



MANUAL DE COSTUMBRE MERCANTIL

Segmentos Inmobiliario y Hotelero

CÁMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA
Cartagena de Indias D. T. y C.
Febrero de 2013

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

Sede Principal: Centro, Cámara de Comercio, Calle Santa Teresa # 32-41. Tel.: 6501110/11
•Sede Ronda Real: Sector Santa Lucía, Centro Comercial Ronda Real, Local 119. Tel.: 6532347-6530402.
•Seccional Turbaco: Calle el Progreso Diagonal Plaza Principal Conjunto Residencial La Colina II, Locales 5 y 6. Tel.:6639243
•Seccional El Carmen de Bolívar: Cra. 50 N°22-04
www.cccartagena.org.co
Cartagena de Indias – Colombia



Primera Edición, 13 de Febrero de 2013.

ISBN: 978-958-8475-295. Medio Electrónico o Digital: E-Book Formato: Pdf (.pdf).

© Todos los derechos son reservados y pertenecen a la Cámara de Comercio de Cartagena.

La información de este documento está protegido por la Ley 23 de 1982 de la Republica de Colombia y está sujeta a modificaciones sin preaviso alguno. Podrán 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 Cartagena. La Cámara de Comercio de Cartagena, no asume responsabilidad alguna por los criterios u opiniones expresados por los autores.

Sello editorial: Cámara De Comercio de Cartagena (958-8475).

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

2

Sede Principal: Centro, Cámara de Comercio, Calle Santa Teresa # 32-41. Tel.: 6501110/11
•Sede Ronda Real: Sector Santa Lucía, Centro Comercial Ronda Real, Local 119. Tel.: 6532347-6530402.
•Seccional Turbaco: Calle el Progreso Diagonal Plaza Principal Conjunto Residencial La Colina II, Locales 5 y 6. Tel.:6639243
•Seccional El Carmen de Bolívar: Cra. 50 N°22-04
www.cccartagena.org.co
Cartagena de Indias – Colombia



Presidente de la Junta Directiva
MAGIN ORTIGA PAREJA

Presidente Ejecutivo
J. ALFONSO DIAZ GUTIERREZ DE PIÑERES

JUNTA DIRECTIVA

Principales

CARLOS MARIO LOPEZ SOTO
MAGIN ORTIGA PAREJA
CARLOS ALFREDO OROZCO ARBELAEZ
OSCAR JAIME DURAN MOSQUERA
FANNY ELIZABETH GUERRERO MAYA
EDWIN PULIDO SIERRA

ROLANDO BECHARA CASTILLA
JORGE ALBERTO ROMERO ORTIZ
GUILLERMO ANTONIO GOMEZ LOZANO

Suplentes

JOHN FREDY HERRERA ARANGO
AMAURY COVO SEGRERA
LEONARDO LOAIZA TORRES
JAIME ARDILA HERNANDEZ
ADOLFO FOX GARCES
OSCAR CLAVIJO DIAZ

SERGIO ESPINOSA POSADA
JUAN MANUEL DEL CASTILLO DE BRIGARD
GERARDO FRANCISCO RUMIE SOSA

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

3



COMITÉ JURÍDICO CÁMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA

Presidente Ejecutivo
J. ALFONSO DIAZ GUTIERREZ DE PIÑERES

GUSTAVO LONDOÑO PEREZ
MANUEL DEL CRISTO PAREJA LAMBOGLIA
JAIRO MORALES NAVARRO
MIGUEL GUERRA PACHECO
ALEJANDRO CARRILLO SALAZAR
JULIA EVA PRETELT VARGAS
NANCY BLANCO MORANTE
MARIA JOSE ESMERAL SIERRA
DIANA MESA GONZALEZ
DIANA GUZMAN MARRUGO
ANDRES GUERRA GARCIA
VERONICA MONTERROSA TORRES

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

4

Sede Principal: Centro, Cámara de Comercio, Calle Santa Teresa # 32-41. Tel.: 6501110/11
•Sede Ronda Real: Sector Santa Lucía, Centro Comercial Ronda Real, Local 119. Tel.: 6532347-6530402.
•Seccional Turbaco: Calle el Progreso Diagonal Plaza Principal Conjunto Residencial La Colina II, Locales 5 y 6. Tel.:6639243
•Seccional El Carmen de Bolívar: Cra. 50 N°22-04
www.cccartagena.org.co
Cartagena de Indias – Colombia



CONTENIDO

1. Introducción.
2. Cámara de Comercio de Cartagena.
3. Generalidades del proyecto.
4. Marco Conceptual.
5. Metodología.
6. Costumbres Mercantiles validadas.
7. Retos, oportunidades y fortalezas de la investigación.
8. Conclusiones
9. Glosario
10. Bibliografía.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

5

Sede Principal: Centro, Cámara de Comercio, Calle Santa Teresa # 32-41. Tel.: 6501110/11
•Sede Ronda Real: Sector Santa Lucía, Centro Comercial Ronda Real, Local 119. Tel.: 6532347-6530402.
•Seccional Turbaco: Calle el Progreso Diagonal Plaza Principal Conjunto Residencial La Colina II, Locales 5 y 6. Tel.:6639243
•Seccional El Carmen de Bolívar: Cra. 50 N°22-04
www.cccartagena.org.co
Cartagena de Indias – Colombia

1. INTRODUCCIÓN

El Código de Comercio, en su artículo 1, contempla en su primera norma, la posibilidad de que existan casos no regulados por la ley comercial, la cual rige para los comerciantes y los asuntos mercantiles; sometiendo este vacío a la analogía entre sus normas. No obstante, en razón de la dinámica comercial y las relaciones derivadas, la cual rebasa la ley Colombiana, por lo que ésta ha previsto que no sólo exista una interpretación por analogía, es así que en el artículo 3 del mismo estatuto reza: “La Costumbre Mercantil tendrá la misma autoridad que la ley comercial, siempre que no la contrarie manifiesta o tácitamente y que los hechos constitutivos de la misma sean públicos, uniformes y reiterados en el lugar donde hayan de cumplirse las prestaciones o surgido las relaciones que deben regularse por ella. En defecto de costumbre local se tendrá en cuenta la general del país siempre que reúna los requisitos exigidos en el inciso interior”. Por lo anterior, el mismo código, expone la importancia que en materia comercial, a diferencia de otras ramas del derecho, le da a la Costumbre, como una excepción dentro de nuestro ordenamiento jurídico.

Y para que ese conjunto de usos o prácticas sea considerada costumbre, debe existir el cumplimiento de unos requisitos. Por lo anterior, las cámaras de comercio, de conformidad al artículo 86, numeral 5, del Código de Comercio, son las llamadas a “recopilar las costumbres mercantiles de los lugares correspondientes a su jurisdicción y certificar sobre la existencia de las recopiladas”; asumiendo un papel fundamental en el discurrir económico y comercial. En este orden de ideas, recoger la cotidianeidad, exige una metodología que permita una compilación idónea y eficaz, de naturaleza objetiva vinculada a la realidad del sector que pretende explicar a través del uso o práctica identificada.

Por supuesto, las cámaras, certifican la costumbre y por lo tanto, su responsabilidad va más allá de sólo compilarla, llega incluso a lo pertinente a su organización, y sistematización, de tal forma que le sirvan a todo aquel que se ve afectado o beneficiado de la misma dado que, de acuerdo con la ley comercial, una Cámara de Comercio puede certificar aquellas costumbres derivadas del discurrir de su jurisdicción y previamente recopiladas por la entidad.

La Cámara de Comercio de Cartagena, trabaja desde hace más de una década en la labor de investigación, recopilación y certificación de la costumbre mercantil en la ciudad de Cartagena, y atendiendo a la vocación de la ciudad, en 1998 se expidió el primer código de costumbres mercantiles contentivo de 20 prácticas del sector marítimo portuario y 18 en el sector turístico de la ciudad de Cartagena.

En el 2003 con el apoyo de Asojurídica se revisaron las prácticas recopiladas en 1998 y en el 2006 se validó dicha información, arrojando como resultado la pérdida de la vigencia de las prácticas recopiladas en 1998 en el sector marítimo portuario y sólo 4 prácticas fueron determinadas en el sector turístico, como costumbres mercantiles.

En sector Inmobiliario, en el 2002, se publicó el trabajo de investigación y recopilación de las prácticas constitutivas de costumbre mercantil en este sector, el cual arrojó, 6 prácticas definidas como constitutivas de costumbre mercantil. Para el 2008, con el apoyo del Observatorio del Caribe-grupo de investigación, se revisó y validó el trabajo de investigación del 2002,

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

6



el cual dio como resultado 8 prácticas inmobiliarias constitutivas de costumbre mercantil; 5 de las cuales permanecen de la investigación del año 2002 y 3 prácticas nuevas son constitutivas de costumbre mercantil. En el año 2009 se volvieron a validar las costumbres existentes.

La Cámara de Comercio de Cartagena durante los años 1998, 2001, 2003, 2006, 2008 y 2009, ejecutó proyectos de investigación que permitieron recoger prácticas o usos en la cotidianeidad de varios sectores, como el turístico y el inmobiliario. Es así, que al analizar los diferentes usos recopilados en esa época, encontramos que han surgido nuevas actividades que se han venido desarrollando en ésta región de manera pública, reiterada y uniforme, lo que nos permite inferir, que existe la necesidad de validar esas costumbres e indagar si hay una nuevas, toda vez que los sectores inmobiliario y turístico, han experimentado un notable crecimiento. En este orden de ideas, en el mes de Marzo de 2012, iniciamos un proyecto a cargo del Grupo de investigación en Desarrollo, Justicia y Participación ciudadana, perteneciente al área de Servicios Registrales, Arbitraje y Conciliación, el cual fue concluido en el mes de octubre del presente año y tuvo como resultado, la validación de la vigencia de 8 costumbres en el sector inmobiliario y 4 en el sector turístico.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

7

Sede Principal: Centro, Cámara de Comercio, Calle Santa Teresa # 32-41. Tel.: 6501110/11
•Sede Ronda Real: Sector Santa Lucía, Centro Comercial Ronda Real, Local 119. Tel.: 6532347-6530402.
•Seccional Turbaco: Calle el Progreso Diagonal Plaza Principal Conjunto Residencial La Colina II, Locales 5 y 6. Tel.:6639243
•Seccional El Carmen de Bolívar: Cra. 50 N°22-04
www.ccartagena.org.co
Cartagena de Indias – Colombia



2. CÁMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA

NATURALEZA.

La Cámara de Comercio de Cartagena, es una entidad privada sin ánimo de lucro, creada el 29 de octubre de 1915, por iniciativa de 45 comerciantes de la ciudad. En 1931 las Cámaras de Comercio fueron encargadas por el Gobierno a administrar el Registro Público del Comercio, pero sólo hasta 1971 se organizó el ahora denominado Registro Mercantil, que es regulado por la legislación comercial y las instrucciones impartidas por la Superintendencia de Industria y Comercio. Con la Ley 80 de 1993, el Gobierno delegó a las Cámaras el Registro Único de Proponentes, en 1995 se encomendó el Registro de entidades sin ánimo de lucro y en el año 2012 fueron incluidos cinco nuevos registros: Registro Nacional Público de vendedores de Juegos de Suerte y Azar, Registro Público de Veedurías Ciudadanas; Registro Nacional de Turismo; Registro de Entidades Extranjeras de Derecho Privado sin Ánimo de Lucro y Registro de la Economía Solidaria. Desde 1992 la entidad está legalmente autorizada para prestar servicios de Conciliación, Arbitraje y Resolución de Conflictos. Finalmente, la Cámara de Comercio de Cartagena, tiene como Promesa de Valor liderar el desarrollo empresarial y la competitividad de la región, generando credibilidad y capacidad de convocatoria a otros actores de la sociedad para lograr su transformación. Y como Propósito Superior pretende la evolución de la sociedad a través del conocimiento, para lograr una región sostenible, competitiva, unificada y con bienestar.

JURISDICCIÓN.

Además del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, la Cámara de Comercio presta sus servicios a 18 municipios del norte del Departamento de Bolívar: Arjona, Arroyohondo, Calamar, Carmen de Bolívar, Clemencia, El Guamo, Mahates, María La Baja, San Cristóbal, San Estanislao de Kostka (Arenal), San Jacinto, San Juan Nepomuceno, Santa Catalina, Santa Rosa, Soplaviento, Turbaco, Turbana y Villanueva.

FUNCIÓN CERTIFICADORA DE LA CÁMARA DE COMERCIO.

De conformidad al artículo 86, numeral 5 del Código de Comercio, las Cámaras de Comercio son las encargadas de recopilar las costumbres mercantiles de los lugares correspondientes a su jurisdicción y certificar sobre la existencia de las compiladas. Para llevar a cabo ésta función, la Cámara de Comercio requiere ejecutar una investigación, que tendrá por objeto establecer las prácticas o reglas de conducta comercial observadas en forma pública, uniforme y reiterada, siempre que no se opongan a las normas legales vigentes.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

8

Sede Principal: Centro, Cámara de Comercio, Calle Santa Teresa # 32-41. Tel.: 6501110/11
•Sede Ronda Real: Sector Santa Lucía, Centro Comercial Ronda Real, Local 119. Tel.: 6532347-6530402.
•Seccional Turbaco: Calle el Progreso Diagonal Plaza Principal Conjunto Residencial La Colina II, Locales 5 y 6. Tel.:6639243
•Seccional El Carmen de Bolívar: Cra. 50 N°22-04
www.cccartagena.org.co
Cartagena de Indias – Colombia



3. GENERALIDADES DEL PROYECTO

El proyecto de investigación adelantado este año, tuvo los siguientes objetivos:

GENERALES

PRIMERO: Validar la existencia de las costumbres mercantiles de los sectores turístico e inmobiliario, certificadas y compiladas por Cámara de Comercio de Cartagena en los años 2002, 2006 y 2008.

