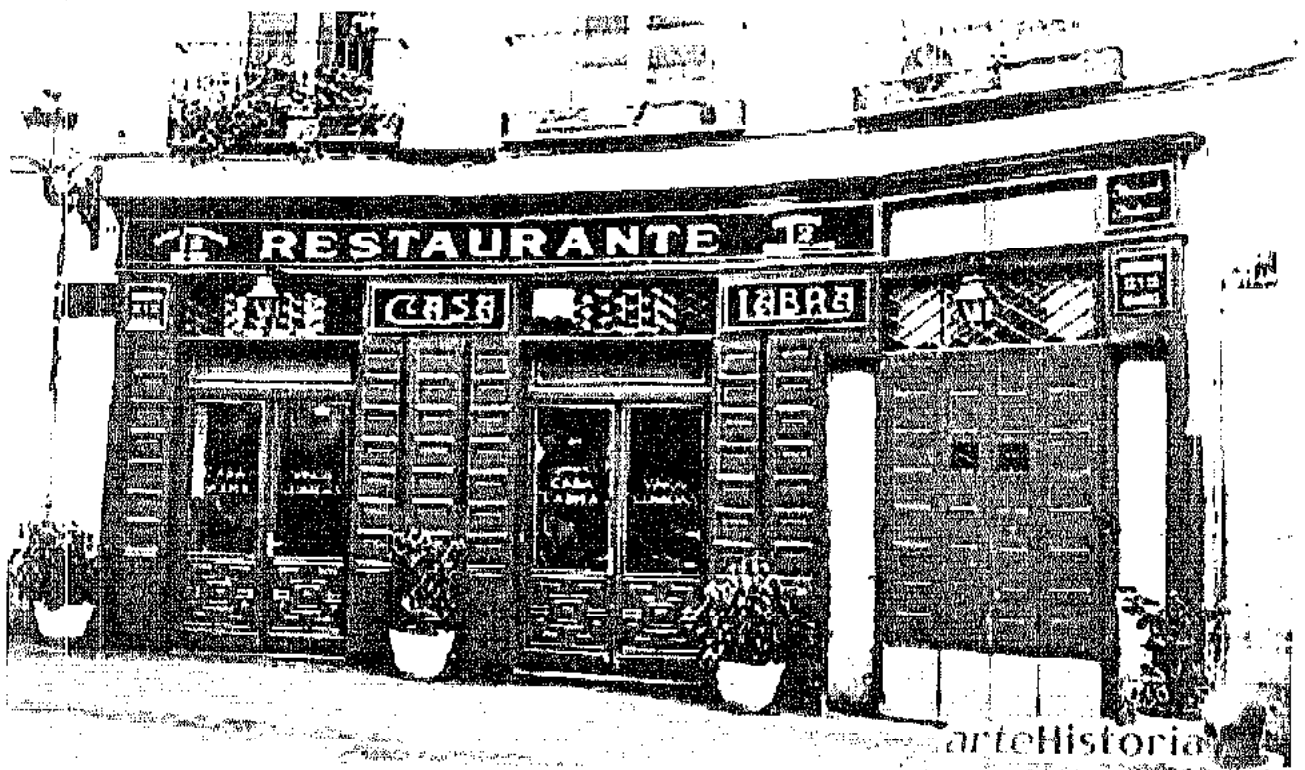


COSTUMBRE MERCANTIL 2010



**"COMISIÓN POR INTERMEDIACIÓN EN EL
ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES CUANDO EL
CORREDOR NO ADMINISTRA EL BIEN"**

CÁMARA DE COMERCIO DE DOSQUEBRADAS

La Costumbre Mercantil

**“Comisión por intermediación en el arrendamiento de locales comerciales
cuando el corredor no administra el bien”**

Intervinientes:

**DIANA MARCELA SANTOS PINZÓN
Jefe de Jurídica**

Registro Mercantil:

Daniel Herrera Mejía

Alejandro Galvis Acosta

Angie Zapata Herrera

Santiago Giraldo Aristizábal

TABLA DE CONTENIDO

1. Introducción.....	3
2. Objetivos.....	4
• Generales.....	4
• Específicos.....	5
3. La Costumbre Mercantil.....	6
3.1 Antecedentes.....	6, 7
3.2 Definición de la costumbre.....	8
3.2.1 Elementos de la costumbre.....	8
3.3 Clases de costumbre.....	9
3.4 Funciones de la costumbre.....	10
3.5 Importancia de la costumbre.....	11
3.6 La costumbre mercantil y su prueba.....	12
3.6.1 ¿Qué se debe probar?.....	12
3.6.2 ¿Cómo debe probarse?.....	13
4. Tema a analizar para certificar la costumbre mercantil.....	14
4.1 Antecedentes.....	14
5. Estudio Jurídico.....	15
5.1 El contrato de arrendamiento.....	15
6. Recopilación de la información.....	17
6.1 Bases de datos.....	17
6.1.1 Base de datos Cámara de Comercio de Dosquebradas.....	17
7. Análisis de las encuestas.....	19
8. Conclusiones.....	28
9. Bibliografía.....	29

