA	No. DE PERSONAS	PORCENTAJE
SI	121	81.75%
NO	27	18.24%



4. ¿En la celebración de un contrato de compraventa de Inmueble ¿suele usted acordar que el pago de los derechos del registro de la Escritura Pública en la Oficina de Instrumentos Públicos sea Realizada por?

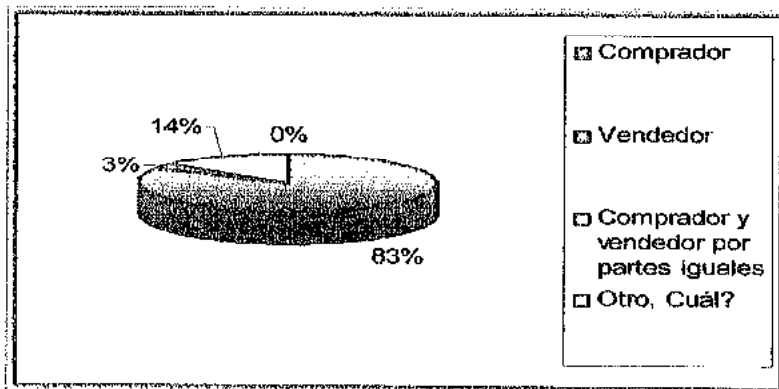
RESPUESTA	Nº DE PERSONAS	PORCENTAJE
Comprador	122	82.43%
Vendedor	11	7.43%
Comprador y vendedor por partes iguales	15	10.13%
Otro, Cuál?	0	0



De acuerdo a lo anterior se concluye, que el 82.43% de la población encuestada considera que en el contrato de compraventa de inmuebles los gastos del registro de la Escritura pública en la Oficina de Instrumentos Públicos, le corresponde al comprador.

5. ¿En la compraventa de inmuebles por usted realizada cuál o cuales de los contratantes asumió el pago del impuesto de registro (Gobernación)?

RESPUESTA	No DE PERSONAS	PORCENTAJE
Comprador	122	82.43%
Vendedor	5	3.37%
Comprador y vendedor por partes iguales	21	14.18%
Otro, Cuál?	0	0



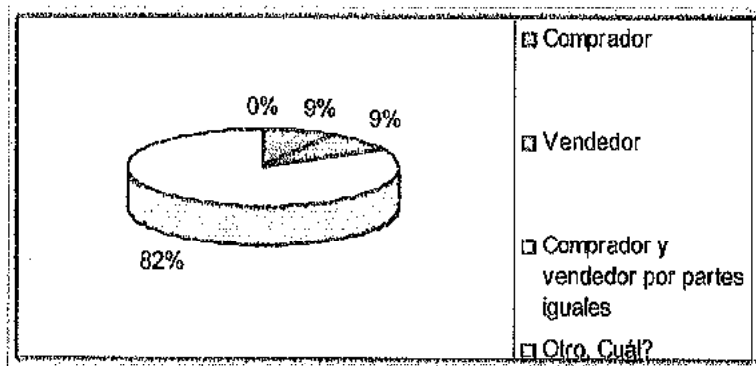
De acuerdo a lo anterior se concluye, que el 82.43% de la población encuestada considera que en el contrato de compraventa de inmuebles el pago del impuesto de registro (Gobernación) es asumido por el comprador.

6. ¿Considera que en caso de no existir acuerdo previo al respecto en la compraventa de inmuebles, los gastos deben ser asumidos por?

RESPUESTA	No. DE PERSONAS	PORCENTAJE
Comprador	13	8.78%
Vendedor	13	8.78%



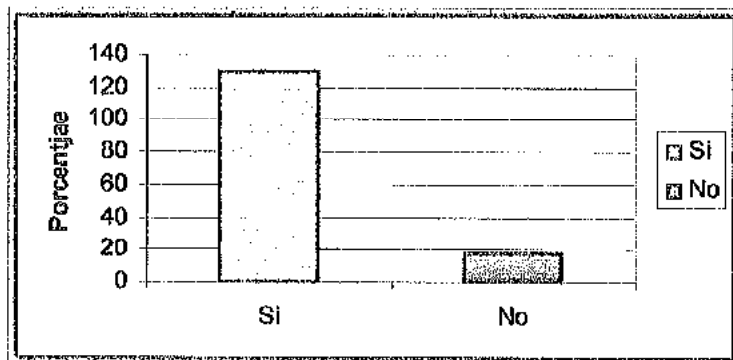
<b>Comprador y vendedor por partes iguales</b>	<b>122</b>	<b>82.43%</b>
<b>Otro, Cuál?</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Por lo anterior, se concluye que el 82.43 % de la población encuestada considera que si no hay acuerdo previo en el contrato de compraventa los gastos deben ser asumidos por comprador y vendedor por partes iguales.