SEGUNDO: Recopilar una costumbre mercantil nueva, por medio de una metodología confiable que se constituya en una herramienta de fácil acceso para quienes ejercen actividades mercantiles y para la ciudadanía en general.

ESPECÍFICOS DEL PRIMER OBJETIVO GENERAL.

- Dar cumplimiento a la función contenida en el numeral 5 del artículo 86 del Código de Comercio.
- Verificar la vigencia de las costumbres certificadas por la Cámara en los años 2002, 2006 y 2008 en los sectores inmobiliarios y turísticos.

ESPECÍFICOS DEL SEGUNDO OBJETIVO GENERAL.

- 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, en los sectores inmobiliario y turístico.
- Evaluar si los usos mercantiles vigentes, reúnen los requisitos de "*pública, reiterada, uniforme, obligatoria, local, de contenido patrimonial y que no contradiga la ley*", establecidas por el Código de Comercio, para así clasificarlos como fuente formal de derecho, con el mismo rango de la ley escrita.
- Recomendar la aprobación de la vigencia de las prácticas mercantiles con el propósito de recopilarlas y certificar acerca de su existencia, de conformidad con la ley.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

9



4. MARCO CONCEPTUAL

RESEÑA HISTÓRICA DE LA COSTUMBRE MERCANTIL

“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. La vinculación del comerciante a la corporación resultaba de la inscripción en el Liber Mercatorum y en virtud de ella se adquiría, ante el naciente ordenamiento la calidad de comerciante, la cual a su turno, determinaba el sometimiento a las normas mercantiles y a la jurisdicción de la corporación. Las relaciones directas e indirectas que determinaban la inscripción, la constituyeron en la institución básica de este período. De acuerdo con ella, las demás instituciones giraron en torno a la persona del comerciante, fundando así un claro criterio subjetivo que informó todo el sistema. 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. Así, el Estado se había limitado a recoger y sancionar las compilaciones de costumbres hechas por los Tribunales Consulares, siendo ello inicialmente, la única fuente formal del naciente derecho comercial. El terreno quedaba de este modo preparado gracias a la evolución de la jurisdicción de corporativa en comercial, para la transformación del derecho mercantil, que de un derecho de clase había de pasar a ser en su día un derecho especial caracterizado por la materia. “En las costumbres se presenta en el origen de todas las legislaciones, precediéndolas como precede la palabra hablada a la palabra escrita”. WALDEMAR MARTINS FERREIRA, Instituições de direito comercial, livraria Freitas Bastos S.A., Rio de Janeiro y Sao Paulo, t, I, 3ª ed. 1951, p 110. Ésta 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 tecnificó y sistematizó el derecho consuetudinario, las prácticas mercantiles ya habían divulgado y generalizado los más aptos mecanismos para regular con

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

10



*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)*¹.

DEFINICIONES Y CLASIFICACIÓN DE COSTUMBRE MERCANTIL

El catedrático, Augusto González Ramírez, define la costumbre como una “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 hábito².” Friedrich Karl von Savigny sobre la costumbre mercantil nos manifiesta lo siguiente: “el derecho fluye de un modo natural del espíritu del pueblo, o sea el alma nacional. El Derecho vive prácticamente en la costumbre, que es la expresión inmediata de la conciencia jurídica popular”. Eduardo García Maynez, la define como “el uso implantado en una colectividad y considerado por ésta como jurídicamente obligatorio”. Nuestra Corte Constitucional Colombiana, en la sentencia C-224 de 1994 sobre la costumbre ha expuesto lo siguiente: “Al decir de Bonnacase, “la costumbre es una regla de derecho que resulta de la unión de dos elementos: uno, de orden material, que consiste en la práctica por medio de la cual se resuelve, en una época dada y al margen de la ley, una dificultad jurídica determinada; el otro, de orden psicológico, constituido por la convicción en los que recurren a ella, o en los que la sufren, de su fuerza obligatoria. En suma, la costumbre es una regla de derecho que se constituye progresivamente bajo la influencia subconsciente de la noción de derecho y de las aspiraciones sociales, o en otras palabras, de las fuentes jurídicas reales...” (Elementos de Derecho Civil, Cárdenas Editor y Distribuidor, Tijuana, México, 1985, tomo I, pág. 71)”. Es importante en esta etapa, definir la costumbre a través de la diferenciación con la ley, en donde la segunda es el resultado de la conciencia del estado y de sus funciones para legislar y la segunda es producto del colectivo social, el cual conlleva el arraigamiento subjetivo de la conducta desarrollada en el ejercicio de la actividad mercantil.

La Cámara de Comercio de Desquebradas, en el año 2009 publicó una investigación denominada: *La Costumbre Mercantil ¿Quién paga los gastos notariales y de registro en la compraventa de inmuebles?*, en este documento, se expone la costumbre como fuente del Derecho mercantil y se explica así: “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

¹ CÁMARA DE COMERCIO DE NEIVA, 2001 a 2003. Investigación sobre Costumbre Mercantil en el Sector Inmobiliario. Pág.3-4. Capítulo 3. www.ccneiva.org/imagenes/File/registro/CostumbreMercantil.pdf

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

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

Sede Principal: Centro, Cámara de Comercio, Calle Santa Teresa # 32-41. Tel.: 6501110/11

•**Sede Ronda Real:** Sector Santa Lucía, Centro Comercial Ronda Real, Local 119. Tel.: 6532347-6530402.

•**Seccional Turbaco:** Calle el Progreso Diagonal Plaza Principal Conjunto Residencial La Colina II, Locales 5 y 6. Tel.:6639243

•**Seccional El Carmen de Bolívar:** Cra. 50 N°22-04

www.cccartagena.org.co

Cartagena de Indias – Colombia



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". Adicionalmente, el convenio 169 de la OIT, relativo a los pueblos 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 consuetudinario³".

La sentencia de la Corte Constitucional C-224 de 1994⁴ explica que al respecto de la costumbre existe una clasificación generalmente aceptada, "que tiene su origen en el derecho romano y se basa en la conformidad u oposición entre la ley y la costumbre:

- a) **Costumbre secundum legem** es la norma que adquiere su carácter de tal, y, por consiguiente, su fuerza obligatoria, por la expresa referencia que a ella hace la ley. Es el caso de las reparaciones locativas, definidas por el artículo 1998 del Código Civil como "las que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios"; o de la presunción simplemente legal de hacerse a prueba "la venta de todas las cosas que se acostumbra vender de ese modo", presunción de que trata el inciso segundo del artículo 1879 del mismo código.
- b) **Costumbre praeter legem** es la relativa a un asunto no contemplado por la ley dictada por el legislador.
- c) **Costumbre contra legem** es la norma contraria a la ley creada por el Estado, ya se limite a la inobservancia de la misma, o establezca una solución diferente a la contenida en ella. Los dos casos implican que la ley escrita entra en desuso.

En Colombia, por expresa disposición del Código Civil, no es aceptable la costumbre contra legem. Establece el artículo 8: "La costumbre en ningún caso tiene fuerza contra la ley. No podrá alegarse el desuso para su inobservancia, ni práctica alguna, por inveterada y general que sea". Además, el artículo 246 de la Constitución que faculta a las "autoridades de los pueblos indígenas" para ejercer funciones jurisdiccionales de conformidad con sus propias normas y procedimientos, exige que éstos "no sean contrarios a la Constitución y leyes de la República".

La costumbre en el código civil colombiano: Según lo recuerda el señor Claro Solar, en su proyecto Don Andrés Bello, bajo el influjo del antiguo derecho español y del derecho consuetudinario inglés, reconocía fuerza de ley a las costumbres que no fueran contrarias a la ley. Después, la Comisión Revisora optó por la solución restringida de permitir solamente la costumbre secundum legem, tal como lo estatuye el artículo 2o. del Código Civil chileno: "La costumbre no constituye derecho sino en los casos en que la ley se remite a ella". Al adoptarse el Código chileno por el Estado de Cundinamarca, que lo sancionó como su Código Civil el 8 de enero de 1859, se consagró el mismo principio en el artículo 3o.: "La costumbre no constituye derecho

³CÁMARA DE COMERCIO DE DOSQUEBRADAS. La Costumbre Mercantil: ¿Quién paga los gastos notariales y de registro en la compraventa de inmuebles?, Pág. 8-9, citando el Artículo 5º numeral 2º. Citado por la Corte Constitucional en: Jurisprudencia y Doctrina No.265, enero de 1994, p.60.

⁴ Sentencia de la Corte Constitucional C – 224 de 1994. Ref: Expediente D-439. Demanda de inconstitucionalidad del artículo 13 de la ley 153 de 1887. Actor: ALEXANDRE SOCHANDAMANDOU. Magistrado Ponente: Dr. JORGE ARANGO MEJIA. Pag. 14 – 20.



sino en los casos en que a ella se remite la ley". Dicho sea de paso, en el artículo 4o. del Código Civil de Cundinamarca se definió la costumbre y se le exigió un mínimo de vigencia temporal: "Costumbre es la práctica o uso lícito de un pueblo o Distrito, o de la mayor parte de sus moradores, observado por un tiempo que no pase de diez años, salvas las restricciones que de este tiempo haga la ley en casos especiales". El Código Civil, adoptado en virtud del artículo 1o. de la ley 57 de 1887, consagró, en su artículo 8o., como ya se vió, una solución contraria: prohibir únicamente la costumbre contra legem. En concordancia con el artículo 8o. citado, el artículo 13 de la ley 153 de 1887, reconoció fuerza de ley, al decir que "constituye derecho", a la costumbre general y conforme con la moral cristiana, "a falta de legislación positiva", es decir, a falta de ley creada por el Estado. Se aceptó, pues, la costumbre praeter legem. Entre paréntesis, hay que aclarar que se incurre en un error al considerar que la "legislación positiva" o "el derecho positivo" es solamente la ley dictada por el legislador. Si así fuera, las naciones en las cuales predomina el derecho consuetudinario carecerían de derecho positivo, o éste se reduciría a unas cuantas normas. No, el derecho positivo, que es lo mismo que derecho objetivo, es el conjunto de normas vigentes en un pueblo en un determinado momento. Por esta razón, el artículo 13 ha debido referirse a la "falta de legislación dictada por el legislador." En consecuencia, a la luz de los artículos 8o. del Código Civil, y 13 de la ley 153 de 1887, la situación de la costumbre es ésta: **a) Está prohibida la costumbre contra legem.** Y hoy lo está, además, por el artículo 4o. de la Constitución, pues si hay que presumir que las leyes se ajustan a ella, la costumbre que contraría una ley, indirectamente contraría la Constitución. **b) Quedan la costumbre praeter legem y la costumbre secundum legem".**

ELEMENTOS DE LA COSTUMBRE MERCANTIL

Por otro lado, varios autores han definido **los elementos de la costumbre** de la siguiente forma⁵:

"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.

⁵ CÁMARA DE COMERCIO DE NEIVA, 2001 a 2003. Investigación sobre Costumbre Mercantil en el Sector Inmobiliario. Pág.3-4. Capítulo 3. www.ccneiva.org/imagenes/File/registro/CostumbreMercantil.pdf

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho



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”.*

Existen otros elementos consolidados por la doctrina y la jurisprudencia y que han sido tomados en cuenta por otras Cámaras de Comercio en las investigaciones para certificar costumbre mercantil, por ejemplo Cámara de Comercio de Villavicencio⁶:

“CIERTA: *Equivale a señalar que realmente existe como una situación de hecho, es decir, debe entenderse como sinónimo de verdadera y no como el artificio de un grupo determinado que pretenda favorecerse con su práctica. La certeza es muy importante porque supone no solo el reconocimiento de la práctica sino del propio derecho y desvirtúa la posibilidad de aplicar la ley fraudulentamente.*

VIGENTE: *Por cuanto para que sea viable jurídicamente certificar una costumbre, ésta debe estarse produciendo en el momento.*

OPINIO JURIS: *Es el elemento subjetivo, psicológico o formal, que se manifiesta en el sentimiento de ajustar una determinada conducta a la regla implícita en las prácticas, porque se entiende que procediendo de acuerdo con ella se procede conforme a derecho.*

QUE NO CONTRARÍE LA LEY: *Es la letra del mismo texto legal del Código de Comercio actual el que califica cómo debe ser la costumbre para ser aceptada en el mismo nivel que la ley; puede ser una costumbre mercantil “secundum legem” o “praeter legem”, pero jamás “contra legem”.*

Sobre la importancia que tiene que una costumbre reúna los requisitos anteriormente mencionados, la Cámara de Comercio de Bogotá, expone lo siguiente⁷:

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.*

⁶ CAMARA DE COMERCIO DE VILLAVICENCIO Resolución No. 29 de 25 de Noviembre 2008, Pag. 3- 7.

http://www.ccv.org.co/ccvnueva/images/descargas/costumbremercantil/orp-328_practica_constitutiva_de_costumbre_mercantil_iv.pdf

⁷ CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ. Costumbre Mercantil. Pag. 6.

http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/compyventa_m2/guiaparvend_m2/archivoguaparavender/ARCHIVO/ARCHIVO-2766189-0.pdf

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

Sede Principal: Centro, Cámara de Comercio, Calle Santa Teresa # 32-41. Tel.: 6501110/11

• **Sede Ronda Real:** Sector Santa Lucía, Centro Comercial Ronda Real, Local 119. Tel.: 6532347-6530402.