1. INTRODUCCIÓN

La costumbre mercantil forma parte del tema más amplio de las fuentes del derecho, como se ha venido diciendo tradicionalmente; es decir, de la forma como se han elaborado o establecido las normas jurídicas, lo mismo que la razón de ser de su obligatoriedad.

La Cámara de Comercio de Dosquebradas al analizar los diferentes usos que se recopilaron como costumbre mercantil y por consiguiente al estudiar las razones que trajeron como consecuencia el nacimiento de nuevas actividades que se han venido desarrollando en ésta región de manera pública, reiterada y uniforme, estableció que en Dosquebradas, al igual que en muchas ciudades del país constantemente se desarrollan actos mercantiles que no se encuentran reglados por la legislación comercial.

Caso concreto es el sector inmobiliario que ha venido creciendo constantemente, siendo en la actualidad ampliamente reconocido y respetado en materia de arrendamiento de locales comerciales, sin que hasta el momento se encuentre reglamentado el pago de la comisión que para tal efecto les sea permitido cobrar.

Aunque en Colombia no hay una reglamentación específica que proteja a los agentes de bienes raíces, si existen ciertas consideraciones que obligan a los propietarios a pagar los honorarios o comisiones pactadas, es allí donde la Costumbre Mercantil cobra una importancia fundamental para las relaciones jurídicas que se establecen en el sector inmobiliario, un sector donde la mayoría de las prácticas han surgido de forma consuetudinaria, de donde la

Costumbre se constituye como fuente de Derecho teniendo la misma autoridad y validez que la misma ley.

Debe resaltarse el hecho de que las costumbres han cumplido una función de innegable importancia en la formación del derecho escrito, puesto que se han presentado siempre como precursoras suyas y como reveladoras de una tendencia natural del hombre hacia el orden, tendencia que explica no solamente las normas o reglas de conducta social adoptadas en forma de Código o Leyes, sino también las normas o reglas preventivas y represivas de las conductas o comportamientos que atenten contra ese orden.

2. OBJETIVOS

- **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.

- **Específicos**

- Dar cumplimiento a la función contenida en el numeral 5 del artículo 86 del Código de Comercio.
- Determinar qué prácticas comerciales de nuestra ciudad pueden ser calificadas como costumbre mercantil.
- Verificar que esta práctica mercantil cumple los criterios de uniformidad, reiteración, obligatoriedad, vigencia y publicidad para ser certificada como costumbre.
- Determinar cual es la remuneración que se debe pagar al corredor por su labor en la celebración del contrato de arrendamiento de un local comercial cuando el bien no es entregado en administración.

3. LA COSTUMBRE MERCANTIL

3.1 Antecedentes

La Costumbre Mercantil aparece al lado de las corporaciones de mercaderes como un nuevo ordenamiento de expresión no escrita que vino a completarse con los estatutos de las asociaciones de comerciantes (corporaciones de comerciantes), cuya misión era regular las relaciones entre los profesionales asociados en defensa de sus intereses particulares y de la profesión en general. Los aportes del derecho no escrito (consuetudinario) y los del derecho escrito, consignados en los estatutos, pronto dieron contenido al nuevo ordenamiento jurídico.

En el desarrollo de esta etapa del derecho comercial, merecen mención especial las corporaciones de comerciantes o mercaderes (*Curia Mercatorum*). Durante la edad media, los profesionales de un mismo arte u oficio se asociaron para defender sus intereses y los de la respectiva profesión. Estas asociaciones constituyeron las llamadas corporaciones, que cumplían funciones de protección, de disciplina y, en pocos casos, como el de los comerciantes, de verdaderos tribunales ante los que se ventilaban diferencias no solo de tipo disciplinario, sino de derecho sustantivo.

En este período vale la pena resaltar que, de conformidad con sus estatutos y con las disposiciones del derecho consuetudinario, correspondió a las corporaciones resolver mediante procedimientos ágiles los litigios que a su conocimiento se presentaban, constituyendo así la denominada jurisdicción consular, independiente de la jurisdicción ordinaria estatal, siendo por ende la

primera una jurisdicción donde se caracterizó un procedimiento sumario de carácter especial.