**6. ¿En la actualidad, las prácticas a que se refiere esta encuesta, cree usted que se encuentran vigentes?**

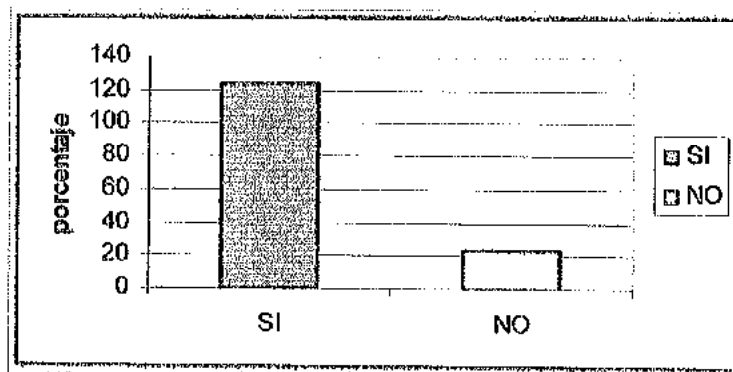
<b>RESPUESTA</b>	<b>No. DE PERSONAS</b>	<b>PORCENTAJE</b>
<b>SI</b>	<b>130</b>	<b>87.83%</b>
<b>No</b>	<b>18</b>	<b>12.16%</b>



Conforme a lo anterior, se concluye que el 87.83 % de la población encuestada considera que estas prácticas si se encuentran vigentes y que por lo tanto es obligatoria su práctica.

1. Considera que las prácticas comerciales a que se refiere esta encuesta son conocidas y utilizadas de manera general en la compraventa de inmuebles?

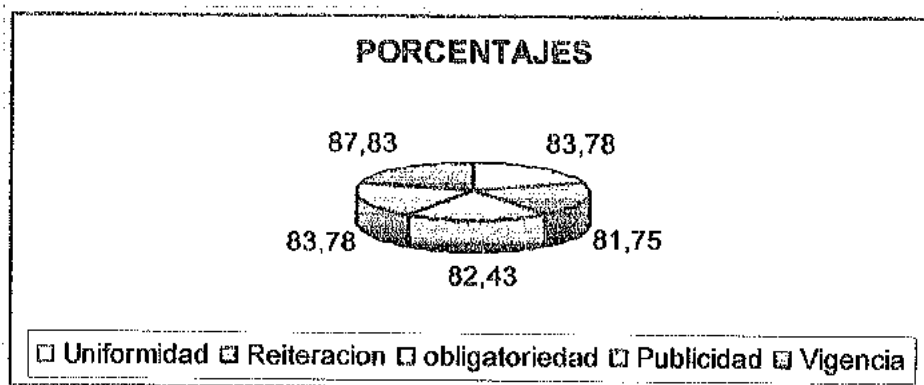
RESPUESTA	No. DE PERSONAS	PORCENTAJE
SI	124	83.78%
NO	24	16.21%



De acuerdo al anterior cuadro se determinó que el 83.78% de la población encuestada considera que esta práctica es conocida y utilizada por las empresas y/o personas dedicadas a la compraventa de bienes inmuebles.

Conforme a la metodología adoptada por la cámara de comercio de Dosquebradas el análisis y validación de las encuestas requiere la elaboración de un informe estadístico en el cual se debe verificar, entre otros aspectos que las preguntas relacionadas con los requisitos exigidos para la costumbre mercantil (uniformidad, reiteración, obligatoriedad, publicidad y vigencia), arrojen un porcentaje mínimo del 70% de respuestas afirmativas. En este caso, los resultados fueron los siguientes:

REQUISITOS	PORCENTAJE
Uniformidad	83.78%
Reiteración	81.75%
Obligatoriedad	82.43%
Publicidad	83.78%
Vigencia	87.83%



De acuerdo a la anterior gráfica, es pertinente por parte de esta Cámara de Comercio y en vista que se cumplieron los requisitos, certificar que:

"En los contratos de compraventa de inmueble los gastos notariales sean asumidos por el comprador y vendedor por partes iguales", así mismo certificar "Que en los contratos de compraventa de inmuebles los gastos del registro de la escritura pública en la oficina de instrumentos públicos sea asumido por el comprador".

## **9. CONCLUSIONES**

1. El mercado inmobiliario es cada día más dinámico lo que ha puesto en evidencia la crisis del Derecho Nacional como normatividad estática, por lo que se hace necesario crear nuevas prácticas y costumbres en este sector que respondan a la movilidad del entorno. Pero esta Costumbre únicamente constituye fuente de Derecho a falta de legislación positiva y conforme a la moral general o moral social de un Pueblo, en este caso el sector inmobiliario y el de las personas dedicadas a la compraventa de bienes inmuebles.
2. **De acuerdo al tema analizado es claro para la población dedicada al oficio de compraventa de inmuebles en Dosquebradas, los gastos Notariales son asumidos por comprador y vendedor en proporciones iguales; mientras que los gastos de Registro son asumidos por el comprador en su totalidad.**
3. En Dosquebradas la reiteración de las prácticas en el sector inmobiliario generan la confianza en una aplicación no reglada por la ley, pero que con su continuo uso por los usuarios nos permiten instaurar formalmente esta costumbre mercantil.

## 10. BIBLIOGRAFÍA

- Costumbres Mercantiles, Cámara de Comercio de Bogotá, Universidad Externado de Colombia.
- Código de Comercio, Legis
- Código de Procedimiento Civil, Legis
- Teoría General de los Contratos, Luis Guillermo Velásquez, Temis
- Código Civil, Legis