

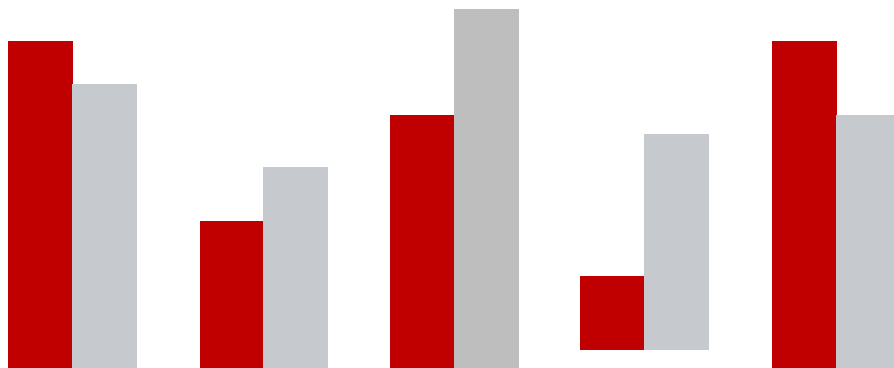


CAMARA DE  
COMERCIO  
DE IPIALES

# COSTUMBRE MERCANTIL

## 2024

Remuneración por la gestión y administración en el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles realizado por las inmobiliarias en la ciudad de IpiALES



## COSTUMBRE MERCANTIL

Es costumbre mercantil “la remuneración por la gestión y administración en el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles realizado por parte las inmobiliarias, correspondiente al 10% del valor de un canon de arrendamiento, en la ciudad de Ipiales.”

Derechos reservados de autor  
Cámara de Comercio de Ipiales  
Carrera 11 No. 15-28  
Ipiales, Colombia.

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



## **MIEMBROS JUNTA DIRECTIVA 2023 - 2026**

### **REPRESENTANTES DEL COMERCIO**

Alexander Javier Sánchez Muñoz  
Cristian Daniel Huertas Chamorro  
Edgar Adalberto López Potosí  
Jesús Hernán Verdugo Morales

### **SUPLENTES DEL COMERCIO**

Miguel Ángel Leitón Chacón  
Willyam Armando Bastidas Revelo  
Néstor Gildardo Pantoja Patiño  
José Antonio Ramírez Córdoba

### **REPRESENTANTES DEL GOBIERNO**

Gloria Yaneth Jaramillo  
Edwin Andrés Pérez Rubio

### **PRESIDENTE EJECUTIVO**

Iván Javier Flórez Portilla

### **REVISOR FISCAL**

Pedro Alberto Jacome Chamorro  
Wilson Adalberto Montenegro Potosí

### **CONSULTOR**

Edgar Hernando Benavides Cuayal



## PRESENTACION

La práctica de la costumbre mercantil en la remuneración por contratos de arrendamientos inmobiliarios en la ciudad de IpiALES exhibe variabilidad determinada por diversos factores, tales como la tipología y ubicación de la propiedad, la duración contractual y las políticas específicas de cada agencia inmobiliaria.

Entre las prácticas habituales se encuentra la aplicación de una comisión que usualmente corresponde a un porcentaje del valor total del alquiler convenido en el contrato. Se permite la reproducción de extractos y citas sin necesidad de autorización previa, siempre que se mencione la fuente correspondiente.

**JUNTA DIRECTIVA**



# CONTENIDO

## **1. Estudio Jurídico de la Práctica**

1.1. Costumbre Mercantil

1.2. Viabilidad Jurídica Preliminar

## **2. Objetivo General**

2.1. Objetivo General

2.2. Objetivos Específicos

## **3. Procedimiento Metodológico**

## **4. Resultados**

## **5. Conclusiones**

## INTRODUCCIÓN

Conforme al artículo 86, numeral 5, del Código de Comercio, que faculta a las Cámaras de Comercio del país para recopilar y certificar las costumbres locales dentro de su jurisdicción, la Cámara de Comercio de Ipiales, a través del Centro de Estudios Económicos y Alianzas Estratégicas CENES, llevó a cabo una investigación para identificar, recopilar y actualizar las prácticas observadas entre los comerciantes de la ciudad de Ipiales.

Estas prácticas han adquirido el carácter de reglas de conducta públicas, reiteradas, vigentes, obligatorias y uniformes para los comerciantes, y podrían potencialmente constituir o ser certificadas como costumbres mercantiles, siempre y cuando cumplan con los requisitos legales establecidos y no contravengan la legislación vigente.

## COSTUMBRE MERCANTIL

El objetivo de este estudio es investigar el método de remuneración utilizado por las inmobiliarias en la ciudad de Ipiales, para la gestión y administración de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.

Se busca determinar si esta práctica constituye una costumbre mercantil en esta actividad comercial y cuál es el valor asociado a dicha remuneración. Dado que los contratos verbales en el sector inmobiliario carecen de certeza, fiabilidad y seguridad jurídica, y no son admisibles como prueba en controversias legales, surge la necesidad de formalizar este pacto en un documento específico denominado "Contrato de Administración o Mandato de Inmueble para Arrendamiento".

Esta práctica se ha establecido como una costumbre en la ciudad en relación con los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.



## VIABILIDAD JURIDICA PRELIMINAR

Para evaluar la viabilidad de la práctica objeto de investigación, es fundamental comenzar por definir el alcance del contrato de administración o mandato según la legislación colombiana, el cual es la actividad principal ejercida por las inmobiliarias en la ciudad de Ipiales.

El Código Civil señala:

**ARTÍCULO 2142. DEFINICIÓN DE MANDATO.** “El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera. La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general mandatario”.