Esta importancia de la costumbre ha sido especialmente notoria en la formación del derecho comercial toda vez que los Códigos de Comercio fueron elaborados después de varios siglos de derecho simplemente consuetudinario y cuando la jurisprudencia de los tribunales consulares – elaborada a base de fallos dictados según las costumbres de los comerciantes mismos - y la doctrina de los primeros expositores del derecho comercial que tecnicizó y sistematizó el derecho consuetudinario, las prácticas mercantiles ya habían divulgado y generalizado los más aptos mecanismos para regular con equidad y seguridad las actividades comerciales.

Aunque en su forma escrita el derecho comercial ha perdido su primitivo empirismo y ha adquirido cierto formalismo que ha desplazado la costumbre a un lugar secundario, para cumplir una función meramente supletiva, cabe señalar que la costumbre prepara y abona la materia sobre la que luego actúa el legislador dotando de estabilidad, certeza y mayor generalidad los dictados primarios de la praxis social. A su vez, la obra legislativa aspira a convertirse en comportamiento repetido y uniforme, en pocas palabras, costumbre y ley son dos formas de ser del derecho. La exclusión de la costumbre, de ser ello posible, equivaldría a la deformación y empobrecimiento de la experiencia jurídica o a la supresión de una característica esencial de su dinámica (C. Const., Sent. C-486, oct. 28/93 M.P EDUARDO CIFUENTES MUÑOZ.).

3.2 Definición de la Costumbre

La costumbre puede definirse como “el uso implantado en una colectividad y considerado por ésta como jurídicamente obligatorio”, y en su conjunto el llamado derecho no escrito, no promulgado, tácito o consuetudinario, como “aquel que se ha introducido por medio de la costumbre en la aplicación práctica de las mismas reglas reputadas jurídicamente obligatoria”.

El Art. 3 del Código de Comercio define la Costumbre Mercantil como aquella “práctica pública, uniforme, reiterada, considerada obligatoria en la jurisdicción y vigente al momento y en el lugar de la certificación”.

De su definición se desprenden los tres elementos que se deben dar para que exista y sea Costumbre Mercantil.

3.2.1 Elementos de la Costumbre

- **Práctica Pública:** Atiende a que las prácticas sean conocidas por el conglomerado social o por el grupo en el cual se realizan y que van a ser sometidos a los dictados de la costumbre. Esta condición es obvia, porque si con base en tales hechos se va a crear una especial regla de derecho, es esencial que pueda ser conocida por quienes van a ser dirigidos por ella, ya que sería absurdo imponer a alguien una disposición clandestina. Además, es de anotar que ese conocimiento real o presunto del hecho envuelve la posibilidad de oponerse a él, y si ello no fuere factible no se podría afirmar que dicha práctica sea pública.

- **Uniforme:** 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.

- **Reiterada:** 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.

3.3 Clases de Costumbre

En éste sentido, el Código de Comercio recoge aspectos de la doctrina universal, de ello puede distinguirse varias clases de costumbres dependiendo de la generalidad de su observancia:

- a. **Locales:** Son aquellas que se fundan en una práctica social observada en una determinada plaza comercial del país (son éstas las que la Cámara de Comercio de Dosquebradas, ha de certificar).

- b. **Generales:** Son las que se fundan en una práctica social observada en forma pública, uniforme y reiterada en todo el territorio nacional.

- c. **Nacionales:** Reciben éste calificativo genérico tanto las costumbres locales como las generales, para distinguirlas de las que se fundan en prácticas observadas fuera del país.
- d. **Internacionales:** Tienen por fundamento la conducta cumplida por comerciantes de diversos países en los negocios que celebran entre sí. (Artículo 9 Cód. de Comercio).
- e. **Extranjeras:** Son las que tienen carácter local o general en países distintos de Colombia. Están fundadas en la actividad Mercantil interna de cada país, se prueba tal y como se dispone en el artículo 8 del Cód. de Comercio.

3.4 Funciones de la Costumbre

Los tratadistas señalan tres funciones o clases de aplicación de la costumbre mercantil:

- **Función Interpretativa:** Es la señalada en el artículo 5 del Cód. de Comercio, según el cual las costumbres sirven para determinar el sentido de las palabras o frases técnicas del comercio y para interpretar los actos de los convenios mercantiles.
- **Función Integradora:** Cuando una norma mercantil remite expresamente a la costumbre, de manera que ésta viene a completar la norma, convirtiéndose en parte integrante de ella. Por ejemplo, en los arts. 827, 909, 912, 933, 1050, 1070, 1217, 1927, inciso 2 y 1661 del Cód. de Comercio.

