

COSTUMBRE A CERTIFICAR

Existe la costumbre mercantil en el contrato de corretaje para la celebración del arrendamiento de locales comerciales, que el propietario o arrendador del bien inmueble pague al corredor una remuneración del 10% del canon mensual de arriendo, cuando por la intermediación del corredor, se ha logrado celebrar un contrato de arrendamiento y el inmueble es entregado en administración al corredor



PRESENTADO POR:

HERRERA JHON LARRYE

PRESENTADO A: MIEMBROS JUNTA DIRECTIVA.

VALLEDUPAR-COLOMBIA

SEPTIEMBRE DE 2017



TABLA DE CONTENIDO

	Pág.
<i>INTRODUCCIÓN</i>	3
<i>GÉNESIS DE LA COSTUMBRE</i>	4
<i>ANÁLISIS JURÍDICO SOBRE LA COSTUMBRE MERCANTIL, SUJETA A INVESTIGACIÓN.</i>	7
<i>1.1 Costumbre como fuente de derecho</i>	9
<i>1.2 funciones de la costumbre mercantil</i>	10
<i>OBJETIVOS</i>	11
<i>1.1 Objetivos generales</i>	11
<i>1.2 Objetivos específicos</i>	11
<i>ESTUDIO JURÍDICO DE LA PRACTICA</i>	12
<i>PROCEDIMIENTO METODOLÓGICO EN LA INVESTIGACIÓN</i>	11
<i>ANÁLISIS DE RESULTADOS</i>	15
<i>2.1 introducción</i>	15
<i>2.2 Uniformidad</i>	17
<i>2.3 Reiteración</i>	20
<i>2.4 vigencia</i>	22
<i>2.5 obligatoriedad</i>	24
<i>2.6 publicidad</i>	26
<i>CONCLUSION</i>	28

INTRODUCCIÓN



En las distintas jurisdicciones camerales, son pocos los ciudadanos, comerciantes y/o empresarios que conocen de la existencia de las costumbres mercantiles junto con su regulación, es por ello que debería ampliarse el campo informativo, y de igual forma allegar a esas personas, tanto inscritas en el registro mercantil llevado por cada cámara de comercio, como las que no poseen de ese carácter legal; someterlas a un ambiente de orientación, incidiendo en ello la sabiduría y fortalecimiento en su defensa como derecho fundamental, ante las adversidades que se puedan presentar en el ejercicio diario de la vida, pues bien es cierto que las cámaras de comercio están esencialmente creadas para proteger intereses que tienen que ver con el comercio en cada región, dentro de las jurisdicciones y competencias que les otorga la ley, haciendo una cultura dialéctica con esos actos que se repiten con el tiempo, en su uniformidad, publicidad, y desde luego sin contrariar la ley. Es por ello que las cámaras de comercio en su ejercicio funcional, deben mostrar más y darle importancia a este medio creado anualmente por estos entes registrales, buscando un fortalecimiento del sistema jurídico, que se inserta en cada jurisdicción, llegando a efectivizar el orden jurídico, en búsqueda de la unión del estado, teniendo en cuenta lo aducido por H. Kelsen:

...“Un orden jurídico concreto, es la única opción para fundamentar la unidad estatal”

En los estudios de investigación de las costumbres mercantiles, comprobamos que las personas comerciantes ejecutoras de los actos sujetos a investigación, conocen poco de esta función cameral, teniendo que darles una orientación de lo que se busca con este trabajo investigativo y lo que hace la cámara de comercio posteriormente a ello.

Trataremos de ilustrar y mostrar, lo que se percibió con el acto investigado, evidenciando la uniformidad, reiteración, publicidad y legalidad, para llegar a ser costumbre certificada por la junta directiva de la cámara de comercio.