• **Seccional Turbaco:** Calle el Progreso Diagonal Plaza Principal Conjunto Residencial La Colina II, Locales 5 y 6. Tel.: 6639243

• **Seccional El Carmen de Bolívar:** Cra. 50 N°22-04

www.cccartagena.org.co

Cartagena de Indias – Colombia



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.

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.

Los alcances de la Costumbre Mercantil son aquellos que tiene la ley, mientras cumpla con los requisitos para ser certificada y sea acorde al ordenamiento jurídico del país. Por supuesto, sin perjuicio de lo que las partes contraten o acuerden previamente, según los elementos de cualquier negocio jurídico.

Por otro lado, las costumbres atienden a una **clasificación de criterio territorial** y en ese sentido, el Código de Comercio recoge aspectos de la doctrina universal. Es así que las Cámaras de Comercio, en una doctrina unificada, expresan lo siguiente:

- a. Locales:** Son aquellas que se fundan en una práctica social observada en una determinada plaza comercial del país.
- 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.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

15



FUNCIONES DE LA COSTUMBRE MERCANTIL

Los tratadistas y la doctrina Cameral, señalan tres **funciones** 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 Cód. 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.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

Sede Principal: Centro, Cámara de Comercio, Calle Santa Teresa # 32-41. Tel.: 6501110/11
•**Sede Ronda Real:** Sector Santa Lucía, Centro Comercial Ronda Real, Local 119. Tel.: 6532347-6530402.
•**Seccional Turbaco:** Calle el Progreso Diagonal Plaza Principal Conjunto Residencial La Colina II, Locales 5 y 6. Tel.:6639243
•**Seccional El Carmen de Bolívar:** Cra. 50 N°22-04
www.cccartagena.org.co
Cartagena de Indias – Colombia



5. METODOLOGIA

La metodología debe reflejar la estructura lógica y el rigor científico del proceso de investigación, y en esta oportunidad, la presente investigación, se adelantó con base en las siguientes características, así:

Enfoque metodológico específico: El enfoque con que vemos una realidad depende de nuestro punto de vista, y éste depende de nuestro punto de ubicación. Los enfoques metodológicos que se emplean actualmente en las Ciencias Jurídicas, son diferentes entre sí porque, ordinariamente, implican una ubicación con dos opciones previas, por un lado, la realidad social y por el otro, la realidad jurídica.

En nuestro caso, usamos una mixtura entre el método cualitativo específico y el método cuantitativo, el cual depende de la naturaleza de la estructura a estudiar, en este caso, las prácticas dentro de dos sectores económicos más fuertes de la ciudad de Cartagena.

Ahora bien, teniendo en cuenta que nuestro primer objetivo consistió en la verificación de las costumbres mercantiles certificadas aún en uso, se debe utilizar los mismos parámetros metodológicos que se requirieron inicialmente para elevarlas a la categoría de costumbre. Por lo anterior, usamos el mismo método que fue aplicado en su momento, el cual tiene como fortaleza, el estudio profundo de un grupo étnico, racial o institucional en donde los conceptos de las realidades que se estudian adquieren significados especiales, en especial, en razón de la vocación de la ciudad, como destino turístico y de alto crecimiento inmobiliario.

La Muestra: La forma de entenderla, nos ofreció la información necesaria para realizar la investigación. Ésta muestra no estuvo constituida por características aleatorias sin contexto, sino que deberá ser entendida como parte de un sistema con vida propia, como es una persona, una institución, una etnia o grupo social, etc. Por ello, se impone la profundidad sobre la extensión, y la muestra se reduce en su amplitud numérica. Sin embargo, conviene escogerla de forma que estén representadas de la mejor manera posible las variables de sexo, edad, nivel socioeconómico, profesión, etc., según el caso.

Las variables: No existen variables preconcebidas, ya sea que se consideren independientes o dependientes. Las verdaderas variables de nuestra realidad emergerán también cuando iniciemos el proceso de informe final, es decir, cuando se analicen, relacionen, comparen y/o contrasten los datos identificados.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

17



Los instrumentos: Los instrumentos, al igual que los procedimientos y estrategias a utilizar, los dicta el método escogido, aunque, básicamente, se centran alrededor de la entrevista (aplicación de encuestas por medio de correos electrónicos, llamadas telefónicas, personales y en grupo, según sea el caso) y la observación directa, ayudadas por toda la variedad de medios audiovisuales disponibles hoy en día. Sin embargo, la metodología cualitativa es flexible frente a los instrumentos a utilizar, los cuales serán ajustados a las necesidades, imprevistos y circunstancias de la investigación.

Los Resultados (Informe Final): Los resultados de una investigación cualitativa se exponen en lo que se llama el "Informe Final". Este informe no se limita a exponer unos resultados aislados de la investigación como tal, sino que también ilustra el proceso por medio del cual se llegó a las estructuras particulares de los casos estudiados y a la estructura general, o estructuras generales, que los integran.

ETAPAS DE LA INVESTIGACIÓN

De acuerdo a la metodología seleccionada, a continuación describiremos los pasos que seguimos en nuestra investigación:

- Identificación de la información, estudio de los sectores: Análisis del contexto.
- Selección de la población.
- Selección y capacitación de los encuestadores/entrevistadores
- Muestreo preliminar de recolección de los datos.
- Recolección de la información
- Procesamiento de los datos
- Análisis de la información y datos recopilados.
- Elaboración de conclusiones e informe final.

EQUIPO INVESTIGATIVO

El Grupo de Investigación del Centro de Arbitraje y Conciliación, denominado, Grupo de Investigación en Justicia, Desarrollo y Participación ciudadana, el cual se encuentra registrado en la plataforma Scien ti del Departamento Colombiano de Ciencia y Tecnología Conciencias, bajo el Código No. COL0114014.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

Sede Principal: Centro, Cámara de Comercio, Calle Santa Teresa # 32-41. Tel.: 6501110/11
•Sede Ronda Real: Sector Santa Lucía, Centro Comercial Ronda Real, Local 119. Tel.: 6532347-6530402.
•Seccional Turbaco: Calle el Progreso Diagonal Plaza Principal Conjunto Residencial La Colina II, Locales 5 y 6. Tel.:6639243
•Seccional El Carmen de Bolívar: Cra. 50 N°22-04
www.cccartagena.org.co
Cartagena de Indias – Colombia

Integrantes del Grupo de Investigación en Derecho, Justicia y Participación Ciudadana que participaron en la investigación:

| Integrantes del Grupo de Investigación en Derecho, Justicia y Participación Ciudadana que participaron en la investigación: | Calidad del investigador: | Entidad |
|---|---|--|
| Julia Eva Pretelt Vargas | Investigadora Directora | Cámara de Comercio de Cartagena |
| Alfonso Hernandez Tous | Investigador y tutor semillero | Arbitro Cámara de Comercio de Cartagena / Docente Universidad de Cartagena |
| Tatiana Diaz Ricardo | Investigadora y tutora semillero | Docente Universidad de Cartagena |
| Liliana Bustillo Arrieta | Investigadora y tutora semillero | Arbitro Cámara de Comercio de Cartagena / Docente Universidad de Cartagena |
| Diana Mesa Gonzalez | Investigadora y asesora | Cámara de Comercio de Cartagena |
| Melisa Díaz Cáceres | Investigadora | Cámara de Comercio de Cartagena |
| Yuranis Cogollo Capella | Investigadora Coordinadora de estudiantes encuestadores | Cámara de Comercio de Cartagena |
| Nohelia Hurtado Buendía | Estudiante Investigador semillero | Universidad de Cartagena |
| Maria Carolina Hernandez Ortega | Estudiante Investigador semillero | Universidad Libre Cartagena |
| Johanna Patricia Lopez Ospino | Estudiante Encuestador | Corporación Universitaria Rafael Núñez |
| Hammer Ricardo Castellon Trujillo | Estudiante Encuestador | Corporación Universitaria Rafael Núñez |
| Walter Rafael Verbel Romero | Estudiante Encuestador | Universidad de Cartagena |
| Maria Cecilia Torres Sanchez | Estudiante Encuestador | Universidad de Cartagena |
| Tania Marcela Bolivar Martinez | Estudiante Encuestador | Universidad de Cartagena |

Además de los integrantes mencionados anteriormente, contamos con el acompañamiento de una abogada del área de Registro, Karen Montalvo, quien realizó el seguimiento pertinente a la investigación.

Por supuesto, durante el desarrollo de la investigación, fueron presentados los informes respectivos, no sólo al Comité Jurídico de la Cámara, sino también al Comité Asesor y Disciplinario del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cartagena.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

Sede Principal: Centro, Cámara de Comercio, Calle Santa Teresa # 32-41. Tel.: 6501110/11
•Sede Ronda Real: Sector Santa Lucía, Centro Comercial Ronda Real, Local 119. Tel.: 6532347-6530402.
•Seccional Turbaco: Calle el Progreso Diagonal Plaza Principal Conjunto Residencial La Colina II, Locales 5 y 6. Tel.:6639243
•Seccional El Carmen de Bolívar: Cra. 50 N°22-04
www.cccartagena.org.co
 Cartagena de Indias – Colombia



IDENTIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN, ESTUDIO DE LOS SECTORES: ANÁLISIS DEL CONTEXTO.

Sector Inmobiliario

Como es natural, las actividades del sector inmobiliario están relacionadas al avance del sector de la construcción en la ciudad, el cual disfruta una época dorada de imparable ascenso como consecuencia de múltiples proyectos y construcciones. En efecto, desde mediados de los 90, se concentran en la ciudad los intereses de nacionales y extranjeros que atrapados por los encantadoras joyas arquitectónicas de Cartagena, no se saciaron con tener en ésta una estadía transitoria, sino que compraron casas antiguas, empobrecidas por el paso del tiempo y las reconstruyeron con el fin de volver y disfrutar de este exclusivo paraíso. Lo anterior constituye solo el principio del crecimiento apresurado en el sector inmobiliario cuyo ímpetu aún sigue elevándose y su paso se advierte imparable. Precisamente en el 2007 detona en la ciudad el “Boom” de la construcción, acompañado de la alta valorización de las zonas de la ciudad, que la hacen merecedora de ser la ciudad con los metros cuadrados más caros del país, alcanzando en ese mismo año, los seis millones de pesos por metro en el Centro Histórico para ocupar el primer lugar y Castillo grande el segundo, por valor de cinco millones de pesos el metro.⁸ Amén de lo anterior, se registran en el 2007 aproximadamente 67 proyectos con 6.000 unidades de vivienda⁹ y con altos índices de valorización. En palabras textuales de María Cecilia Yances, Directora de mercadeo de la constructora Barajas *“Cartagena es una ciudad atípica, mágica para vivir, y con una valorización del 20 por ciento anual. Durante el 2007 por el boom de la construcción y la recuperación del Centro histórico llegamos a tener nuestros predios en un 27 por ciento de valorización, sin embargo el paso de los años no han logrado bajar el nivel de rentabilidad de Cartagena, es un destino único”*¹⁰

Aun así, los interés por la ciudad se han extendido más allá del corazón amurallado que envuelve de misticismo al Centro Histórico, para centrarse a lo largo de la Bahía, donde puede apreciarse un sinfónico oleaje, que recuerda el canto de las musas de la Odisea, por su fuerza seductora que atrapa el deseo y los intereses de muchos, en especial de los turistas Americanos y Europeos. Por su parte la Constructora Spazio, ha manifestado que *“Cartagena de indias lo tiene todo y para todos los gustos, eso sí hay que decirlo cada inversión que se haga en Cartagena es una ganancia en economía y calidad de vida por ser: patrimonio Histórico de la Humanidad, clima caribeño todo el año y es la ciudad más internacional de Colombia, lo que abre las puertas a conocer gente y modelos de negocio de todo el mundo”*¹¹ Este glorioso desarrollo del sector

⁸ Flavio Romero, Presidente en su momento de la Sociedad de Arquitectos de Colombia (Seccional Bolívar). Consultado en: http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/datosotroasciud_m2/datotr_car/archivocartagena/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_RED1_M2-3415665.html

⁹ Consultado en: http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/datosotroasciud_m2/datotr_car/archivocartagena/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_RED1_M2-3415665.html

¹⁰ María Cecilia Yances, para metrocuadrado, Consultado en: http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/datosotroasciud_m2/datotr_car/archivocartagena/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_RED1_M2-2036995.html

¹¹ Consultado en:

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

Sede Principal: Centro, Cámara de Comercio, Calle Santa Teresa # 32-41. Tel.: 6501110/11

• **Sede Ronda Real:** Sector Santa Lucía, Centro Comercial Ronda Real, Local 119. Tel.: 6532347-6530402.