## VIABILIDAD JURÍDICA PRELIMINAR

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

La legislación comercial actual regula de manera genérica el contrato de mandato para transacciones comerciales, sin hacer mención específica a la administración o mandato de bienes inmuebles destinados a vivienda. No obstante, la aplicación de esta figura en la ciudad se diferencia principalmente por su utilización en el sector inmobiliario en relación con los contratos de arrendamiento, los cuales no son abordados específicamente en el código vigente.



## VIABILIDAD JURIDICA PRELIMINAR

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

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

La normativa citada inicialmente concede autonomía a los administradores o mandatarios para determinar libremente su compensación por la ejecución del contrato de mandato. No obstante, al no especificarse el monto ni la modalidad de pago de dicha remuneración, se ha creado un vacío considerable que permite la posibilidad de establecer estas tarifas de manera discrecional y sin regulación formal



## OBJETIVO GENERAL

Determinar la compensación que reciben las inmobiliarias por la gestión y administración de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles dentro del ámbito de la jurisdicción de la Cámara de Comercio de Ipiiales.

## OBJETIVOS ESPECÍFICOS

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



## METODOLOGIA APLICADA

De forma estructurada se diseñó un cuestionario que incluía siete (7) preguntas cerradas y asertivas, las cuales fueron administradas vía correo electrónico a las direcciones de las inmobiliarias, que renovaron su registro para la vigencia 2024, que han ejercido como administradoras de contratos de arrendamiento. Este proceso permitió verificar el cumplimiento de los requisitos legales necesarios para certificar una práctica como costumbre mercantil.

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



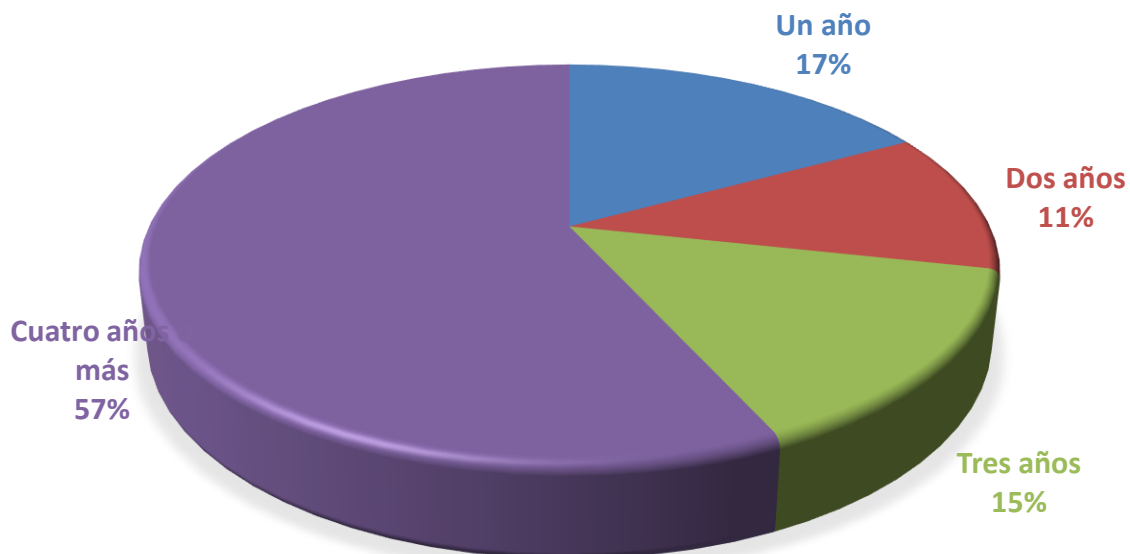
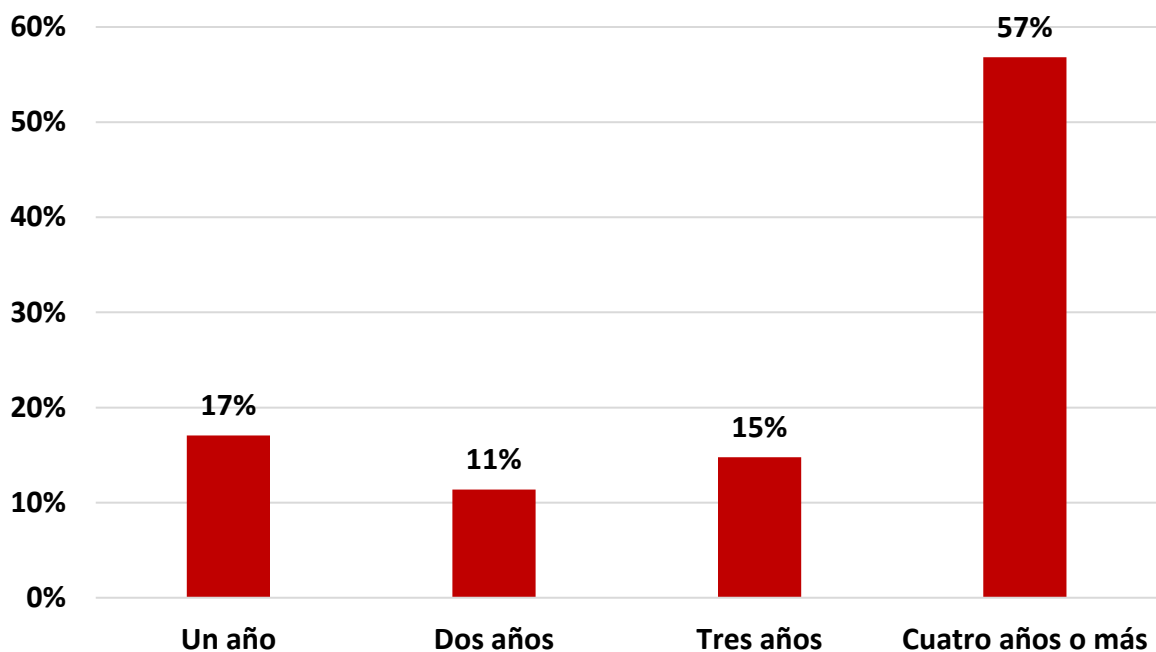
## METODOLOGIA APLICADA