GÉNESIS DE LA COSTUMBRE MERCANTIL

La costumbre mercantil como fuente formal del derecho, viene dando expansión como modelo a seguir desde su nacimiento, bajo la regulación política, social, económica de las distintas naciones; dándole estructura y ayuda a los factores que determinan la formación de esas normas que se regulan en cada territorio nacional; por eso no debemos pasar por alto la génesis que tuvo la costumbre para el derecho positivo, no siendo el contenido, solo la calidad de fuente y modelo para emplear en cada territorio, teniendo en cuenta que las costumbres en su significado, son formas de comportamiento particular que asume toda una comunidad y que la distinguen de otras comunidades; en efecto a ello, no podrán tomarse costumbres de otros territorios locales o nacionales para implantar, siendo un comportar diferente de las personas que conforman esa sociedad levantada por cultura diferente, medio ambiente diferente, dialecto diferente, entre otras.

La costumbre desde sus inicios tuvo una gran incidencia, en las organizaciones de los pueblos, como sucedió:

En la época feudal, la costumbre fue un método de regulación para las personas que existían en esos tiempos; teniendo estos actos repetitivos, efectos negativos para unas o positivos para otras, partiendo de la premisa, que el dominio de la única medida de la riqueza de esos tiempos, la tendrían los aventajados, estando unos desprovistos y en situación de desequilibrio social, generando factores que hacen parte de la historia, y que se logran visualizar en un plano de análisis del tema tratado.

En la época feudal no existían fábricas ni talleres, que pudieran consolidar un comercio estable, pues el dinero ni estaba todavía en entredicho de surgir; todo se movía con intercambio de bienes y servicios que generaban costumbres, por una multiplicidad de factores ventajosos o desventajosos para las personas de la época.

La mayor parte de las tierras de cultivo de Europa central y occidental estaban divididas en zonas conocidas como “feudo”, un feudo estaba formado simplemente por una aldea y varios centenares de acres de tierras laborables

Hacemos referencia al factor terrenal como muestra clara del eje central de las costumbres, teniendo en cuenta que la tierra en esa época, era lo único susceptible de adquisición, junto con toda esa variedad de producción que brotada de ella y que partía desde luego del trabajo y cuidado de unas manos que trabajaban para unos cuantos propietarios, que eran los que ejercían del dominio y ponían de las condiciones a su arbitrio, sometidos estos seres, llamados campesinos, siervos, esclavos, vasallo, a las condiciones que se les presentasen.

Esa tierra laborable, se dividía en dos partes, una usualmente, un tercio del total, pertenecía al señor y era llamada su heredad, la última parte estaba en manos de los arrendatarios, que hacían el trabajo agrario, no solo de sus propias cosechas sino también de la heredad del señor.

Los actos relacionados con el uso y provecho de las tierras cultivables que se presentaban en la época del feudalismo, hicieron parte del factor de desprendimiento de costumbres, que determinarían una regulación de estricto cumplimiento, pues bien es cierto, que no había una legislación fortificada por la falta de asistencia estatal.

Fueron actos relevantes en la época y que se catalogaban como costumbres:

- *Lo sucedido en los casos de urgencia, como los que acontecían en la época de la cosecha, el campesino tenía que trabajar primero la heredad del señor, estando privado para elegir cual era la tierra más importante, es decir la del señor tenía que ser arada primero, sembrada primero cosechada primero; las situaciones de urgencia se sumaban al servicio normal de trabajo ¿una tormenta amenazaba arruinar las siembras? Pues el grano del señor el que tenía que ser salvado primero. Llegaba el momento de la cosecha y esta tenía que ser reunida rápidamente? Pues el campesino debía dejar su propio campo para acudir al del señor.*
- *Hubo disposiciones de que los siervos o sus hijos no podían casarse fuera de la heredad, excepto con permiso especial. Cuando un siervo moría, su heredero directo podía heredar la tierra pagando un impuesto.*
-

- *Los arrendatarios no podían disponer de la tierra exactamente cuándo quisiesen, pues habían de tener el consentimiento de su señor y pagar ciertos derechos, si la transferían a alguien.*

Estas costumbres entre otras, que hacían parte del feudo, constituyen la manera de entender la organización feudal, las costumbres significaban para esa época, lo que las leyes aprobadas por el gobierno de un país o ciudad en estos tiempos.