• **Seccional Turbaco:** Calle el Progreso Diagonal Plaza Principal Conjunto Residencial La Colina II, Locales 5 y 6. Tel.: 6639243

• **Seccional El Carmen de Bolívar:** Cra. 50 N°22-04

www.cccartagena.org.co

Cartagena de Indias – Colombia



inmobiliario en la ciudad, no solo ha sido reconocido a nivel nacional, diarios como The New York Times, han exaltado en múltiples ocasiones a Cartagena¹² como un lugar estratégico y como una excelente oportunidad para invertir en el campo inmobiliario¹³, resaltando por supuesto su belleza y los importantes logros alcanzados en seguridad:

Sobre lo anterior, resultan muy ilustrativas las palabras de Don Luis Ernesto Araujo Rumie, ex - presidente ejecutivo de la Corporación Turismo Cartagena de Indias, quien con evidente júbilo, ha exclamado sobre estos reconocimientos, lo siguiente: *“Que se diga que Cartagena es una ciudad segura es importantísimo para nuestro posicionamiento internacional, y resulta muy positivo que resalten a Cartagena por encima de muchos otros destinos para la inversión (...) en el último año The New York Times ha mencionado a Cartagena de Indias como destino turístico y la ha recomendados al menos cuatro veces”*¹⁴.

La influencia de los extranjeros en el desarrollo del sector inmobiliario, ha sido trascendental, en efecto, Rafael Abondano, ex - presidente de la Cámara Colombiana de la Construcción, seccional Bolívar, dijo que cerca de los 11 mil inmuebles de alta gama construidos desde el 2006 en Cartagena, al menos el 50% han sido adquiridos por colombianos residenciados fuera del país o extranjeros.¹⁵ En la actualidad, el sector inmobiliario sigue presentando un incremento exponencial, que aún hoy se consolida y sigue siendo entre las actividades económicas de la Ciudad, una de las que se tiene mayor expectativa y sobre las cuales más se recomienda invertir.¹⁶ En el periodo enero a septiembre de 2011, el área aprobada para la construcción aumentó 54 por ciento. La mayor parte del área aprobada se destinó a la construcción de viviendas (37 por ciento), la cual creció 6 por ciento, especialmente para la construcción de viviendas diferentes a interés social. Durante el mes de septiembre de 2011, el crecimiento en el área licenciada fue sobresaliente, siendo un poco más del doble al reportado en igual mes del año anterior (pasó de 28.612 metros cuadrados en septiembre de 2010 a 71.468 metros cuadrados en septiembre de 2011).¹⁷ En el 2012, según la fuente de estudios de la Cámara Colombiana de la Construcción, seccional Bolívar, las estadísticas de licencias en el sector, están dadas de la siguiente manera:

http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/datosotroasciud_m2/datotr_car/archivocartagena/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_RED1_M2-2036995.html

¹² The New York Time, Edición virtual del 20 de mayo de 2007:

http://travel.nytimes.com/2007/05/20/travel/tmagazine/07well-cartagena-t.html?pagewanted=all&_moc.semityn.levart

¹³ The New York Time, Edición virtual del 12 de mayo de 2011:

<http://www.nytimes.com/2011/05/13/greathomesanddestinations/security-and-style-increase-sales-in-cartagena.html>

¹⁴ El Universal, Edición virtual del 23 de mayo de 2011:

<http://www.eluniversal.com.co/cartagena/local/cartagena-destino-seguro-para-invertir-25528>.

Sobre el particular, véase también en:

http://www.juliohetancur.com/index.php?option=com_content&view=article&id=763:the-new-york-times-y-herald-tribune-con-cartagena;

http://www.elplaneta.co/articulo/cartagena-destino-inmobiliario?quicktabs_qtredesociales=0

¹⁵ *Ibidem*.

¹⁶ Al respecto, véase:

Invertir en finca raíz en Cartagena, si es un buen negocio, por Laura Guana Romero, Redacción Metro Cuadrado.

http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/datosotroasciud_m2/datotr_car/archivocartagena/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_RED1_M2-2036995.html;

Barranquilla y Cartagena estrategias para la finca raíz

http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/noticias_m2/marzo2007/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_RED1_M2-3448307.html

¹⁷ Consultado en:

http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/datosotroasciud_m2/datotr_car/archivocartagena/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_RED1_M2-2036995.html

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

Sede Principal: Centro, Cámara de Comercio, Calle Santa Teresa # 32-41. Tel.: 6501110/11

• **Sede Ronda Real:** Sector Santa Lucía, Centro Comercial Ronda Real, Local 119. Tel.: 6532347-6530402.

• **Seccional Turbaco:** Calle el Progreso Diagonal Plaza Principal Conjunto Residencial La Colina II, Locales 5 y 6. Tel.: 6639243

• **Seccional El Carmen de Bolívar:** Cra. 50 N°22-04

www.cccartagena.org.co

Cartagena de Indias – Colombia



Al interior del segmento de Vivienda, en el acumulado enero-mayo de 2012 se observa un metraje aprobado para Vivienda de Interés Social (VIS) de 1.184.734 m² (19,75% del área total licenciada para vivienda), registrando una caída del -51,4% respecto al mismo periodo de 2011. Por su parte el área licenciada para No VIS fue de 4.812.516 m² (80,26% del área total licenciada para vivienda); mostrando una dinámica negativa igualmente (-22,5%). El balance agregado para VIS y No VIS dio como resultado un decrecimiento del -30,6% en los metros cuadrados licenciados para vivienda.

Ahora bien, el análisis comparativo del año corrido enero-mayo de 2011 y enero-abril de 2012 para los segmentos no residenciales arrojó los siguientes resultados relevantes:

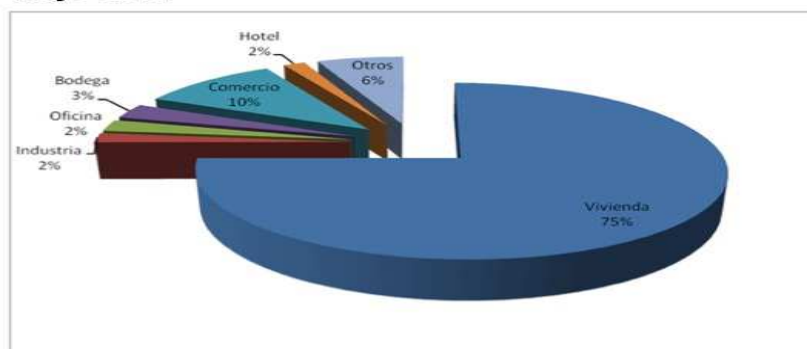
El área aprobada para los destinos no residenciales, registro en el agregado una reducción del -17,7% respecto al mismo periodo de 2011 contribuyendo con -3,9 puntos a la variación negativa de las licencias totales (-27,8%).

El área aprobada bajo licencias para hoteles reportó la principal variación negativa (-51,8%), seguido por los destinos oficina (-50,0%), industria (-46,5%), educación (-34,6%), bodega (-15,7%) y hospital (-4,4%).

El comercio no logró sostener su dinámica positiva. En el año corrido presentó un crecimiento negativo del (-0,2%). La participación del comercio dentro del área no residencial es del 40,86 %.

Los destinos no residenciales que registraron mayor crecimiento fueron social-recreacional (178,2%), "otro" (127,3%) administración pública (88,7%) y religioso (74,6%).¹⁸

Gráfico 1: Distribución de las licencias enero-mayo 2012



Fuente: DANE

¹⁸ Departamento de Estudios Económicos Camacol / DANE



El contexto actual del sector, refleja con claridad su sólido fortalecimiento, que ha posibilitado, por un lado, la vigorización de las tradicionales casas inmobiliarias de la Ciudad, y por otro, la introducción de nuevas y el asentamiento de externas inmobiliarias, con el fin de satisfacer los nuevos retos y el dinamismo que ha caracterizado el desarrollo prominente de las actividades inmobiliarias. Así las cosas, los últimos 5 años el sector inmobiliario, han sido delineados por un incesante progreso, por la expansión de mercados, por la consolidación y por el inicio de nuevos de proyectos que generan confianza y expectativas no solo en el sector Inmobiliario, sino sobre el futuro económico de Cartagena en general.

Sector turístico

El concepto de turismo encierra un gran número de definiciones que ha variado a lo largo de los tiempos, convirtiéndose su conceptualización en un ejercicio complejo que busca determinar de manera precisa todos los aspectos que envuelven dicho termino, desde los factores económicos, sociales y culturales que enmarcan su contexto. En este sentido la Organización mundial del turismo ha adoptado la siguiente definición para la palabra turismo: *“Es el conjunto de relaciones y fenómenos producidos por el desplazamiento y permanencia de personas fuera de su lugar habitual de residencia, en tanto que dichos desplazamientos no estén motivados por una actividad lucrativa principal, permanente o temporal”*¹⁹ La Asociación Internacional de Expertos científicos del Turismo lo define, como *“el conjunto de relaciones y fenómenos producidos por el desplazamiento y permanencia de personas fuera de su lugar habitual de residencia, en tanto que dichos desplazamientos no estén motivados por una actividad lucrativa principal, permanente o temporal”*. Otras organizaciones han conceptualizado el termino Turismo como *“afición a viajar por placer”*. El término *“Turistas”* ha sido definido por la conferencia de las Naciones Unidas, como *“visitantes temporales a un país en el que estén por lo menos 24 horas por motivo de placer o de negocios”*²⁰ Todas estas definiciones m entre muchas que se han adoptado, tienen como objetivo precisar que el Turismo no es un producto físico, es una actividad que conjuga elementos materiales e inmateriales, un paquete de bienes y servicios ofrecido por diversos agentes, para la satisfacción del turista.

El mercado del Sector turismo está formado por organizaciones que ofrecen bienes y servicios a aquellas personas que se identifican como turistas. Estas organizaciones se clasifican en empresas de transporte, de alojamiento, atracciones naturales, agencias de viajes, guías y lo que se denomina Servicios de apoyo, de las cuales hacen parte las oficinas de turismo, gremios turísticos, empresas de publicidad, entre otros. Toda esta variedad de servicios, ha permitido la conformación de las llamadas **Empresas Turísticas**, aquellas dedicadas a la prestación de servicios turísticos, divididas en dos grandes bloques: Las que producen bienes y servicios (productoras) y las que los distribuyen (distribuidoras). Lo anterior se precisa con el plan sectorial del turismo 2004 de la ciudad de Cartagena de Indias, realizado por la Alcaldía Mayor de Cartagena, a través de la Corporación turismo de Cartagena, Instituto de Patrimonio y Cultura, Corporación Cartagena 2011 y Programa de las Naciones Unidas para el desarrollo; en la cual se establece que: *“las facilidades turísticas de Cartagena, están representadas*

¹⁹Galvis Aponte, LUIS ARMANDO. Aguilera Díaz, MARIA MODESTA. Documentos de trabajo sobre economía regional 1987 - 1998: Determinante por la demanda de Turismo hacia Cartagena. Edición No. 9. Cartagena de Indias: Centro de Investigaciones económicas del Caribe Colombiano – Banco de la República. Marzo, 1999. Disponible en Internet: <http://www.banrep.gov.co/documentos/publicaciones/pdf/DTSER09-DEMTURISMO.pdf>

²⁰ Ibid., p 2



básicamente por todos los establecimientos empresariales que prestan un servicios específico a los visitantes y que su agrupación conforma el subsector turístico, que se constituye como la oferta turística de la ciudad, pues esta se caracteriza por ser una de la mas importantes a nivel nacional principalmente lo que tiene que ver con la capacidad de alojamiento, que ha crecido constantemente a lo largo de la década de los noventa y lo que ha venido corriendo hasta la presente. El sector turístico en su naturaleza convencional está conformado por las actividades de hotelería, restaurantes, joyerías, agencias de viaje, artesanías, bares, casinos y transportes, entre otras actividades de esparcimiento y recreación; el ofrecimiento de los servicios por parte de cada una de estas actividades conforman el llamado producto turístico²¹. De lo anterior se deduce que Cartagena es una ciudad que ofrece un buen producto turístico convirtiéndose en la principal ciudad turística del país, pues sus características naturales, el patrimonio histórico, el desarrollo de la capacidad hotelera, están dando la posibilidad de convertirse en un destino turístico importante del mundo; es por ello menester estudiar la situación actual de dichos aspectos que conforman el llamado producto turístico y establecer cuál es su situación actual, si están siendo apoyados por autoridades e instituciones de turismo, promocionados y/ o preservados por la comunidad en general, pues es este, el que contribuye a la progreso, generación de empleo y desarrollo de la ciudad.

La ultima Investigación adelantada por el Centro de Estudios para el Desarrollo y la Competitividad (CEDEC) de la Cámara de Comercio de Cartagena, titulado "Inversión empresarial en Cartagena y los municipios del norte de Bolívar, I semestre 2011", muestra el importante crecimiento del sector Turístico en la ciudad, a través del análisis de las estructuras empresarial según la actividad económica, los datos analizados arrojaron los siguientes resultados:

En cuanto a la estructura empresarial según actividad económica, el sector hotelero y de restaurantes en cuanto al número de empresas obtuvo el 10,4%, lo cual representa una disminución mínima respecto del año 2010. Pero en lo que corresponde a los activos de este sector, si se observó un incremento. Así lo manifestó el estudio en mención: "Por activos, los mayores incrementos, fueron en los sectores: industria, actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler; transporte, almacenamiento y comunicaciones y hoteles y restaurantes". Los activos del sector representaron un 6.6%.

En cuanto a la inversión neta de capital durante el I semestre de 2011 en el sector de hoteles y restaurantes, esta fue de 4,6%, y no se ubicó dentro de los sectores con mayor inversión de capital.

Finalmente en cuanto a la constitución de empresas por actividad económica; de las 3.355 empresas creadas en el primer semestre de 201, el 11,36% correspondió a empresas en el sector hotelero y de restaurantes, siendo el tercer sector con mayor número de empresas constituidas.