- **Función Normativa:** Cuando la costumbre reúne los requisitos del artículo 3º del Có. de Comercio se aplica como regla de derecho a falta de norma mercantil expresa o aplicable por analogía. En éste caso la costumbre colma los vacíos de la ley y cumple así su función más importante.

3.5 Importancia de la Costumbre

1. **Constituye un mecanismo ágil para que una práctica comercial pueda ser certificada como costumbre mercantil:** Cuando una práctica comercial reúne todos los requisitos anteriormente descritos, puede ser certificada como costumbre mercantil por las Cámaras de Comercio.
2. **Contribuye a regularizar las prácticas realizadas por los comerciantes evitando conflictos futuros:** Una costumbre mercantil puede ayudar a resolver los casos en los cuales no existe una ley o un contrato aplicable.
3. **Puede llegar a tener la misma autoridad que la ley escrita:** Cuando no hay una norma expresa o aplicable a un determinado asunto, la costumbre mercantil se aplica con la misma validez y obligatoriedad que la ley.

3.6 La Costumbre Mercantil y su Prueba¹

El destino natural del derecho legislado, como 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. El derecho, como fuente formal de la juridicidad, se aplica a los hechos generadores del conflicto.

La norma formalmente producida no solamente está acompañada de una presunción formal de legitimidad sino que 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 dependen de las necesidades siempre cambiantes del grupo social que la originó y la aplica.

Lo anterior hace necesario que el interprete deba formularse los siguientes problemas respecto a la costumbre en el ámbito probatorio: ¿qué se debe probar? Y ¿cómo se debe probar?

3.6.1 ¿Que se debe Probar?²

La costumbre como tal no es más que la formulación de una proposición que contiene un precepto deducido de un hecho que se reitera en forma pública, general y uniforme en un grupo social. En estas condiciones, no hay duda de que lo que **debe probarse es el hecho generador** del cual se deduce la costumbre.

¹ Costumbres Mercantiles, Cámara de Comercio de Bogotá, Pag, 77,78,79,80.

² Tratado de Derecho Mercantil. 1ª edic. T.I Edít. Reus, Madrid.

Al juez se le deberá acercar la prueba sobre la existencia del hecho y su práctica en forma pública, reiterada, uniforme y general dentro de un determinado espacio geográfico, por un grupo social determinado y en un tiempo determinado con sentido de tradición. A él corresponde, con base en la prueba adjuntada, deducir el precepto y aplicarlo al conflicto si a ello hay lugar. Creemos que el juez no puede, aunque cuando tenga el conocimiento personal, declarar de oficio la existencia y la aplicabilidad de la costumbre. La costumbre como fuente subsidiaria de derecho siempre deberá invocarse por quien 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.

3.6.2 ¿Cómo debe Probarse?

Este segundo aspecto está claramente delimitado en los art. 6º, 8º y 9º del Código de Comercio complementado al código de Procedimiento Civil, artículo 189. Lo cierto en esta materia es que no hay libertad probatoria.

El artículo 189 del Código de Procedimiento Civil ordena que "los usos y costumbres aplicables conforme a la ley sustancial deberán acreditarse con documentos auténticos o con un conjunto de testimonios".

Por documentos auténticos y con base en el artículo 190, ibídem, establecemos que ellos son las sentencias judiciales y las certificaciones de las cámaras de comercio del lugar donde rija la costumbre que se pretende invocar. Respecto de las sentencias, debe señalarse que el mismo artículo establece la necesidad de que se presenten dos sentencias que reconozcan la existencia y validez de la costumbre aplicada. Esta norma deberá

complementarse con el art. 6º del Código de Comercio en el sentido que las sentencias debieron haber sido proferidas dentro " de los 5 años anteriores al diferido". Respecto al certificado de Cámara de Comercio se establece que la competencia para pedir la certificación la tiene la Cámara de comercio donde rige la costumbre que se invoca cuando ella es local (numeral 5, artículo 86 del código de Comercio); cuando la costumbre es nacional, ella deberá ser certificada por la Confederación de confecamaras.

Acerca del conjunto de testimonios, el Art. 190 del CPC se complementa con el artículo 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 deben testimoniar sobre la existencia del hecho generador del precepto consuetudinario, sino que les señala un requisito a los deponentes: ellos deberán estar cumpliendo una de las obligaciones del comerciante (Art. 19 del C. de Co.): estar inscritos (matrícula⁹ en el registro mercantil.