**ARTÍCULO 190. Código de Procedimiento Civil. PRUEBA DE LA COSTUMBRE MERCANTIL.** La costumbre mercantil nacional invocada por alguna de las partes, podrá probarse también por cualquiera de los medios siguientes: 1. Copia auténtica de dos decisiones judiciales, definitivas que aseveren su existencia. 2. Certificación de la cámara de comercio correspondiente al lugar donde rija.

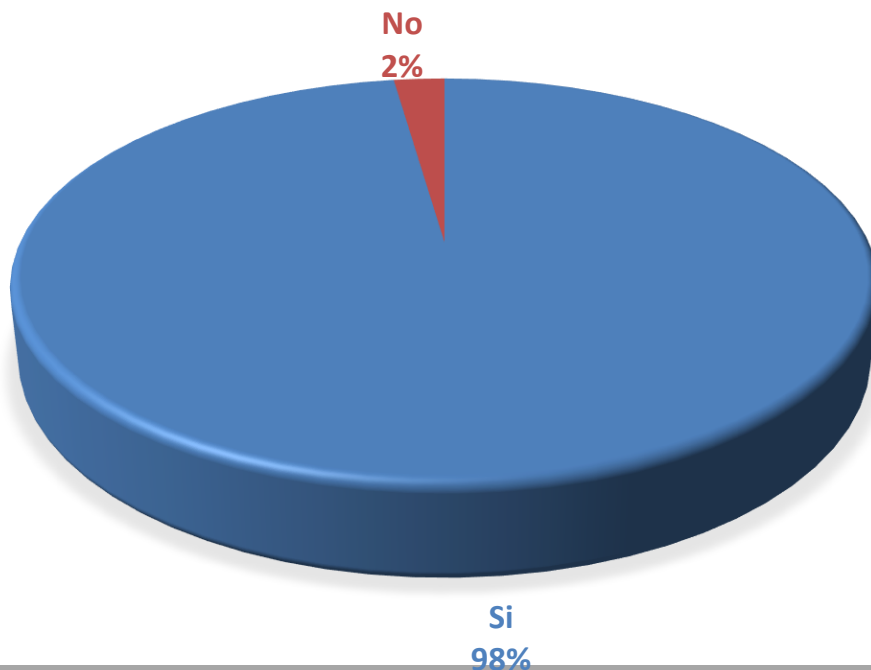
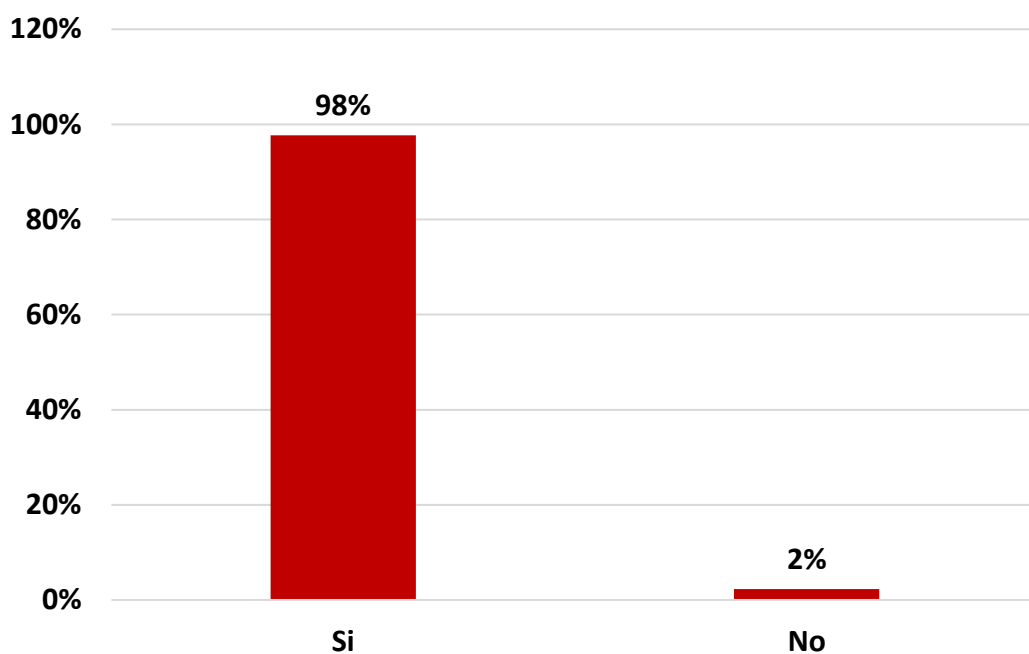
El procedimiento de certificación de las costumbres mercantiles de la Cámara de Comercio de IpiALES implementa una metodología específica para la recopilación y validación de dichas costumbres dentro de la ciudad y su jurisdicción. La fase de "análisis de resultados y conclusiones" implica un minucioso examen y validación de las encuestas realizadas. A partir de estos datos, se genera un informe estadístico que verifica que las respuestas a las preguntas sobre los requisitos de publicidad, uniformidad, reiteración, obligatoriedad y vigencia de la costumbre sean afirmativas.