²¹Alcaldía mayor de Cartagena. Corporación turismo de Cartagena. Instituto de Patrimonio y Cultura. Corporación Cartagena 2011. Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo. "Cartagena de Indias es Nuestro Patrimonio": Plan Sectorial del Turismo de Cartagena de Indias. Abril de 2004 Pág.33. Disponible en Internet: http://sistemas.unitecnologica.edu.co/sistur/_documentos/_plansectorialdeturismo/PLAN%20SECTORIAL%20DE%20TURISMO%20DE%20CARTAGENA%20-%20MATRIZ.pdf



Por otra parte, según un informe periodístico publicado el 24 de Mayo del año 2011 por el Diario *El Universal*, titulado “Inaugurarán en Colombia 48 nuevos hoteles para el 2012” se anunció que dentro de estos se construirían 11 en la ciudad de Cartagena, esto se dijo al respecto:

“Según la Corporación de Turismo de Cartagena de Indias, en la ciudad se construyen 11 complejos hoteleros, los cuales le sumarán a la Heroica un total de 2.500 nuevas habitaciones. En ese sentido, las estimaciones indican que para la ejecución de estos proyectos se requerirá de una inversión de \$780.000 millones. Entre las marcas que se abrirán paso y las que reafirmarán su presencia en la ciudad están HolidayInn, Radisson, Marriot, Estelar, Intercontinental, Royal, Global, Meliá, Iberostar y Sheraton. Las zonas en las que estarán ubicados los hoteles son: Bocagrande, Centro Histórico, Cielo Mar, Manzanillo y La Boquilla”.

Lo anterior muestra la especial movilidad que tuvo el sector hotelero para el año 2011, convirtiéndose en la actividad económica de mayor dinamismo en la ciudad, generando un gran impulso al turismo en general, posicionando especialmente toda la oferta de bienes y servicios turísticos a nivel nacional.

SELECCIÓN DE LA POBLACIÓN.

En el proyecto de investigación se construyó una base de datos, con una muestra de empresas de los dos sectores, las cuales fueron convocadas en su totalidad para participar en la investigación, a continuación, la lista de las empresas que respondieron a la convocatoria en la primera fase:

Por el Sector Inmobiliario

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS
INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI
NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA
NOTARIA CUARTA DE CARTAGENA
LONJA INMOBILIARIA
JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
ARAUJO Y SEGOVIA S.A.
INVERBIENES LTDA.
INMOBILIARIA BUSTAMANTE & COMPAÑÍA LTDA.
INMOBILIARIA I.B.R. RODRIGUEZ Y ASOCIADOS Y CIA LTDA I.B.R
INMOBILIARIA BOZZIMBETT LTDA.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

25



INVERFIN LTDA.
INMOBILIARIA ARENAS S.A.
INMOBILIARIA INVERSIONES CARTAGENA DE INDIAS.
INMOBILIARIA CARTAGENA LTDA.
ABOCONTA LTDA.
GESTORA COMERCIAL HERRERA.
FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE CARTAGENA S.A.
INMOBILIARIA MARÍA ISABEL.
CONSTRUCTORAS BARAJAS
SOLUCIONES INMOBILIARIAS SAS\ COLDWELL BANKER
VIVIENDAS LTDA.
CARAZO Y CIA LTDA.
SOCIEDAD DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS DE BOLIVAR
3G CONSTRUCTORES S.A
MI INMOBILIARIA
RSC Y CIA LTDA
CENTURY 21 OVM INMOBILIARIA SAS
MOSEL LTDA.
INMOBILIARI CASTELLANA 2000 LTDA.
SUCASA INMOBILIARIA
SOLUCIONES INMOBILIARIAS SAS
INMOBILIARIA DEL MAR
INMOBILIARIA BAEZ FLOREZ

Es importante resaltar que estas empresas, en su mayoría, hacen parte del núcleo inmobiliario del programa Al Invest que está manejando la Cámara de Comercio de Cartagena, desde su área de Desarrollo Empresarial.

La población a la que efectivamente se le aplicó la encuesta que permitió identificar si se encontraban vigentes o no las 8 costumbres certificadas del sector, fue de 35 empresas o entidades.

Por el sector Turístico

HOTEL ALMIRANTE CARTAGENA COLOMBIA
HOTEL COSTA DEL SOL
HOTEL CARTAGENA PLAZA
HOTEL LAS AMÉRICAS
HOTEL SOFITEL SANTA CLARA
MEDIA LUNA HOSTEL

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

Sede Principal: Centro, Cámara de Comercio, Calle Santa Teresa # 32-41. Tel.: 6501110/11
•Sede Ronda Real: Sector Santa Lucía, Centro Comercial Ronda Real, Local 119. Tel.: 6532347-6530402.
•Seccional Turbaco: Calle el Progreso Diagonal Plaza Principal Conjunto Residencial La Colina II, Locales 5 y 6. Tel.:6639243
•Seccional El Carmen de Bolívar: Cra. 50 N°22-04
www.cccartagena.org.co
Cartagena de Indias – Colombia



HOTEL SAN ROQUE
HOTEL MARY
HOTEL CASA DE LAS PALMAS
HOTEL VILLACOLONIAL
HOSTAL REAL
HOSTAL LA CASONA
HOSTAL CASA VENECIA
HOSTAL CASA BALUARTE
HOTEL CASA LOLA
HOTEL CASA CANABAL
HOTEL MONTERREY
HOTEL LA MAGDALENA
HOTEL EL PUEBLITO PLAYA
COTELCO
HOTEL HILTON CARTAGENA
CARTAGENA DE INDIAS SMALL LUXURY HOTELS
HOTEL DANN CARTAGENA
HOTEL EL DORADO
QUADRIFOLIO
HOTEL CASA SANTA ANA
ALFIZ HOTEL
DELIRIO HOTEL
HOTEL BLUE PACIFIC ASSERS HOTEL LM
HOTEL BANTU
OPERADORES TURISTICOS
COSTATUR / BCD TRAVEL
EXCURSIONES ROBERTO LEMAITRE (Isla del pirata)
DAGER TOURS
VIAJES CARABANA
ISLA DEL ENCANTO LTDA
AGENCIA DE VIAJES Y TURISMO MIRASOL TRAVEL
AGENCIA DE VIAJES OPERADORA TESORO TOURS
VIAJES RABBIT LTDA
INCOTUR SAS
POPA TOURS LTDA.
GEMA TOURS LTDA.
AVIATOUR
VIAJES BOCAGRANDE
DELYS TOURS
AL SERVICES TOURS FABIAN GARCIA

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

Sede Principal: Centro, Cámara de Comercio, Calle Santa Teresa # 32-41. Tel.: 6501110/11
•Sede Ronda Real: Sector Santa Lucía, Centro Comercial Ronda Real, Local 119. Tel.: 6532347-6530402.
•Seccional Turbaco: Calle el Progreso Diagonal Plaza Principal Conjunto Residencial La Colina II, Locales 5 y 6. Tel.:6639243
•Seccional El Carmen de Bolívar: Cra. 50 N°22-04
www.ccartagena.org.co
Cartagena de Indias – Colombia



La población a la que efectivamente se le aplicó la encuesta que permitió identificar si se encontraban vigentes o no las 4 costumbres certificadas del sector, fue de 46 empresas o entidades.

Es importante resaltar que estas empresas, en su mayoría, hacen parte de varios núcleos del programa Al Invest que está manejando la Cámara de Comercio de Cartagena, desde su área de Desarrollo Empresarial, tales como el de Hoteles Boutique del Centro, Hoteles de Getsemani, Núcleo de Joyeros, entre otros.

MUESTREO PRELIMINAR DE RECOLECCIÓN DE LOS DATOS.

Sector Inmobiliario

En esta etapa de la investigación seleccionamos una muestra de 40 empresas o entidades del sector, a las que se les explicó en detalle el proyecto de investigación, la definición de costumbre mercantil, sus características y elementos, importancia y clases. Además, se entregó una invitación a participar en la aplicación de una encuesta para identificar la vigencia de las costumbres existentes para el sector. Lo anterior tenía como uno de sus objetivos, no sólo validar costumbres certificadas sino también descubrir una práctica nueva que pudiese ser sujeta a la certificación como costumbre.

Sector Turístico

En esta etapa de la investigación seleccionamos una muestra de 45 empresas o entidades del sector, a las que se les explicó en detalle el proyecto de investigación, la definición de costumbre mercantil, sus características y elementos, importancia y clases. Además, se entregó una invitación a participar en la aplicación de una encuesta para identificar la vigencia de las costumbres existentes para el sector. Lo anterior tenía como uno de sus objetivos, no sólo validar costumbres certificadas sino también descubrir una práctica nueva que pudiese ser sujeta a la certificación como costumbre.

RECOLECCIÓN DE LA INFORMACIÓN, PROCESAMIENTO DE LOS DATOS y ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DATOS RECOPIRADOS.

Esta etapa inicia con el envío de una carta a toda la población de la investigación, teniendo como objetivo la aplicación de una encuesta y/o entrevista, que permitiera la identificación de la vigencia de las costumbres existentes y del descubrimiento de una nueva.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

28



Así pues, una vez enviadas los anteriores formatos de cartas a toda la población de los dos sectores, el grupo de estudiantes y su coordinadora, procedieron a realizar el seguimiento del recibido de la carta, de la respuesta a la misma y de la construcción del cronograma pertinente. Para aplicar la encuesta y realizar unas entrevistas de exploración, se realizaron visitas a las oficinas de las empresas, llamadas, envío de correos electrónicos, entre otros.

Con el conjunto de encuestas diligenciadas y verificado a través de entrevistas de exploración, pudimos entrar en la tabulación y análisis de datos, en lo correspondiente a determinar la vigencia de las costumbres existentes en los dos sectores. No obstante, recolectamos datos suficientes que nos permitieron construir enunciados que encerraban posibles prácticas nuevas. Con esta propuesta, pasamos a la elaboración de una encuesta que nos permitiera corroborar, si estas prácticas cumplían o no con los requisitos para ser costumbres mercantiles.

VALIDACIÓN DE LA VIGENCIA DE LAS COSTUMBRES MERCANTILES CERTIFICADAS POR LA CAMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA EN EL SECTOR INMOBILIARIO.

El artículo 86, numeral 5 del Código de Comercio señala que es una función de las Cámaras de Comercio, “Recopilar las costumbres mercantiles de los lugares correspondientes a su jurisdicción y certificar sobre la existencia de las recopiladas”, en cumplimiento a lo anterior, la Cámara de Comercio de Cartagena en los últimos 10 años ha recopilado y certificado como Costumbres Mercantiles dentro del Sector Inmobiliario, ocho (8) prácticas comerciales, las cuales validaremos en la presente investigación, cuya finalidad es verificar que las mismas siguen cumpliendo con los requisitos de publicidad, reiteración, uniformidad, obligatoriedad y que por lo tanto no han caído en desuso.

El proceso de validación se llevó a cabo a través de la aplicación de un Instrumento Cuantitativo/Cualitativo (Encuesta Cerrada- Entrevista), a través de la cual se verifica la vigencia de las Costumbres Mercantiles en el sector Inmobiliario certificadas por la Cámara de Comercio, se identifican nuevas prácticas por medio de las sugerencias, observaciones e impresiones suministradas por los actores inmersos en dicho sector.

La recolección de la información se llevó a cabo entre el 1 de Junio y el 1 de Julio de 2012.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

Sede Principal: Centro, Cámara de Comercio, Calle Santa Teresa # 32-41. Tel.: 6501110/11
•Sede Ronda Real: Sector Santa Lucía, Centro Comercial Ronda Real, Local 119. Tel.: 6532347-6530402.
•Seccional Turbaco: Calle el Progreso Diagonal Plaza Principal Conjunto Residencial La Colina II, Locales 5 y 6. Tel.:6639243
•Seccional El Carmen de Bolívar: Cra. 50 N°22-04
www.cccartagena.org.co
Cartagena de Indias – Colombia



VALIDACIÓN DE VIGENCIA DE LAS COSTUMBRES MERCANTILES CERTIFICADAS POR LA CAMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA EN EL SECTOR TURISTICO.

En desarrollo de su función certificadora, la Cámara de Comercio de Cartagena, ha realizado varias investigaciones tendientes a identificar la existencia de prácticas comerciales en el sector Turístico de la ciudad, estudios que dieron como resultado la certificación de cuatro (4) Costumbres Mercantiles, las cuales son objeto de validación en la presente investigación.

A la fecha, las costumbres certificadas en el sector turístico, corresponden al segmento hotelero, dado que las otras categorías seleccionadas en la muestra, tales como Restaurantes, Joyerías, Artesanías, entre otros, no cuentan con prácticas mercantiles elevadas a Costumbre. Por lo anterior, la encuesta de validación, sólo fue aplicada al segmento pertinente.

El mencionado proceso de validación se llevo a cabo a través de la aplicación de un Instrumento Cuantitativo/Cualitativo (Encuesta Cerrada- Entrevista), a través de la cual se verifica la vigencia de las Costumbres Mercantiles en el sector Turístico por medio de las sugerencias, observaciones e impresiones suministradas por la muestra escogida en representación del sector.