4. TEMA A ANALIZAR PARA CERTIFICAR LA COSTUMBRE MERCANTIL

"COMISIÓN POR INTERMEDIACIÓN EN EL ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES CUANDO EL CORREDOR NO ADMINISTRA EL BIEN"

4.1 Antecedentes

La presente investigación se inició para dar respuesta a las necesidades de los comerciantes, consistente en indagar cual es la comisión que se paga al corredor por su labor de poner en relación a dos o mas personas con el fin de que éstas celebren un contrato de arrendamiento de local comercial, cuando el corredor no administra el bien.

5. ESTUDIO JURÍDICO

5.1 El contrato de Arrendamiento

Dentro de los elementos que forman parte del establecimiento de comercio, la ley incluye "los contratos de arrendamiento y, en caso de enajenación, el derecho de arrendamiento de los locales en que funciona si son de propiedad del empresario, y las indemnizaciones que, conforme a la ley, tenga el arrendatario.

Los contratos de arrendamiento, así como los demás elementos que integran el establecimiento de comercio, adquieren una especial relevancia al ser considerados como parte de la universalidad de bienes dispuesta por el comerciante para el cumplimiento de los fines de su empresa.

Los artículos 518 y siguientes del Código de Comercio regulan varios aspectos relacionados con el arrendamiento de locales comerciales, como el derecho a la renovación del contrato cuando se haya ocupado no menos de dos años consecutivos el inmueble con un mismo establecimiento de comercio; el desahucio al arrendatario con seis meses de anticipación cuando el arrendador necesite el local para su propia habitación o empresa o cuando el inmueble deba reconstruirse; los casos en que el arrendador debe indemnizar al arrendatario y por último el subarriendo y la cesión del contrato.

En la celebración del contrato de arrendamiento comercial, por lo general, interviene un corredor, esto es, una persona que por su especial conocimiento de los mercados se ocupa como agente intermediario en la tarea de poner en 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

o representación³.

Los corredores de finca raíz, por su labor, tienen derecho a una remuneración como contraprestación del servicio de intermediación que prestan. De allí se desprende un principio importante, según el cual el corredor no tiene derecho a la comisión si la operación se realiza sin su intervención.

Sobre este aspecto, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia afirma que "el negocio de corretaje conlleva una obligación de resultado, lo que significa que debe concluirse el negocio comercial en el que el corredor haya intervenido (...) a pesar de que la ley reconoce al corredor el derecho a su remuneración en todos los casos en que sea celebrado el negocio en que intervenga, dentro de los supuestos de ese derecho se encuentra que esa gestión haya conducido al contacto efectivo entre los participantes en la negociación y no que sea una labor cualquiera que no redunde en la materialización del negocio, de modo que si es otro corredor quien finalmente pone en contacto a las partes y por esa mediación se concluye el negocio, la Gestión ineficaz no puede producir comisión alguna"⁴.

Las administradoras inmobiliarias o empresas de finca raíz, desarrollan tres actividades básicas de acuerdo a su objeto social, estos son: Administración (arrendamientos), Avalúo y el Corretaje (compraventa).

Respecto al contrato de corretaje, el Código de Comercio en su Artículo 1340 lo define: "Se llama corredor a la persona que por su especial conocimiento de los mercados, se ocupa como agente intermediario en la tarea de poner en relación a dos o más personas, con el fin de que celebren un negocio comercial, sin estar vinculados a las partes por relaciones de colaboración, dependencia, mandato o representación".

En el contrato de corretaje, un intermediario emplea sus mayores esfuerzos

³ Artículo 1340 del código de Comercio

⁴ Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 20 de Noviembre de 1998. magistrado ponente: Germán G. Valdés Sánchez.

para concretar un contrato de Arrendamiento sobre un bien inmueble, labor por la cual se le debe reconocer una remuneración. El corredor no tiene ninguna relación con los contratantes, no participa en la celebración del contrato sino que se ocupa de poner en relación al arrendador y arrendatario de un bien inmueble destinado a la actividad comercial.

Ahora bien, la costumbre mercantil cumple una función integradora, que consiste en completar determinadas disposiciones de la ley, en las que expresamente se invocan las prácticas de los comerciantes. En el presente caso, el Código de Comercio permite la aplicación de la costumbre para determinar cuál es la remuneración que se debe pagar al corredor por su labor en la celebración del contrato de arrendamiento de un local comercial, siempre que no exista acuerdo o convenio al respecto entre las partes involucradas en el negocio.

6. 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.