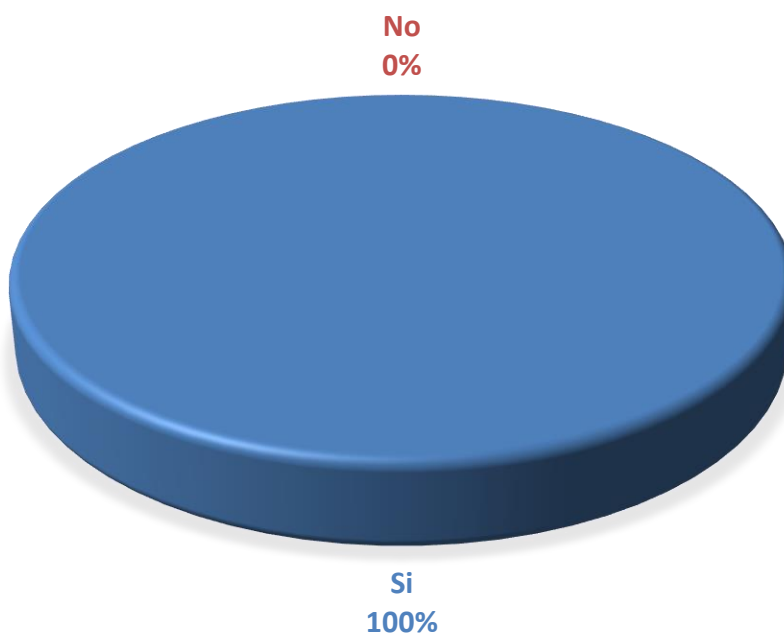
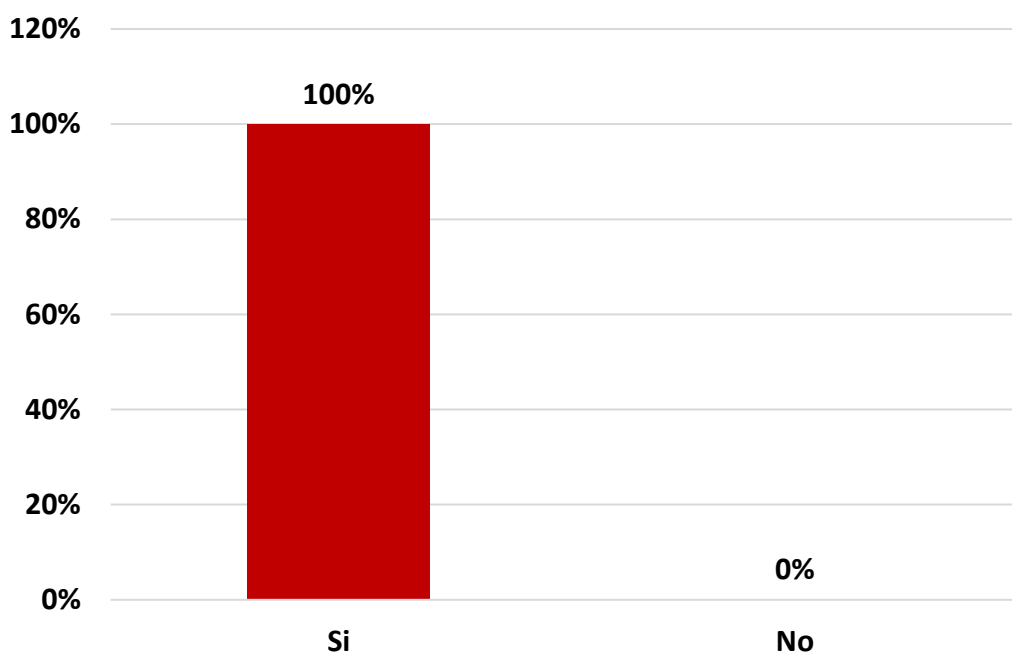
## 1. Hace cuánto tiempo se dedica a la celebración de contratos de arrendamiento y exige una remuneración por fungir como intermediario en dicha actividad?