La recolección de los datos se llevó a cabo entre el 1 de Junio y el 1 de Julio de 2012.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

30

Sede Principal: Centro, Cámara de Comercio, Calle Santa Teresa # 32-41. Tel.: 6501110/11
•Sede Ronda Real: Sector Santa Lucía, Centro Comercial Ronda Real, Local 119. Tel.: 6532347-6530402.
•Seccional Turbaco: Calle el Progreso Diagonal Plaza Principal Conjunto Residencial La Colina II, Locales 5 y 6. Tel.:6639243
•Seccional El Carmen de Bolívar: Cra. 50 N°22-04
www.cccartagena.org.co
Cartagena de Indias – Colombia



6. COSTUMBRES MERCANTILES VALIDADAS

Sector Inmobiliario, segmento de Inmobiliarias.

1. *En Cartagena de Indias, el vendedor de un inmueble cancela a favor del corredor, una comisión equivalente al 3% del precio total de la venta, en zona urbana y el 5% en zona rural. (Vigente desde recopilación del 2.002).*
2. *En Cartagena de Indias, las inmobiliarias reciben del propietario del inmueble (cliente), una remuneración equivalente al 10% de la renta mensual de arriendo, como comisión por concepto de administración del inmueble. (Vigente desde recopilación del 2.002).*
3. *En Cartagena de Indias, el propietario del inmueble cancela a la inmobiliaria una comisión del 10% sobre la indemnización pagada por el arrendatario, por desocupación anticipada del inmueble. (Vigente desde recopilación del 2.002).*
4. *En Cartagena de Indias, los arrendatarios pagan a la inmobiliaria la renta mensual de arriendo mes anticipado, dentro de los primeros cinco días calendario siguientes a la fecha de iniciación del contrato. (Vigente desde recopilación del 2.002).*
5. *En Cartagena de Indias, en contratos de compraventa sobre inmuebles, los gastos de registro son cancelados en su totalidad por el comprador. (Vigente desde recopilación del 2.002).*
6. *En Cartagena de Indias, al inicio del contrato de arrendamiento, el arrendatario paga el 20% del valor del primer canon de arrendamiento por concepto de derechos inmobiliarios o derecho de contrato. (Recopilada en el 2.009).*
7. *En Cartagena de Indias, las inmobiliarias pagan a los propietarios de los inmuebles mes vencido, el canon de arrendamiento. (Recopilada en el 2.009).*
8. *En Cartagena de Indias, cuando una inmobiliaria no cuenta para la compra-venta, con un inmueble requerido por el cliente y otra lo tiene en sus inventarios, la primera paga a la segunda, la mitad del valor correspondiente a la comisión. (Recopilada en el 2.009).*

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

31



Costumbre 1: EN CARTAGENA DE INDIAS, EL VENDEDOR DE UN INMUEBLE CANCELA A FAVOR DEL CORREDOR, UNA COMISIÓN EQUIVALENTE AL 3% DEL PRECIO TOTAL DE LA VENTA, EN ZONA URBANA Y EL 5% EN ZONA RURAL. (VIGENTE DESDE RECOPIACIÓN DEL 2.002).



Fuente: Investigación de Campo 2012

La grafica nos muestra que un 97% de los encuestados manifestaron que conocen la costumbre y solo un 3% señaló su desconocimiento. En el instrumento aplicado se corroboró además que los encuestados que respondieron afirmativamente, practican de manera ordinaria esta costumbre, con sentido de obligatoriedad en sus actividades comerciales cotidianas. También se recogió en el instrumento, varias observaciones realizadas por una parte de los encuestados, quienes sugieren adicionar al contenido de la costumbre en estudio, la frase “mas iva”, con lo cual la práctica mercantil quedaria tipificada en los siguientes términos: *En Cartagena de Indias, el vendedor de un inmueble cancela a favor del corredor, una comisión equivalente al 3% mas iva del precio total de la venta, en zona urbana y el 5% mas iva en zona rural.*

Respecto de la sugerencia invocada, expresamos que no es pertinente la modificación del texto de la costumbre, atendiendo a que por mandato legal, se establece el cobro y facturación del impuesto a las ventas (IVA). En este sentido el artículo 420, literal a del Estatuto tributario Nacional señala: “ARTICULO 420. HECHOS SOBRE LOS QUE RECAE EL IMPUESTO. El impuesto a las ventas se aplicará sobre: a. Las ventas de bienes corporales muebles que no hayan sido excluidas expresamente” (...)

Comentario: El corredor es intermediario que relaciona a dos o mas personas interesadas en un determinado negocio a fin de que lo celebren. El Código de Comercio en su artículo 1340 expresa que “se llama corredor a la persona, que por su especial conocimiento de los mercados, se ocupa como agente intermediario en la tarea de poner con relación a dos o más persona, con el fin de que celebren un negocio comercial, sin estar vinculado a las partes por relaciones de colaboración, dependencia, mandato o representación”. Partiendo de esta definición legal se pueden extraer las características de este auxiliar del comercio. Estas son:

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

32



- Es una persona que ejerce habitualmente actos que dan origen al contrato de corretaje o correduría.
- Especial conocimiento del mercado o mercados a los cuales el corredor extiende su actividad y concretamente del ramo de negocios que suele procurar o facilitar. En nuestro caso, especiales conocimientos del mercado inmobiliario, es decir, sobre negocios relativos a la propiedad raíz urbana o rural.
- Ausencia de vínculos de colaboración, dependencia, mandato o representación en ejercicio de la actividad que desarrolla. Efectivamente, en desenvolvimiento de su función mediadora, el corredor sirve de intermediario para relacionar entre sí a los interesados en determinado negocio, con el fin de que lo celebren, pero es él quien toma la iniciativa, busca a quienes proponerlo e insinuarlo porque cree que pueden estar interesados en la operación, y como es obvio, también relaciona a esos interesados con personas o entidades útiles o que facilitan la transacción proyectada.
- Ejerce su actividad con plena autonomía y su meta principal es la conclusión del negocio.

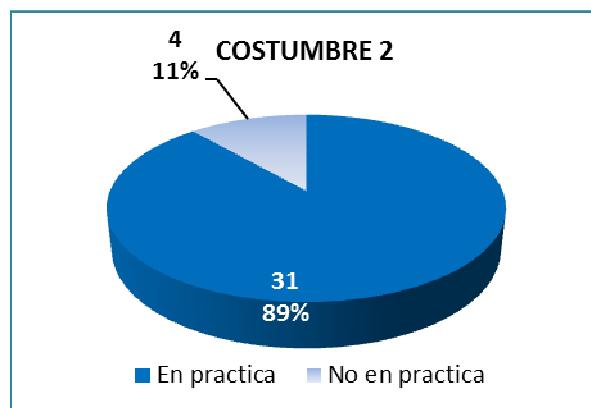
El más importante de todos sus deberes consiste en proponer los negocios con exactitud, precisión y claridad, abstenerse de presentar a las partes supuestos falsos como el de atribuir una calidad distinta o dar una información errónea sobre el precio. Si el corredor induce a una persona a contratar sobre supuestos falsos, ha de responder del daño causado, pues su línea directriz debe ser más absoluta lealtad con quienes celebren la negociación que ideó, proyectó o en alguna forma auspició. En caso de corretaje en el que se estipula dicho porcentaje puede hacerse de manera verbal o por escrito. Las inmobiliarias en las negociaciones pueden actuar como propietarias y en otras como corredoras, de tal forma que algunas de ellas serán obligadas a pagar el porcentaje y otras serán las favorecidas con el mismo. Pueden ser corredores, además de las inmobiliarias ya mencionadas, las personas naturales. Vale anotar, que entendiéndose de la compra venta de bienes inmuebles, cuyo pago se hace efectivo tanto en dinero como en especie, el porcentaje de que trata esta costumbre que se genera a favor del vendedor, se aplica exclusivamente a la suma cancelada en dinero. El vendedor y el corredor podrán pactar la forma de pago de la comisión, atendiendo los conceptos de equidad, autonomía de la voluntad privada y demás principios generales del derecho. Es necesario tener en cuenta además, para efectos de la aplicación de esta costumbre, los conceptos de predios rurales y urbanos previstos y descritos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

Sede Principal: Centro, Cámara de Comercio, Calle Santa Teresa # 32-41. Tel.: 6501110/11
•Sede Ronda Real: Sector Santa Lucía, Centro Comercial Ronda Real, Local 119. Tel.: 6532347-6530402.
•Seccional Turbaco: Calle el Progreso Diagonal Plaza Principal Conjunto Residencial La Colina II, Locales 5 y 6. Tel.:6639243
•Seccional El Carmen de Bolívar: Cra. 50 N°22-04
www.cccartagena.org.co
Cartagena de Indias – Colombia



Costumbre 2: EN CARTAGENA DE INDIAS, LAS INMOBILIARIAS RECIBEN DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE (CLIENTE), UNA REMUNERACIÓN EQUIVALENTE AL 10% DE LA RENTA MENSUAL DE ARRIENDO, COMO COMISIÓN POR CONCEPTO DE ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE. (VIGENTE DESDE RECOPIACIÓN DEL 2.002).



Fuente: Investigación de Campo 2012

El trabajo de campo realizado a través de la aplicación del instrumento, confirma la vigencia de la costumbre señalada, manteniéndose invariable, a pesar de los nuevos actores que toman relevancia en el sector como es el caso de las compañías aseguradoras.

Comentario: El contrato de administración celebrado entre una inmobiliaria y el propietario del inmueble administrado por aquélla es una especie del contrato de mandato, regulado en el Código de Comercio en los artículos 1262 a 1286 y el Código Civil, con mayor amplitud, del 2142 al 2199. En efecto, el artículo 1262 del Estatuto Mercantil se encarga de definir el mandato diciendo que “es un contrato por el cual una parte se obliga a celebrar o ejecutar uno o más actos de comercio por cuenta de otra”. Cambiando los términos de gestión que emplea el Código Civil, por el de celebrar, y negocios por el de actos de comercio, el estatuto mercantil sigue la misma trayectoria impuesta por el derecho común para el mandato. Es decir, el mandato comercial comprende la gestión de negocios de carácter mercantil, más concretamente, actos de comercio, de una persona por cuenta de otra. El mandato comercial es eminentemente oneroso por cuanto el artículo 1264 consagra como principio general que “el mandatario tendrá derecho a la remuneración estipulada o usual en este género de actividades o en su defecto, a la que se determine por medio de peritos”. Para el caso de la costumbre que se estudia, lo usual y reiterado es que la remuneración de las inmobiliarias por concepto de administración sea del 10% del valor de la renta mensual de arriendo más IVA; sin embargo, por circunstancias especiales, como es el caso de la cesión del contrato de mandato o de administración entre inmobiliarias, ese porcentaje puede ser reducido al 8%. La DIAN establece la obligación de cobrar IVA sobre la comisión, por tratarse de una remuneración a la prestación de un servicio.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

34



Costumbre 3: EN CARTAGENA DE INDIAS, EL PROPIETARIO DEL INMUEBLE CANCELA A LA INMOBILIARIA UNA COMISIÓN DEL 10% SOBRE LA INDEMNIZACIÓN PAGADA POR EL ARRENDATARIO, POR DESOCUPACIÓN ANTICIPADA DEL INMUEBLE. (VIGENTE DESDE RECOPIACIÓN DEL 2.002).



Fuente: Investigación de Campo 2012

Los resultados obtenidos de la encuesta aplicada, nos muestra que la costumbre bajo estudio, es conocida y practicada por la mayor parte de los encuestados (77%), los que respondieron negativamente, señalaron conocer la costumbre, no obstante no la practican en sus labores económicas cotidianas.

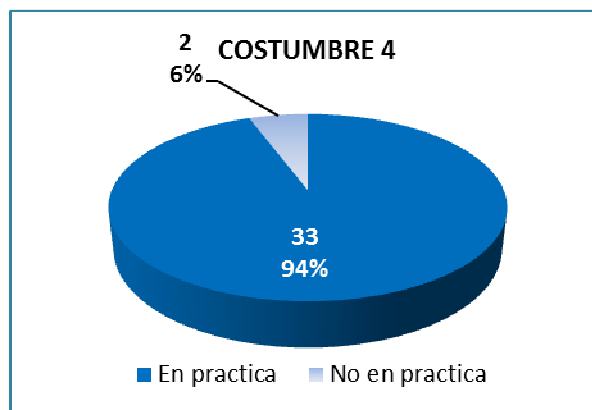
A falta de norma expresa en el Código de Comercio, se aplican las disposiciones civiles en lo concerniente a la indemnización por desocupación anticipada del inmueble. De esa forma, le damos paso al artículo 2003 del Código Civil, que en su primer inciso dispone lo siguiente: “Cuando por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento, será el arrendatario obligado a la indemnización de perjuicios, y especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día en que desahuciado hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio”. Es con base en el valor de esta indemnización que la inmobiliaria cobra un 10% por los perjuicios que ella también se ocasionan con el incumpliendo del contrato; comisión que los propietarios de inmuebles entregados en administración han reconocido como obligatoria.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

35



Costumbre 4: EN CARTAGENA DE INDIAS, LOS ARRENDATARIOS PAGAN A LA INMOBILIARIA LA RENTA MENSUAL DE ARRIENDO MES ANTICIPADO, DENTRO DE LOS PRIMEROS CINCO DÍAS CALENDARIO SIGUIENTES A LA FECHA DE INICIACIÓN DEL CONTRATO. (VIGENTE DESDE RECOPIACIÓN DEL 2.002).



Fuente: Investigación de Campo 2012

La costumbre analizada se mantiene vigente, siendo conocida y practicada de manera uniforme dentro del sector inmobiliario.