6.1 Bases de Datos:

6.1.1 Base de Datos Cámara de Comercio de Dosquebradas de empresas dedicadas a la actividad inmobiliaria.

Método de Investigación: Censo

Metodología Utilizada: encuesta estructurada con aplicación telefónica.

Período Marco de investigación: 137 registros

Muestra Seleccionada: entre empresas dedicadas a finca raíz. Para determinar el número de encuestas a realizar se tomo como base las inmobiliarias y el número de personas naturales dedicadas a la actividad inmobiliaria.

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

En donde:

n= muestra

N= Población (137)

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:

$$n = \frac{137 * 0,25}{136 * 0,0016 + 0,25}$$

$$n = \frac{34,25}{0,4676} = 73, \text{ Número mínimo de encuestas a realizar}$$

Período de Recolección: Octubre 15 al 30 de 2010.

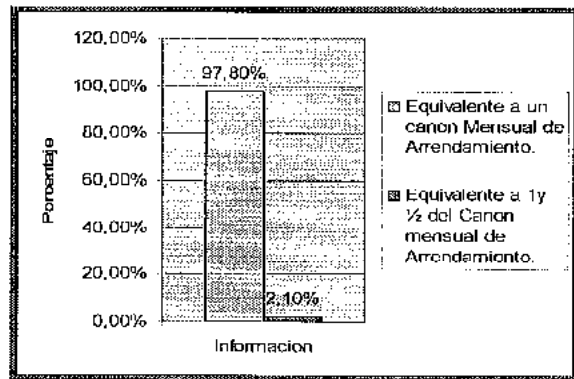
7. ANALISIS DE LAS ENCUESTAS:

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:

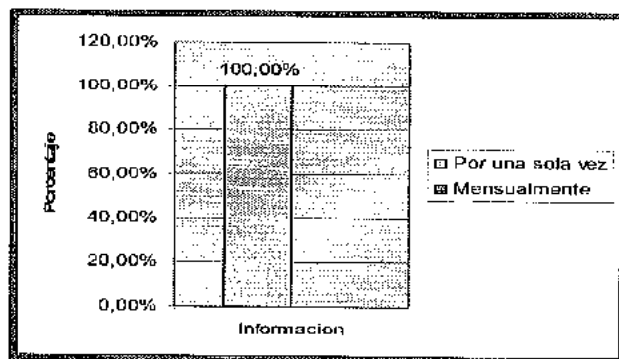
- 1. Cuando la inmobiliaria no recibe para su administración el local comercial, ¿Cuál de los siguientes criterios se tiene en cuenta para determinar el monto de la comisión que se cobra por su labor de corredor o intermediario en la celebración del contrato de arrendamiento de un local comercial en el municipio de Dosquebradas?**

RESPUESTA	No. DE PERSONAS	PORCENTAJE
Equivalente a un canon Mensual de Arrendamiento.	134	97.8%
Equivalente a 1y ½ del Canon mensual de Arrendamiento.	3	2.1%



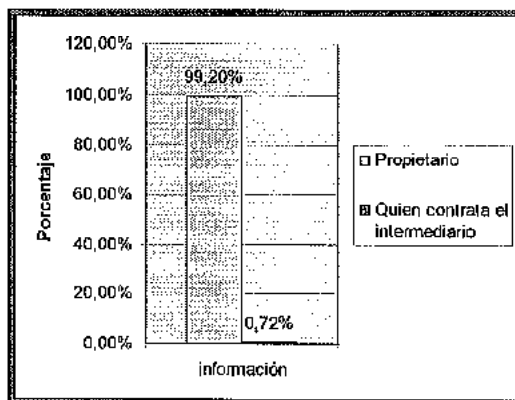
2. ¿Cuándo no recibe en administración el local comercial, el monto de la comisión señalada en la respuesta anterior se cobra por una sola vez o mensualmente?

RESPUESTA	No. DE PERSONAS	PORCENTAJE
Por Una Sola Vez	137	100%
Mensualmente	0	0



3. En ausencia de acuerdo previo al respecto, ¿quién paga la comisión al corredor por su labor de intermediación en la celebración del arrendamiento de un local comercial?