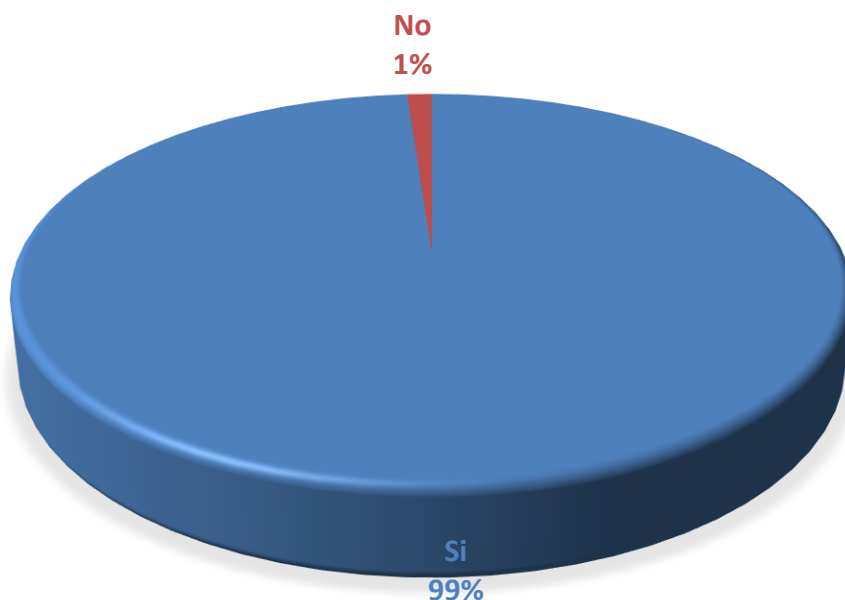
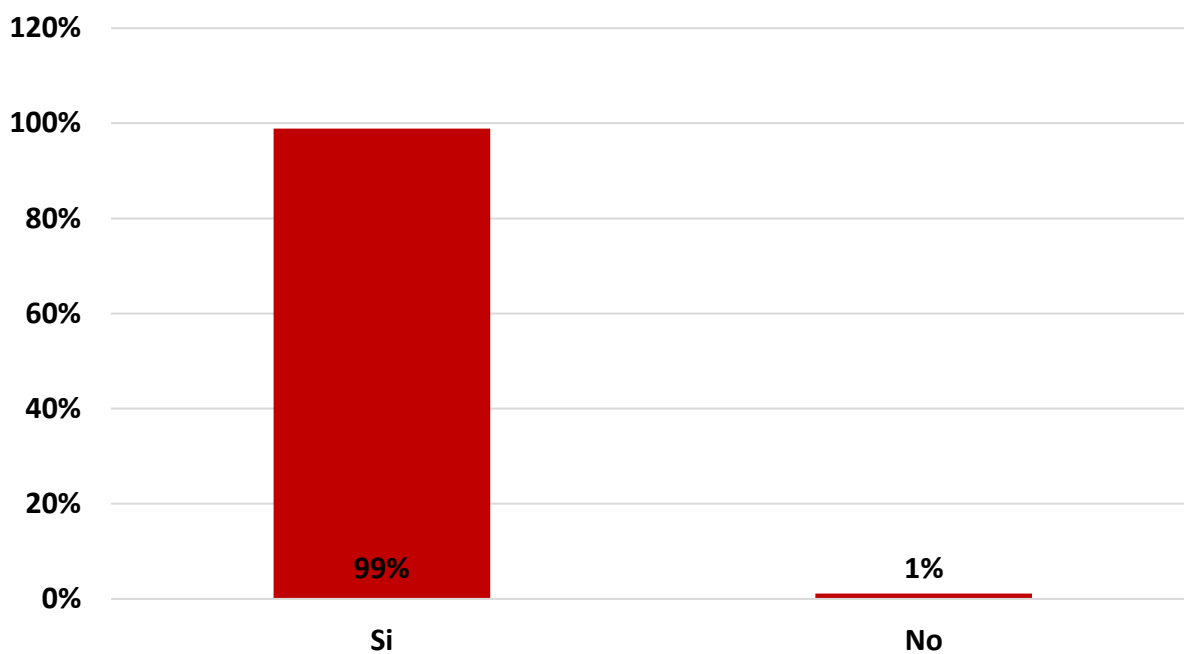
2. ¿Usted tiene derecho a exigir una remuneración por la labor de su intermediación en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles?



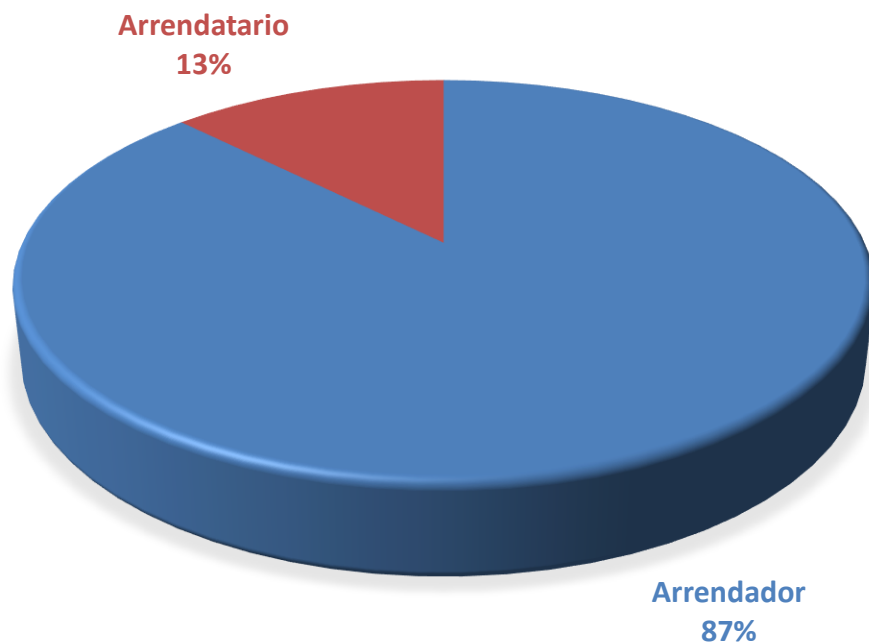
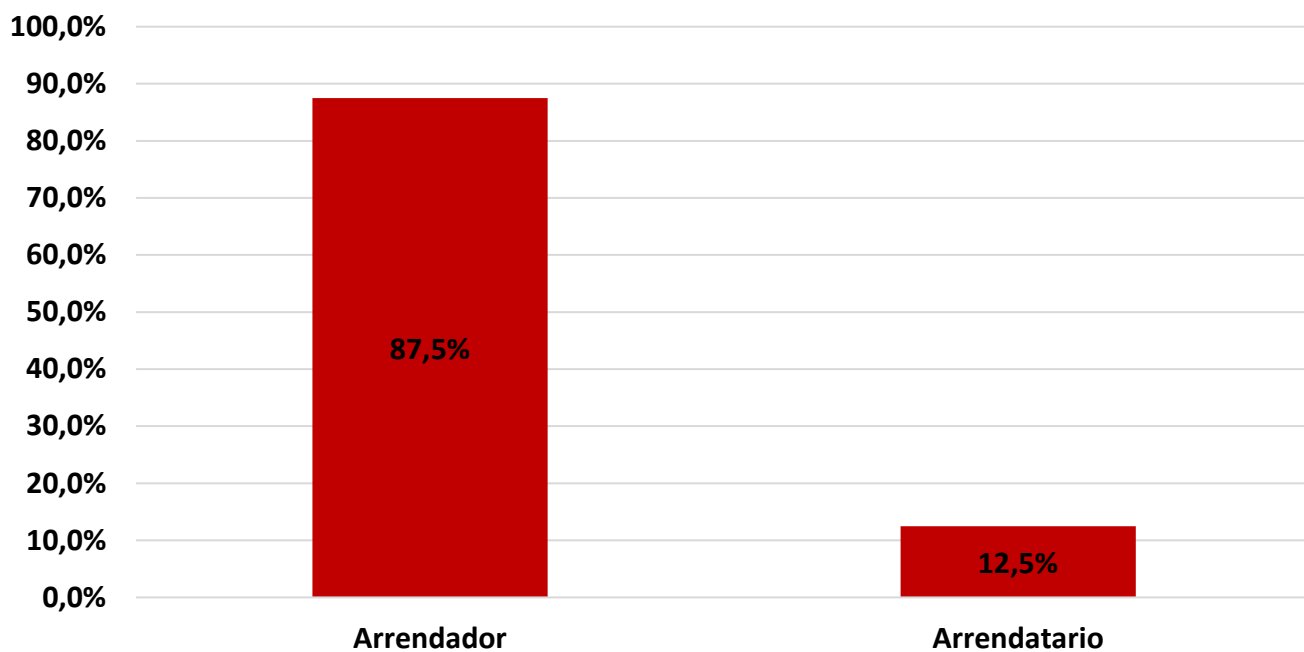
**3. ¿Para usted este tipo de intermediación y administración de los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles, siempre exige el pago de una remuneración?**