El precio debe ser cubierto por el arrendatario en el término convenido con el arrendador y en la forma estipulada. De ahí que sea procedente el pago del precio por cuotas anticipadas. Cuando así se conviene, nace para el arrendatario, incuestionablemente, la obligación de pagar anticipadamente, por construirse ese acuerdo en una ley para las partes. Si no lo cubre en el tiempo convenido, incurre en incumplimiento del contrato por mora en el pago del precio o renta. Si las partes no han estipulado la forma de pago se hará conforme a la costumbre del lugar. Es precisamente esto lo que ha ocurrido entre nosotros los cartageneros: la práctica consistente en cancelar ese precio dentro de los primeros cinco días de cada mes se ha generalizado hasta el punto que hoy consideramos que constituye una costumbre mercantil. Si no hay estipulación ni costumbre, habrá que distinguir entre predio urbano y predio rural y cosa mueble, por cuanto el art. 2002 del Código Civil establece de manera supletiva las formas de pago.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

36



COSTUMBRE 5: EN CARTAGENA DE INDIAS, EN CONTRATOS DE COMPRAVENTA SOBRE INMUEBLES, LOS GASTOS DE REGISTRO SON CANCELADOS EN SU TOTALIDAD POR EL COMPRADOR. (VIGENTE DESDE RECOPIACIÓN DEL 2.002).



Fuente: Investigación de Campo 2012

La información consolidada nos señala de manera contundente, que esta costumbre es conocida y practicada mayoritariamente por los actores que hacen parte del sector inmobiliario en la ciudad, no obstante sugerían incluir dentro del contenido de la costumbre, el pago de los gastos notariales, los cuales son asumidos por las partes, en porcentajes iguales, esto es 50% comprador y 50% vendedor. Frente a esta observación, debemos reiterar que la Costumbre Mercantil es una fuente de carácter supletorio y de subordinación frente a la Ley, en este sentido el código de Comercio señala lo siguiente: *“la costumbre mercantil tendrá la misma autoridad que la ley comercial, siempre que no la contrarie manifiesta o tácitamente y que los hechos constitutivos de la misma sean públicos, uniformes y reiterados en el lugar donde hayan de cumplirse las prestaciones o surgido las relaciones que deban regularse por ella”*.

En la práctica sugerida por algunos comerciantes del sector inmobiliario, sobre el pago de los gastos notariales en los contratos de Compraventa, debe anotarse lo dispuesto en los artículos 909 del Código de Comercio y 1862 del Código Civil, los cuales regulan de manera expresa la situación en cuestión, bajo los siguientes términos:

“ARTÍCULO 909. GASTOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA. Los gastos que ocasione la celebración del contrato se dividirán por partes iguales entre los contratantes, si éstos no acuerdan otra cosa. Salvo costumbre comercial o pacto en contrario, los gastos de entrega de la cosa vendida corresponderán al vendedor y los de recibo de la misma, al comprador”²²

²² Código de Comercio Art.909



“ARTICULO 1862. COSTAS DE LA ESCRITURA DE VENTA. Las costas de la escritura de venta serán divisibles entre el vendedor y el comprador, a menos que las partes contratantes estipulen otra cosa”²³. En razón a lo anterior, podemos afirmar que en la situación objeto de análisis, se encuentra regulada por la Ley, no siendo pertinente la constitución de una costumbre mercantil sobre los mismos hechos.

Comentario: El Código de Comercio regula en un solo capítulo lo referente a los derechos y obligaciones de las partes contratantes, desde el artículo 1.266 hasta el 1.278. En estas normas recoge prácticamente las mismas nociones que trae el Código Civil para la administración del contrato de mandato. Así por ejemplo, de ambas legislaciones se colige que el mandatario no puede exceder los límites de su cargo. Debe ceñirse a los términos del mandato: lo que supere las facultades concedidas solamente obliga al mandatario, salvo que el mandante lo ratifique posteriormente. De la misma manera, el mandatario deberá procurar el máximo beneficio del mandante y seguir las instrucciones de éste. Este deber genérico que se extrae de la esencia del contrato de mandato es quizá el origen de la práctica que se viene estudiando. Una vez el arrendatario se ha constituido en mora, las inmobiliarias dan un plazo de espera que oscila entre 30 y 90 días para iniciar las acciones judiciales correspondientes. Para las prejudiciales esperan de 30 a 60 días dependiendo del plazo que hayan fijado para el primer tipo de acciones. De acuerdo con el numeral 1 del art. 1608 del Código Civil, el deudor, en nuestro caso el arrendatario, está en mora “cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para construirlo en mora”. Tanto la doctrina como la jurisprudencia han definido con precisión el concepto de mora. Esta, además de constituir una dilación del deudor en el cumplimiento de su prestación, también requiere que sea imputable a éste y que el acreedor haya efectuado la correspondiente reconvencción o requerimiento. Según la precitada norma, el deudor estará en mora cuando ha sido reconvenido judicialmente por el acreedor, salvo que la obligación sea a término o que solo pueda ser cumplida dentro de cierto término.

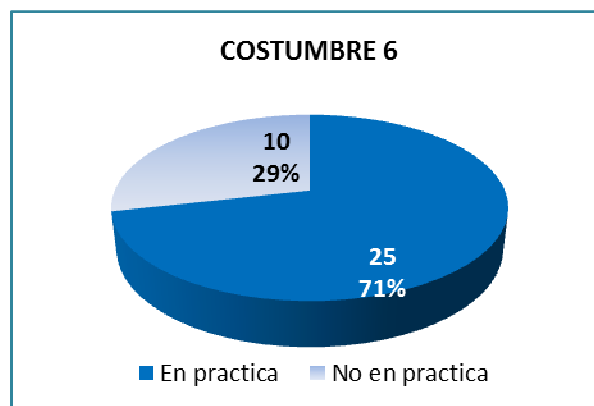
Generalmente las inmobiliarias acuden a dos tipos de acciones judiciales: la ejecutiva para obtener el pago de la suma de dinero debida, que se encuentra regulada en el Código de Procedimiento Civil a partir del artículo 488 y por la Ley 56 de 1985, que en su artículo 23 dispuso lo siguiente: “ Las obligaciones de pagar sumas de dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Civil”.

De igual forma, las inmobiliarias acuden a un proceso abreviado cuando lo que pretenden es la restitución del inmueble arrendado y el reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar.

²³ Código Civil Art. 1862



Costumbre 6: EN CARTAGENA DE INDIAS, AL INICIO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, EL ARRENDATARIO PAGA EL 20% DEL VALOR DEL PRIMER CANON DE ARRENDAMIENTO POR CONCEPTO DE DERECHOS INMOBILIARIOS O DERECHO DE CONTRATO. (RECOPIADA EN EL 2.009).



Fuente: Investigación de Campo 2012

La costumbre analizada se mantiene vigente, siendo conocida y practicada de manera uniforme dentro del sector inmobiliario.

El Código Civil Colombiano en su artículo 1849 define el contrato de compraventa como aquel en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra pagarla en dinero. El Código de Comercio, sin duda alguna, superó completamente la discusión que suscita el empleo del vocablo “dar”, que hace el Código Civil. Preceptúa el artículo 905 de la materia: “La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa y la otra a pagarla en dinero (...)”.

La Ley 39 de 1890 en su artículo 14 estableció que los gastos de registro son por cuenta del vendedor. Sin embargo, por tratarse de una norma eminentemente supletiva de la voluntad de las partes, su aplicación esta sujeta a la condición de que las partes no hayan estipulado otra cosa. Y precisamente lo que ha ocurrido es que en la práctica los gastos de registro sean asumidos en su totalidad por el comprador, entre otras cosas porque es él quien tiene interés inmediato en el mismo.

Como sabemos el mundo del comercio por naturaleza es dinámico, y mas aun en un país, que como el nuestro, se ve influenciado por las variantes económicas, políticas y sociales del momento; es por ello que muchas practicas reconocidas hasta principios de los noventa como costumbres mercantiles han perdido su vigencia como tales y han dado origen a nuevas practicas que han ajustado a la realidad actual del mundo de los negocios.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

39



En caso de la denominada “prima comercial”, considerada hasta hace muy poco como la obligación a cargo del arrendatario de un local comercial de pagar una bonificación al propietario o arrendatario anterior en razón del reconocimiento, acreditación comercial o “good will” (buen nombre) del establecimiento de comercio, cuando su destino es el mismo negocio.

Al respecto, bien vale comentar que si bien el concepto de prima comercial se mantiene, el carácter obligatorio de su reconocimiento se ha perdido.

Sin embargo, como el derecho requiere cierto grado de certeza jurídica, se hace necesaria la conformación de una estructura estática en la que se incorpore un cuerpo normativo determinado. A eso se reduce la actividad de recopilación de la Costumbre Mercantil que debe incluir con la elaboración de un código.

Es dable afirmar, que si bien las prácticas constitutivas de costumbres quedan como todas las normas, inscritas en el ordenamiento jurídico, estas tendrán una vigencia determinada para su certificación, es decir, que al cabo de unos años deberá revisarse la permanencia de las mismas, teniendo en cuenta que la Costumbre Mercantil se mueve alrededor de conceptos de actividad e interés empresarial, entorno y contexto legal, en los que algunas de sus áreas funciona armónicamente y en otras no tanto, porque como se dijo, están en continuo proceso de cambio y ajustes a la realidad social.

COSTUMBRE 7: EN CARTAGENA DE INDIAS, LAS INMOBILIARIAS PAGAN A LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES MES VENCIDO, EL CANON DE ARRENDAMIENTO. (RECOPIADA EN EL 2.009).



Fuente: Investigación de Campo 2012

Esta costumbre se mantiene invariable, el 77% de los encuestados manifestó conocer la costumbre y practicarla de manera reiterada, el 23% restante conoce la práctica, pero no la aplica de manera ordinaria.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho



Costumbre 8: EN CARTAGENA DE INDIAS, CUANDO UNA INMOBILIARIA NO CUENTA PARA LA COMPRA-VENTA, CON UN INMUEBLE REQUERIDO POR EL CLIENTE Y OTRA LO TIENE EN SUS INVENTARIOS, LA PRIMERA PAGA A LA SEGUNDA, LA MITAD DEL VALOR CORRESPONDIENTE A LA COMISIÓN. (RECOPIADA EN EL 2.009).



Fuente: Investigación de Campo 2012

Los resultados obtenidos con la aplicación del instrumento, corroboran la vigencia de la costumbre señalada, no obstante señalaron que pueden pactarse acuerdos diferentes entre las inmobiliarias o los corredores, respecto de la comisión.

De acuerdo a la información reseñada anteriormente, concluimos que las ocho (8) prácticas mercantiles certificadas por la Cámara de Comercio de Cartagena en los años 2002 y 2009 para el sector inmobiliario en la ciudad de Cartagena, se mantienen vigentes e invariables y su uso sigue siendo constante, uniforme y obligatorio, cuando no se dispone otra cosa entre los actores del gremio inmobiliario.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

41



Sector Turístico, segmento Hotelero.

1. En Cartagena de Indias, cuando existen dos o más hoteles de una misma cadena y uno de ellos tiene ocupadas todas sus habitaciones, remite los huéspedes que no pueden ser alojados a otro de la misma cadena con el fin de satisfacer la necesidad de alojamiento, previa consulta y aceptación del huésped.
2. En Cartagena de Indias, los hoteles cancelan a las agencias de viajes entre un cinco (5) y un diez por ciento (10%) del valor de cada habitación por concepto de comisión por las habitaciones que son efectivamente ocupadas a causa de la gestión de dichas agencias.
3. En Cartagena de Indias, los hoteles cobran la primera noche de alojamiento (No Show) en caso de que las reservas garantizadas hechas por las agencias de viajes sean incumplidas por los turistas.
4. En Cartagena de Indias, el agente operador marítimo y/o terrestre otorga una comisión de entre un diez (10) y un quince por ciento (15%) a las agencias de viajes y demás comercializadores de sus servicios por la venta de estos, igualmente, en el caso de grupos de turistas las agencias operadoras ofrecen el plan recreativo por una tarifa neta especial a las agencias de viajes.

Costumbre 1: EN CARTAGENA DE INDIAS, CUANDO EXISTEN DOS O MÁS HOTELES DE UNA MISMA CADENA Y UNO DE ELLOS TIENE OCUPADAS TODAS SUS HABITACIONES, REMITE LOS HUÉSPEDES QUE NO PUEDEN SER ALOJADOS A OTRO DE LA MISMA CADENA CON EL FIN DE SATISFACER LA NECESIDAD DE ALOJAMIENTO, PREVIA CONSULTA Y ACEPTACIÓN DEL HUÉSPED. (RECOPIADA EN EL 2002).



Fuente: Investigación de Campo 2012

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho



Los resultados arrojados por la encuesta, evidencian que esta costumbre continua vigente, siendo conocida y practicada por la mayor parte de los hoteles de la ciudad. No obstante, se hicieron algunas observaciones en cuanto a la aplicación de la costumbre entre aquellos hoteles que no hacen parte de un grupo empresarial o cadena hotelera, precisando que estos hoteles practican la costumbre bajo el entendido de que envían a los huéspedes a hoteles de la misma categoría, como es el caso de los hoteles ubicados en el barrio Getsemaní, “Asohogot” y los denominados Hoteles Spa, caso de la “Red Evoca”, que agremia a esta categoría de hoteles en la ciudad de Cartagena.