RESPUESTA	No. DE PERSONAS	PORCENTAJE
El Propietario	136	99.2 %
Quién Contrata al intermediario	1	0.72%

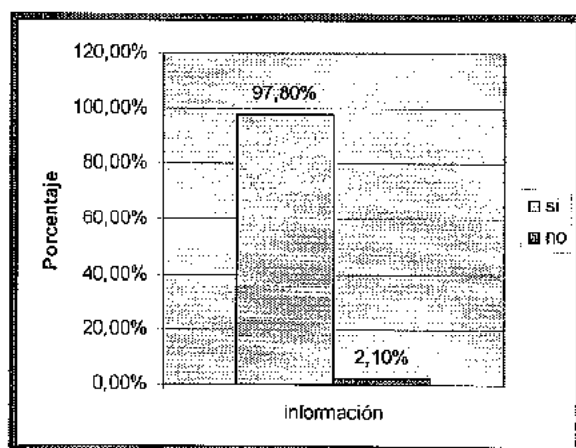


Con las preguntas 1, 2 y 3 podemos determinar que hay **uniformidad** en el valor, la forma de pago y persona que debe pagar la comisión en un 99. % de las empresas y personas encuestadas.

4. **¿Siempre que esa empresa interviene en la celebración de un contrato de arrendamiento de local comercial, acostumbra cobrar por su labor de intermediación o corretaje, la Comisión:**

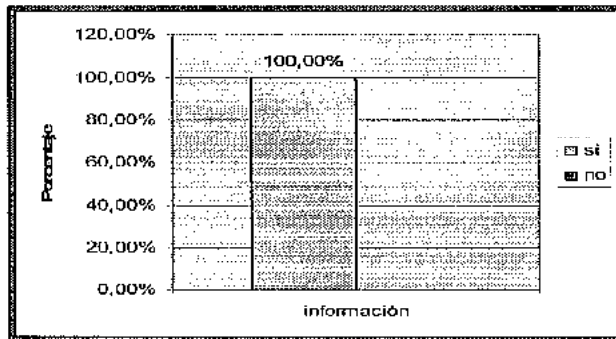
a. ¿En la Cuantía señalada en las respuestas anteriores?

RESPUESTA	No. DE PERSONAS	PORCENTAJE
SI	134	97,8 %
NO	3	2,1%



b. ¿Con la periodicidad señalada en las respuestas anteriores?

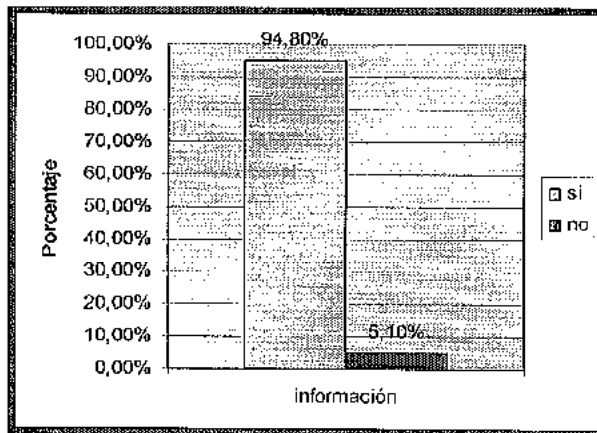
RESPUESTA	No. DE PERSONAS	PORCENTAJE
SI	137	100%
NO	0	0



Con la pregunta 4 se esta reflejando la **reiteración** de esta práctica en un 98.9%.

5. **¿Considera que en ausencia de acuerdo previo al respecto, debe pagarse la comisión?**

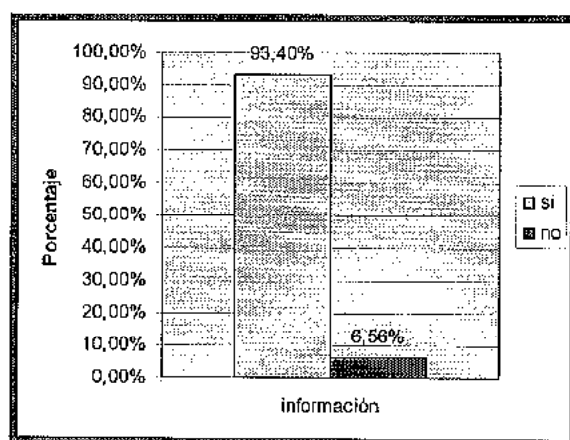
RESPUESTA	No. DE PERSONAS	PORCENTAJE
SI	130	94.8%
NO	7	5,10%



Dentro de esta pregunta se ve reflejada la **obligatoriedad** en un 94,8 %

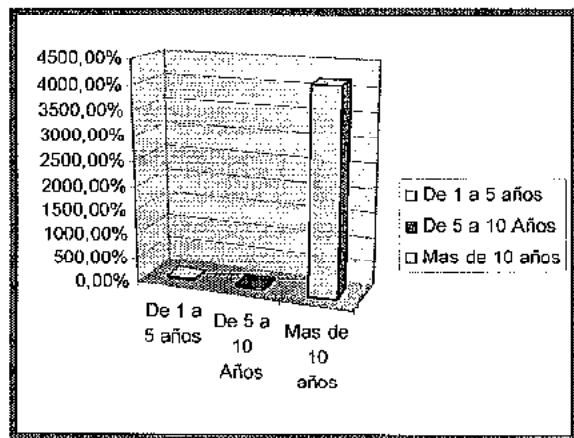
6. ¿Considera que la práctica comercial anteriormente descrita se encuentra vigente en la actualidad?