Para la época de Roma:

En la época Antigua del Derecho romano, cuando la sociedad estaba estructurada en un sistema de gentes, donde la familia agnaticia era su núcleo fundamental y el mundo religioso impregnaba la vida pública y privada de los romanos, la costumbre era la principal fuente de regulación de los conflictos de carácter privado. Así las cosas, el período histórico en el que la Costumbre fue la principal fuente del Derecho Privado; abarca desde los orígenes de Roma, en el siglo VIII a.C., hasta finales del siglo I a.C., coincidiendo con la llegada de Octavio al poder. La razón de ello es el escaso número de Leyes que surgieron regulando materias de Derecho privado, lo que puso en evidencia, por un lapso, el escaso intervencionismo del órgano público y, por otro, la fuerza y autonomía que ejerció la familia romana para resolver en su seno cualquier conflicto jurídico de Derecho privado que surgiera entre los particulares. Prueba de ello es que si hacemos un repaso rápido a la legislación o derecho escrito que surgió en todo este período histórico de casi ocho siglos, podremos apreciar que son muy escasas las referencias a instituciones de Derecho privado.

Podemos concluir argumentando en nuestro análisis de los temas tratados, que las costumbres como medio de creación de derecho, tuvo una evolución y transformación con el tiempo, acoplándose a los sistemas de gobierno y organización sociales de la historia reciente, unos con garantías a los derechos fundamentales otros con perjuicio y arbitrariedad, estando en condiciones impredecibles al futuro de las poblaciones, pues las condiciones han de variar para cada sitio donde operan.



ANÁLISIS JURÍDICO SOBRE LA COSTUMBRE MERCANTIL, SUJETA A INVESTIGACIÓN.

Hemos de adentrarnos al tema en su especificidad, exponiendo sobre la investigación que hemos realizado sobre los fundamentos de hecho y de derecho, corroborando así, los factores que hacen parte de la investigación en la práctica tratada, y una vez focalizados, los adecuamos dentro de los requisitos de: **uniformidad, reiteración, publicidad, y que no sea contraria a la ley:**

Artículo 1º código de comercio: Aplicabilidad de la ley comercial. Los comerciantes y los asuntos mercantiles se regirán por las disposiciones de la ley comercial, y los casos no regulados expresamente en ella serán decididos por analogía de sus normas.

Artículo 2º código de comercio: Aplicación de la legislación civil. En las cuestiones comerciales que no pudieren regularse conforme a la regla anterior, se aplicarán las disposiciones de la legislación civil.

Se ha transcrito los artículos anteriores del código de comercio, con el fin de hacer ver que la norma no menciona la costumbre mercantil dentro de su contenido para su aplicación; pero si nos remitimos al **artículo 3 del código de comercio, otorga a esta; autoridad como la ley**, que teniendo en cuenta el pronunciar por la **corte suprema de justicia en su sala de casación civil mediante sentencia del 27 marzo de 1998**, ha de expresar el orden de aplicación dentro del derecho:

“Los **artículos 1 al 9 del código de comercio** consagran las fuentes formales del derecho mercantil colombiano, estableciendo una jerarquía en el orden de aplicación. Conforme a lo prevenido en tales disposiciones, las situaciones o relaciones jurídicas de este linaje se rigen prioritariamente por la ley mercantil. Si ella no regula la situación que se suscita, debe recurrirse a la soluciones que la ley haya dado a una situación semejante, es decir, a la analogía interna, mediante el cual se colman las lagunas de la ley, que dado su carácter general y abstracto no puede



prever todas las situaciones que pueden surgir en la práctica (**art.1 c.co**). si con tal procedimiento tampoco se encuentra la solución, debe acudirse a la **costumbre**, que de reunir las condiciones señaladas por el **artículo 3**, tiene la misma fuerza normativa de la ley mercantil y por ende resulta de aplicación preferente a las normas del derecho civil, a las cuales el **artículo 2** permite acudir para llenar las deficiencias del derecho mercantil positivo o consuetudinario, pero por virtud de aplicación subsidiaria, sin embargo, cuando es la misma ley mercantil la que de manera expresa invoca la regulación de la ley civil, la aplicación de esta no es subsidiaria, sino principal y directa, por lo que pudiera dominarse mercantilización de la norma civil, ya que de una integración o reenvió material de normas”