Costumbre 2: EN CARTAGENA DE INDIAS, LOS HOTELES CANCELAN A LAS AGENCIAS DE VIAJES ENTRE UN CINCO (5) Y UN DIEZ POR CIENTO (10%) DEL VALOR DE CADA HABITACIÓN POR CONCEPTO DE COMISIÓN POR LAS HABITACIONES QUE SON EFECTIVAMENTE OCUPADAS A CAUSA DE LA GESTIÓN DE DICHAS AGENCIAS. (RECOPIADA EN EL 2002).



Fuente: Investigación de Campo 2012

En la encuesta cerrada aplicada a las agencias operadoras de turismo y a los hoteles que hacen parte de la muestra, todas manifestaron conocer la costumbre y practicarla de forma ordinaria en sus actividades, a excepción de un hotel que explico que no realizan ninguna clase de intermediación con las agencias operadoras de turismo.

En el análisis de esta costumbre por parte de los encuestados, también se observó un cambio en los porcentajes cancelados por los hoteles a las agencias operadoras, en el sentido en que dichas comisiones oscilan entre un 10% y un 15%, manifestándose incluso que las agencias operadoras de turismo no realizan gestión alguna por comisión equivalente al 5%, pues esta comisión no genera ninguna utilidad para su negocio.

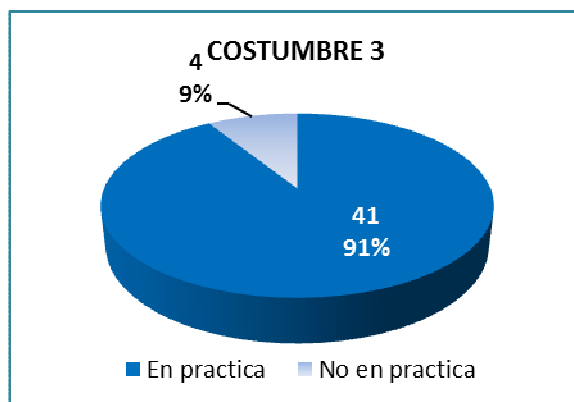
VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

43



Al respecto los hoteles indagados sobre este punto, determinaron que los pagos a las agencias operadoras, efectivamente se pactan entre porcentajes que se encuentran en escalas entre el 10% y 15%. Concluimos sobre este punto, que si bien la costumbre Mercantil analizada, se encuentra vigente, es recomendable actualizar los porcentajes de la comisión entre el 10% y el 15%.

Costumbre 3: EN CARTAGENA DE INDIAS, LOS HOTELES COBRAN LA PRIMERA NOCHE DE ALOJAMIENTO (NO SHOW) EN CASO DE QUE LAS RESERVAS GARANTIZADAS HECHAS POR LAS AGENCIAS DE VIAJES SEAN INCUMPLIDAS POR LOS TURISTAS. (RECOPIADA EN EL 2002).



Fuente: Investigación de Campo 2012

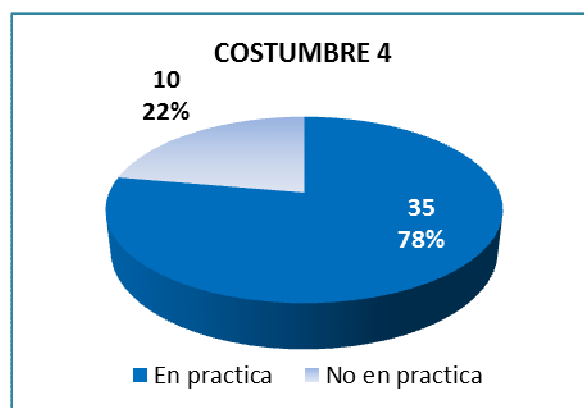
Esta costumbre se mantiene invariable, cumple todos los requisitos y se practica de forma constante y con sentido de obligatoriedad por la mayor parte de los encuestados.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

44



Costumbre 4: EN CARTAGENA DE INDIAS, EL AGENTE OPERADOR MARÍTIMO Y/O TERRESTRE OTORGA UNA COMISIÓN DE ENTRE UN DIEZ (10) Y UN QUINCE POR CIENTO (15%) A LAS AGENCIAS DE VIAJES Y DEMÁS COMERCIALIZADORES DE SUS SERVICIOS POR LA VENTA DE ESTOS, IGUALMENTE, EN EL CASO DE GRUPOS DE TURISTAS LAS AGENCIAS OPERADORAS OFRECEN EL PLAN RECREATIVO POR UNA TARIFA NETA ESPECIAL A LAS AGENCIAS DE VIAJES. (RECOPIADA EN EL 2002).



Fuente: Investigación de Campo 2012

El trabajo de campo realizado a través de la aplicación del instrumento, confirma la vigencia de la costumbre señalada, no presentando ninguna variación. En razón a lo expuesto en las líneas anteriores, concluimos que las Cuatro (4) prácticas mercantiles certificadas por la Cámara de Comercio de Cartagena en el sector Turístico en la ciudad de Cartagena, se mantienen vigentes, su uso es constante, uniforme y obligatorio, cuando no se dispone otra cosa entre las partes.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

45



7. RETOS, OPORTUNIDADES Y FORTALEZAS DE LA INVESTIGACIÓN.

Durante el desarrollo de esta investigación destacamos la disposición de los empresarios de los gremios Inmobiliario y turístico, a través de su participación en las diferentes jornadas de acercamiento y sensibilización al tema, reuniones de trabajo, entrevistas personales, diligenciamiento de los formatos, actividades que permitieron conocer de primera mano el contexto de cada sector, sus necesidades y expectativas en torno al estudio planteado.

Los encuentros previos al trabajo de campo se convirtieron en el espacio principal de depuración del instrumento, con la finalidad de reducir riesgos y errores en la etapa de recolección de datos y comprobar la eficacia de la herramienta en nuestros dos objetivos principales, validación de costumbres certificadas por la Cámara de Comercio de Cartagena e identificación de nuevas prácticas de naturaleza mercantil en los sectores Inmobiliario y Turístico de la ciudad.

El estudio realizado en la investigación de campo, permitió identificar además algunas debilidades en cuanto al conocimiento específico de la Costumbre Mercantil como fuente de derecho, generalizadas en ambos sectores. Desconocimiento de las costumbres mercantiles certificadas por la Cámara de Comercio de Cartagena y del código de costumbres expedido por la misma entidad, ámbito de aplicación de las prácticas, prueba de la costumbre, poco conocimiento por parte de los actores indirectos del sector inmobiliario (Notarias, juzgados, entidades bancarias), entre otros aspectos.

Lo anterior se convirtió en una fortaleza para el proyecto en la medida en que cada encuentro se transformó en un espacio pedagógico y de formación para los integrantes de la muestra seleccionada, en donde se precisaron conceptos y se resolvieron numerosas inquietudes respecto del tema particular de costumbres mercantiles y respecto de otros usos y situaciones por fuera del contexto específico de la investigación, pero de gran relevancia dentro del proceso de fortalecimiento y consolidación de los gremios.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

46



8. CONCLUSIONES

La investigación realizada en los sectores Inmobiliario y turístico de la ciudad de Cartagena, nos arroja las siguientes conclusiones:

- Las ocho (08) costumbres mercantiles certificadas por la cámara de comercio de Cartagena para el Sector Inmobiliario se encuentran vigentes e invariables, siendo su uso conocido y generalizado por los actores del gremio.
- El crecimiento agigantado del sector inmobiliario como consecuencia de los grandes proyectos habitacionales, nuevas construcciones a lo largo de toda la jurisdicción de la ciudad y nuevos actores, no ha tenido mayor incidencia en la concepción y práctica de las costumbres mercantiles del sector, por lo cual no se han generado modificaciones a las costumbres certificadas.
- Los actores del sector inmobiliario, no obstante han venido desarrollando de manera espontánea y generalizada las prácticas comerciales certificadas, desconocen su carácter legal, su naturaleza como fuente de derecho y la forma de probar la existencia de la costumbre ante un eventual conflicto en sus negociaciones ordinarias.
- La práctica tipificada: *“En Cartagena de Indias, en los contratos de compraventa de inmuebles el pago del impuesto predial causado en el año en que se realiza el contrato, es proporcional entre las partes, vendedor y comprador, de acuerdo a la fecha de entrega del inmueble”*, cumple con todos los requisitos para certificarse como Costumbre Mercantil para el sector Inmobiliario.
- Las cuatro (04) costumbres mercantiles certificadas por la Cámara de Comercio de Cartagena para el Sector Turístico, se encuentran vigentes e invariables, siendo su uso conocido y generalizado por los actores del gremio.
- Las diversas actividades y servicios que comprende el sector Turístico, no permiten que se consoliden prácticas comerciales uniformes, conocidas por todo el sector y que despierten conciencia de obligatoriedad para los actores involucrados, es por ello que encontramos diversos usos en cada una de las categorías analizadas (restaurantes, operadores turísticos, joyerías, artesanías, hoteles), pero que no cumplen con los requisitos de ley para alcanzar la categoría de Costumbre Mercantil.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

47



9. GLOSARIO

- **Corretaje:** Es el contrato en virtud del cual una de las partes se obliga a promover o facilitar la celebración de un determinado contrato entre la otra parte y un tercero, por un precio determinado.
- **Corredor:** El código de Comercio denomina *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 vinculado a las partes por relaciones de colaboración, dependencia, mandato o representación.
- **Contrato de Compra Venta:** De acuerdo a lo dispuesto en el Código Civil colombiano, la compraventa es un contrato bilateral en el cual una de las partes se obliga a entregar una cosa y la otra a pagarla en dinero. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.
- **Gastos de notaría:** correspondientes al otorgamiento de la escritura de compraventa y a las copias de la misma. Los gastos de notaría asociados a la compraventa se calculan sobre el valor escriturado de la vivienda, sobre el que se aplica un arancel.
- **Impuesto predial Unificado:** El estatuto tributario nacional establece que el impuesto predial es un tributo que grava la propiedad o posesión de inmuebles en una determinada jurisdicción municipal, son responsables del impuesto los propietarios, poseedores o usufructuarios del predio objeto del gravamen.
- **Contrato de Arrendamiento:** Es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio y la otra a pagar por este goce obra o servicio un precio determinado.
- **Canon de Arrendamiento:** Corresponde al precio mensual del arrendamiento el cual será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

48



- *Contrato de Seguro*: Es aquel mediante el cual una persona llamada tomador, traslada los riesgos que pueda acaecerle a una cosa o otra llamada asegurador, para que en el caso de que acaezca dicho riesgo esta responda por el pago del mismo.
- *Reserva hotelera*: Es el compromiso que adquiere un hotel de separar una o mas habitaciones durante un lapso de tiempo para que la(s) ocupe(n) la(s) personas (s) que la hace(n).
- *Agente operador turístico*: es la empresa encargada de la ejecución de un plan recreativo que puede ser desarrollado por vía acuática o terrestre.
- *Agencias de viajes*: son empresas comerciales constituidas por personas naturales o jurídicas que debidamente autorizadas, se dediquen profesionalmente al ejercicio de actividades turísticas dirigidas a la prestación de servicios, o como intermediarios entre los viajeros y los prestadores de servicios.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

Sede Principal: Centro, Cámara de Comercio, Calle Santa Teresa # 32-41. Tel.: 6501110/11
•**Sede Ronda Real:** Sector Santa Lucía, Centro Comercial Ronda Real, Local 119. Tel.: 6532347-6530402.
•**Seccional Turbaco:** Calle el Progreso Diagonal Plaza Principal Conjunto Residencial La Colina II, Locales 5 y 6. Tel.:6639243
•**Seccional El Carmen de Bolívar:** Cra. 50 N°22-04
www.cccartagena.org.co
Cartagena de Indias – Colombia



10. BIBLIOGRAFÍA

Será construido a lo largo de la ejecución del proyecto. Para la elaboración de este texto se consultaron aquellos documentos citados en las notas al pie y los siguientes:

- Sentencia de la Corte Constitucional C – 224 de 1994.
- Código de Comercio
- Recopilación Costumbre mercantil en el sector inmobiliario de Cartagena. Cámara de Comercio de Cartagena, años 2002, 2008.
- Recopilación Costumbre mercantil en la ciudad de Ibagué. Cámara de Comercio Ibagué.
- Recopilación Costumbre mercantil en el municipio de Desquebradas, Risaralda. Cámara de Comercio de Desquebradas.
- Recopilación Costumbre mercantil Check In y Check Out Hoteles. Cámara de Comercio de San Andres.
- Recopilación Costumbre mercantil en la ciudad de Neiva. Cámara de Comercio de Neiva.
- Código de Costumbres mercantiles. Cámara de Comercio de Bogotá.
- Confederación de Cámaras de Comercio. CONFECAMARAS. Doctrinas y jurisprudencia No. 715.
- Revista de Derecho, Universidad del Norte, 28: 348-363, 2007 363
- Ley 300 de 1996 Ley general del Turismo
- BONIVENTO FERNÁNDEZ, J. (1995). Los Principales Contratos Civiles y Comerciales, tomo II. Bogotá: Ediciones Librería del Profesional.
- MADRIÑÁN DE LA TORRE (2000). Principios de Derecho Comercial. Bogotá: Temis.
- www.andi.com.co
- www.ccartagena.org.co
- www.camarabaq.org.co
- www.mincomercio.gov.co
- www.secretariassenado.gov.co
- www.ccc.org.co/servicios/costumbre-mercantil
- www.camaramed.org.co/servicioscostumbre.asp
- www.camara.ccb.org.co

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

50