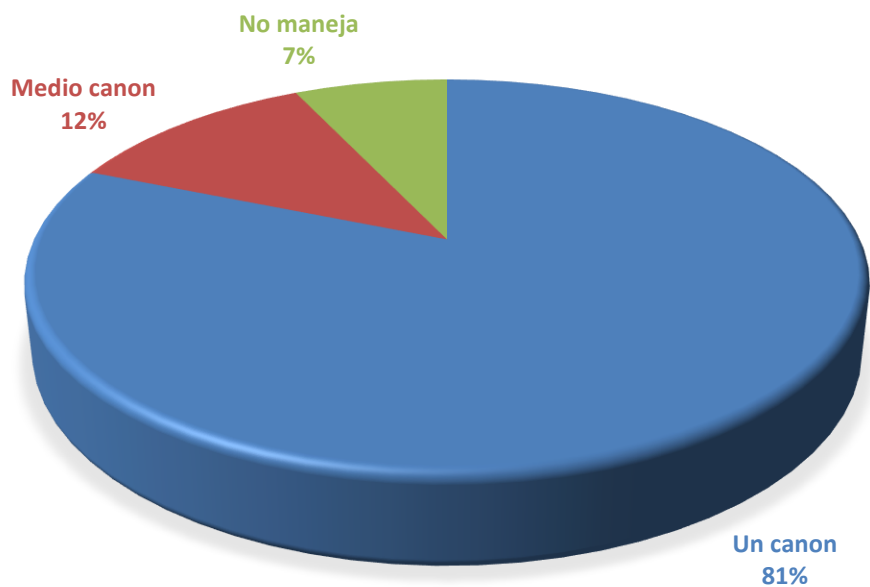
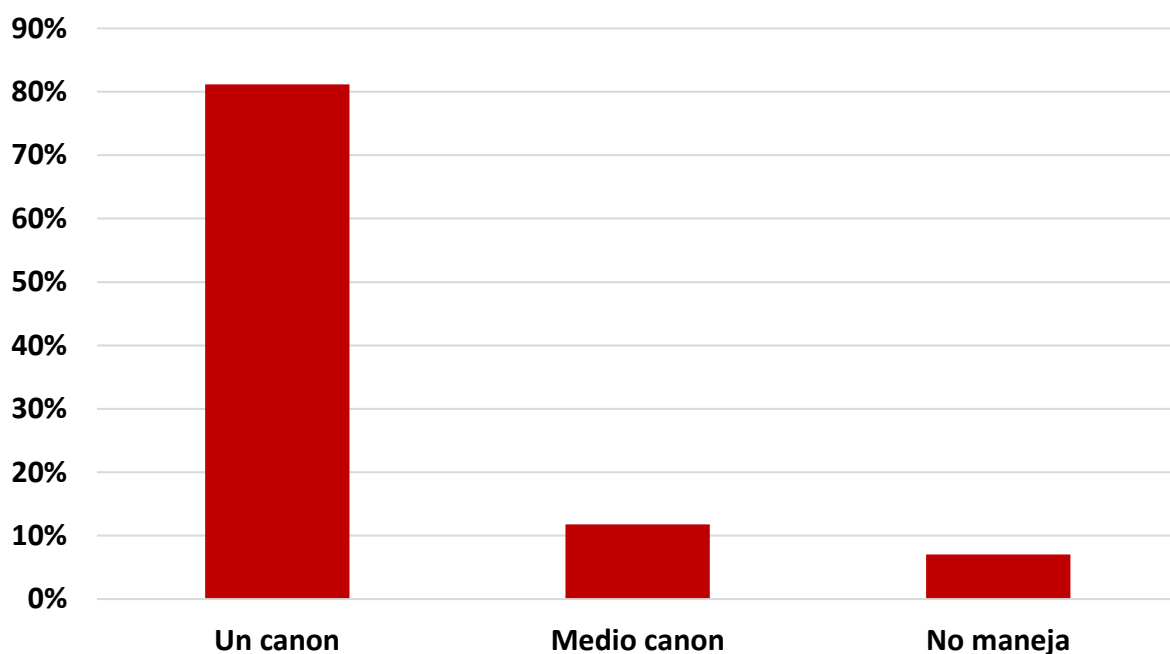
## 4. ¿Para usted, es obligatorio y justo que le sea reconocida una remuneración por la labor de su intermediación?