La costumbre como fuente de derecho

La ley es una de las principales normas que pertenecen al ordenamiento y la constitución la reconoce como fuente válida de derecho. La ley a su turno admite y autoriza a la costumbre jurídica (**ley 153 de 1887 art.13, artículo 3 del código de comercio; CGP artículo. 179**), con las limitaciones que ella establece, como fuente de derecho. La invocación que la ley hace de la costumbre reafirma su pertenencia al sistema jurídico y su naturaleza normativa (...).

El primado de la ley escrita – mejor sería hablar de derecho legislado”- en nuestro sistema, es innegable y se manifiesta como factor que controla los ámbitos donde permite, prohíbe, reduce o extiende el terreno de la costumbre. Respecto de la ley, pues, la costumbre es una fuente subordinada y subsidiaria.

No obstante el predominio incontrastable de la ley, la costumbre de mantiene como fuente de derecho y aporta al sistema flexibilidad y efectividad. Entre la ley y la costumbre justamente se ha observado la existencia de una relación dialéctica que es indisoluble del fenómeno jurídico.

La costumbre prepara y abona 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. Con pocas palabras, costumbre y ley son dos formas de ser de 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. constitucional, **(sent. C- 486, octubre 28/93 M.P Eduardo Cifuentes Muñoz)**).



Funciones de la costumbre

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

Función interpretativa: es la señalada por el **artículo 5 del código 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 y convenios mercantiles.

Función integradora: cuando una norma mercantil remite expresamente a la costumbre, de manera que esta viene a completar la norma, convirtiéndose en parte integrante de ella, por ejemplo: en **los artículos: 827, 909, 912, 933, 935, 1050, 1170, 1217, 1297 inc. 2 y el 1661 del código de comercio.**

Función normativa: cuando la costumbre que reúne los requisitos del **artículo 3 del código de comercio** se aplica como regla de derecho a falta de norma mercantil expresa o aplicable por analogía por analogía.



Objetivos de este trabajo de investigación:

Hemos acudido al trabajo de campo realizado a todas las inmobiliarias inscritas bajo la jurisdicción de esta cámara de comercio, ejecutoras de actividades de corretaje sobre locales comerciales, recopilando a través de encuestas, las pesquisas que den muestra de la existencia de la práctica y futura costumbre mercantil que ha de certificar esta cámara de comercio.

.Objetivos generales:

Investigar mediante el método del análisis factico y jurídico, si en el contrato de corretaje para la celebración del arrendamiento de locales comerciales, el propietario o arrendador del bien inmueble paga al corredor una remuneración del porcentaje del canon mensual de arriendo cuando, por la intermediación del corredor, se ha logrado celebrar un contrato de arrendamiento y el inmueble es entregado en administración al corredor, teniendo en cuenta los requisitos de **uniformidad, reiteración, publicidad y no contradicción con la ley.**

Objetivos específicos:

- observar si las empresas corredoras inmobiliarias como comerciantes inscritos bajo la jurisdicción de la cámara de comercio de Valledupar, son ejecutoras de prácticas que sean tipificadas en los requisitos de uniformidad, reiteración, publicidad, y que no contraria de la ley.
- Investigar a través de encuestas focalizadas a la práctica en específico, a quien de las partes del contrato de arrendamiento le corresponde el pago de la remuneración a favor del intermediario, siendo este el enlace al negocio.
- Comprobar si el 80% de las inmobiliarias encuestadas maneja el mismo porcentaje de remuneración.