RESPUESTA	No. DE PERSONAS	PORCENTAJE
SI	128	93,4%
NO	9	6,56%



7. ¿Hace cuánto tiempo que conoce de la Existencia de la práctica descrita anteriormente?

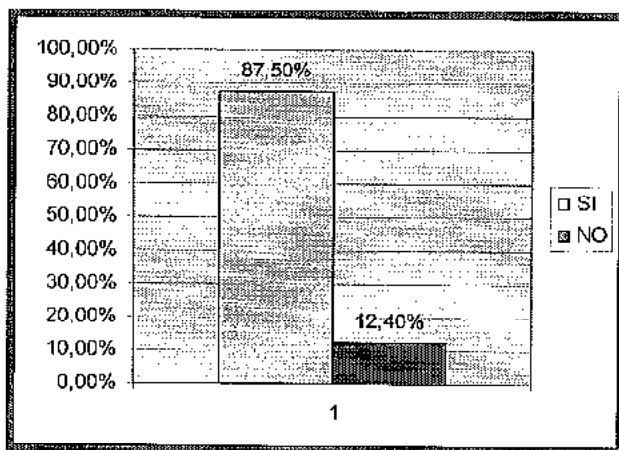
RESPUESTA	No. DE PERSONAS	PORCENTAJE
De 1 a 5 años	30	21,89%
De 5 a 10 años	50	36,49%
Más de 10 años	57	41,60%



Con las preguntas 6 y 7 estamos determinando la **vigencia** de esta práctica comercial en un 93,4%.

8. **¿Considera que esta práctica Comercial es conocida en el sector inmobiliario en el Municipio de Dosquebradas?**

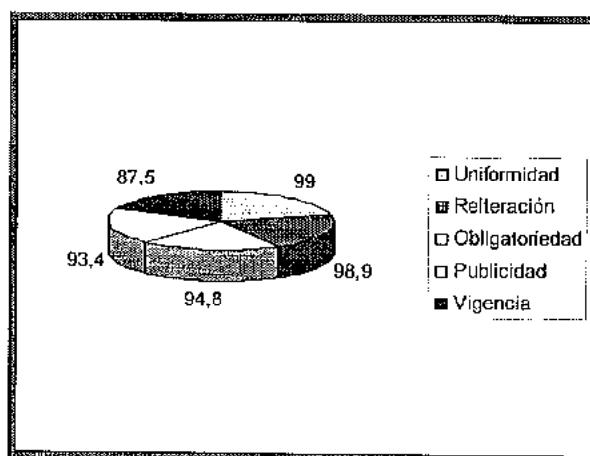
RESPUESTA	No. DE PERSONAS	PORCENTAJE
SI	120	87,5%
NO	17	12,4%



Con esta pregunta determinamos la **publicidad** de la práctica en un 87,5 %.

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	99%
Reiteración	98.9%
Obligatoriedad	94,8%
Publicidad	93,4%
Vigencia	87,5%



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:

“Es Costumbre Mercantil que la comisión por intermediación en el arrendamiento de locales comerciales cuando el inmueble no se entrega en administración, que el propietario o arrendador del bien inmueble pague por una sola vez al corredor una remuneración equivalente a un (1) canon de arrendamiento mensual”.

8. CONCLUSIONES

- **De acuerdo al tema analizado es claro para la población dedicada al oficio de la actividad Inmobiliaria en el Municipio de Dosquebradas, la Comisión por intermediación en el Arrendamiento de Locales Comerciales cuando el inmueble no se entrega en administración, Es Costumbre Mercantil que el propietario o arrendador del bien Inmueble pague por una sola vez al corredor una remuneración equivalente a un (1) canon de arrendamiento mensual”.**
- **Que la práctica mercantil objeto de estudio, cumple con los requisitos de uniformidad, reiteración, obligatoriedad, publicidad y vigencia, requisitos esenciales para certificar la Costumbre Mercantil por parte de la Cámara de Comercio de Dosquebradas.**

9. 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, Luís Guillermo Velásquez, Temis
- Código Civil, Legis