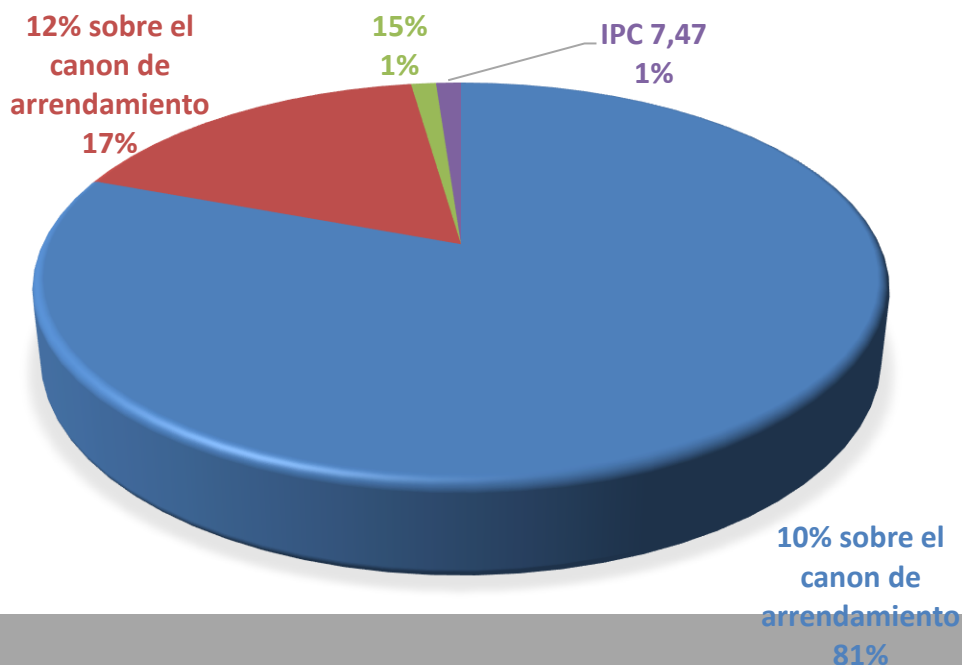
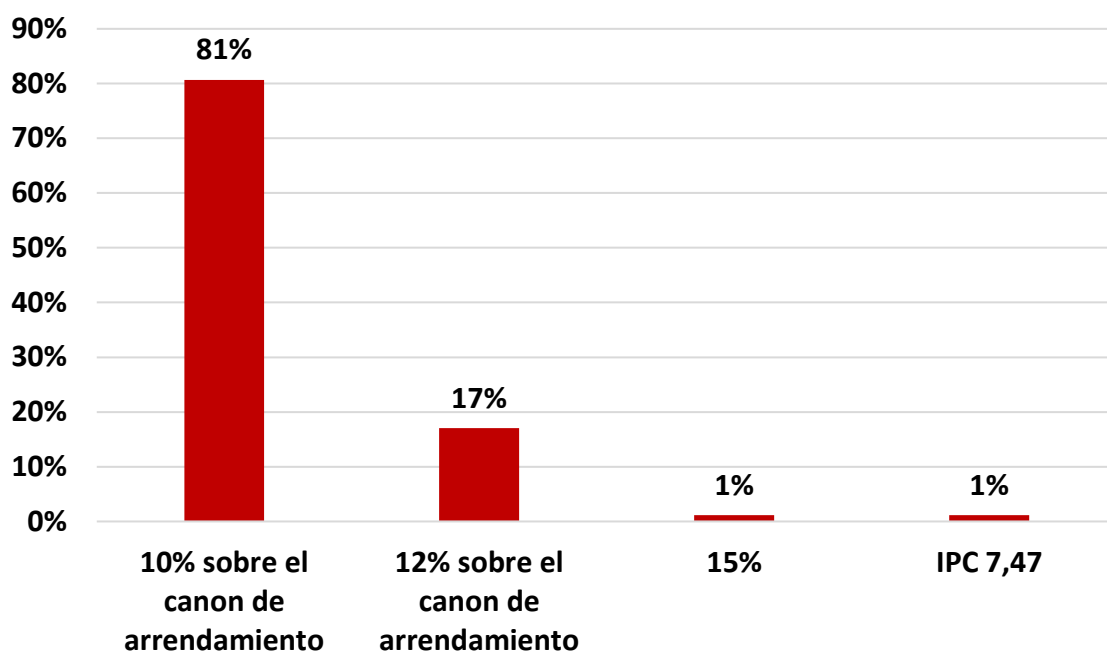
## 5. ¿Para usted, a cargo de quien se encuentra la obligación de pagar una remuneración por su labor?



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



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



La información recopilada revela que la costumbre mercantil en la ciudad de Ipiales establece una práctica consolidada de remuneración por la gestión y administración de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por parte de las inmobiliarias. Esta remuneración se fundamenta en los servicios integrales proporcionados por las inmobiliarias, que incluyen la promoción de la propiedad, la selección de inquilinos, la gestión de documentos y trámites legales, entre otros.

Esta costumbre establece un estándar de compensación por los servicios prestados, proporcionando claridad y previsibilidad tanto para propietarios como para inquilinos. No obstante, es esencial que las partes involucradas en el contrato de arrendamiento comprendan plenamente los términos de la remuneración y los servicios incluidos, para evitar malentendidos y conflictos futuros. En última instancia, la costumbre mercantil de remuneración por la gestión y administración en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles fomenta la profesionalización y eficiencia del mercado inmobiliario en la ciudad de Ipiales.



Las inmobiliarias en Ipiales adaptan sus servicios y tarifas en respuesta a las dinámicas del mercado y las necesidades específicas de sus clientes, demostrando una notable flexibilidad y capacidad de adaptación. La transparencia en la comunicación de los términos y condiciones de la remuneración, así como de los servicios proporcionados, es esencial para asegurar que todas las partes involucradas comprendan plenamente sus derechos y responsabilidades. Este enfoque promueve relaciones de arrendamiento más armoniosas y satisfactorias.

En consecuencia, dado que los resultados obtenidos reflejan un porcentaje correspondiente al 81% de respuestas afirmativas que son uniformes, reiteradas, públicas y vigentes, es posible certificar que en la ciudad de Ipiales existe la costumbre mercantil según la cual la remuneración por la gestión y administración de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles equivale al 10% del valor del canon de arrendamiento mensual, estando dicho costo a cargo del arrendador.



Confecámaras. (2020). La Costumbre Mercantil, Recopilada por la red de Cámaras de Comercio. Bogotá D.C: Panamericana Formas e Impresos S.A.

Congreso de la República. (1982, 28 de enero). LEY 23 DE 1982, Sobre derechos de autor. Bogotá D.C. Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=3431>

Congreso de la República. (1987, 26 de mayo). Ley 57 de 1887, CODIGO CIVIL. Bogotá D.C.

Presidencia de la República. (1970, agosto 6 y octubre 26). DECRETOS 1400 Y 2019 de 1970, Código de Procedimiento Civil. Bogotá D.C. Obtenido de [https://www.oas.org/dil/esp/codigo\\_de\\_procedimiento\\_civil\\_colombia.pdf](https://www.oas.org/dil/esp/codigo_de_procedimiento_civil_colombia.pdf)

Presidencia de la República. (1971, 27 de marzo). DECRETO 410 DE 1971, Código de Comercio. Bogotá D.C. Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=41102>



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

## CERTIFICA QUE:

Es costumbre mercantil en la ciudad de Ipiales utilizar la remuneración por la gestión y administración en el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles realizado por parte las inmobiliarias, correspondiente al 10% del valor de un canon de arrendamiento, en la ciudad de Ipiales.

En consecuencia, las personas que participan en la práctica certificada como costumbre mercantil, conservan autonomía para convenir algo distinto, y la presente certificación sólo puede ser invocada como fuente de derecho, cuando no exista una estipulación contractual sobre la misma obligación a que se refiere la práctica.



En consecuencia, las personas que participan en la práctica certificada como costumbre mercantil, conservan autonomía para convenir algo distinto, y la presente certificación no puede ser invocada para alegar que la ley no permite llegar a un acuerdo, que tenga un contenido diferente a la práctica certificada como costumbre mercantil.

Esta costumbre mercantil

Fecha de expedición: La presente Certificación se basa en un estudio realizado entre el 29 de Julio al 30 de Agosto de 2024 y en la aprobación de la Junta Directiva de la Cámara de Comercio de IpiALES, Resolución No. \_\_\_\_\_ Acta No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_



<b>PRINCIPIO DE VIGENCIA</b>	
1. ¿Hace cuánto tiempo se dedica a la celebración de contratos de arrendamiento y exige una remuneración por fungir como intermediario en dicha actividad? <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Un año</li> <li>b. Dos años</li> <li>c. Tres años</li> <li>d. Cuatro años o más</li> </ul>	
<b>PRINCIPIO DE UNIFORMIDAD</b>	
2. ¿Usted tiene derecho a exigir una remuneración por la labor de su intermediación en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles? <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Si</li> <li>b. No</li> </ul>	
<b>PRINCIPIO DE REITERACION</b>	
3. ¿Para usted este tipo de intermediación y administración de los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles, siempre exige el pago de una remuneración? <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Si</li> <li>b. No</li> </ul>	
<b>PRINCIPIO DE OBLIGATORIEDAD</b>	
4. ¿Para usted, es obligatorio y justo que le sea reconocida una remuneración por la labor de su intermediación? <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Si</li> <li>b. No</li> </ul>	5. ¿Para usted, a cargo de quien se encuentra la obligación de pagar una remuneración por su labor? <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Arrendador</li> <li>b. Arrendatario</li> </ul>
6. ¿Cuál es el porcentaje como remuneración que usted exige cuando solo se celebra un contrato de arrendamiento? <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Un canon</li> <li>b Medio canon</li> <li>c No maneja</li> </ul>	7. ¿Cuál es el porcentaje como remuneración que usted exige cuando se encarga de gestionar y administrar un contrato de arrendamiento? <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 10% sobre el canon de arrendamiento</li> <li>b. 12% sobre el canon de arrendamiento</li> <li>c. Otro ¿cuál?</li> </ul>