ESTUDIO JURIDICO DE LA PRÁCTICA SUJETA A INVESTIGACIÓN

Los acuerdos de voluntad, generan obligaciones que son plasmadas en cláusulas contractuales; convirtiéndose este entrelazamiento en ley para los otorgantes, y dando a estas plenas libertades de estipular lo que les permita el ordenamiento jurídico. Acuerdos que se convertirán en contratos libre de vicios y sin nulidades tanto absolutas como relativas; llevando presente los requisitos del **artículo 1502 del código civil que son: consentimiento, capacidad legal, objeto lícito, y causa lícita**, y que será un pacto generador de obligaciones, con fines de dar, hacer o no hacer.

Lo antes expuesto será el resultado del enlazamiento de un tercero conocedor del negocio comercial, que interviene para que ese negocio jurídico sea celebrado, y que obra dentro de su ejecución comercial como intermediario o corredor, acoplándose a lo expuesto por el código de comercio en sus artículos del 1340 al 1346, relacionado al contrato de corretaje. Es una clara demostración de la legalidad de los actos ejecutados por los comerciantes ejecutores de actividades inmobiliarias con registro bajo la jurisdicción de la cámara de comercio de Valledupar, que han de recibir una remuneración legal por esa gestión realizada, siendo esta una muestra clara de la retribución dineraria, resultado de la actividad mercantil realizada, según lo expone el artículo 20 del código de comercio en su inciso 8.

Pero todo lo expuesto anteriormente lo profesa la normatividad vigente siendo hasta ahí regulado el tema sujeto a investigación, estando en una tarea la cámara de comercio de Valledupar de verificar a través de este estudio de campo si todos los comerciantes inmobiliarios encuestados reciben:

- una remuneración con el mismo porcentaje.
- Le es sufragada por el arrendador solamente.
- Es un acto que conoce todo el público en general.
- Se ha realizado con reiteración y sin suspenso.
- Que sea el acto prolongado con el tiempo.

A voz del artículo 1341 del código de comercio, hacemos énfasis en la remisión que hace el mismo a la costumbre mercantil, cuando expresa así:



*REMUNERACIÓN DE LOS CORREDORES: El corredor tendrá derecho a la remuneración estipulada; a falta de estipulación, **a la usual** y, en su defecto, a la que se fije por peritos.*

Salvo estipulación en contrario, la remuneración del corredor será pagada por las partes, por partes iguales, y la del corredor de seguros por el asegurador. El corredor tendrá derecho a su remuneración en todos los casos en que sea celebrado el negocio en que intervenga.

Cuando en un mismo negocio intervengan varios corredores, la remuneración se distribuirá entre ellos por partes iguales, salvo pacto en contrario.

Hay que tener en cuenta que en el corretaje, la labor del intermediario se agota con el simple hecho material de acercar a los interesados en la negociación, sin ningún requisito adicional. Y el corredor adquiere el derecho a la remuneración cuando los terceros concluyen el contrato y entre este y el acercamiento propiciado por el corredor, existe una relación causa efecto. Es decir, la relación jurídica es bifronte, cuyo éxito de la primera depende de la segunda; la primera, nacida entre el corredor o mediador o su cliente o solicitante (demandante u oferente); y la segunda, entre el contratante del intermediario y el tercero cuando celebran o consuman el contrato principal; de modo que la conclusión de este contrato es condición para la remuneración de corredor.

Ahora bien, que podremos decir del papel que puede jugar la costumbre mercantil cuando no se ha estipulado la estipulación del pago?

En cuestión del acto tratado, se ha de verificar que reúna los requisitos del artículo 3 del código de comercio, siendo una comprobación que se ha hecho a través de las pesquisas realizadas a través del trabajo de campo, pues bien es cierto que las inmobiliarias en la remuneración por haber relacionado a las partes del contrato de arrendamiento de local comercial, cobran un mismo porcentaje, realizan esto reiteradamente, lo conoce todo el público en general, y no está contrariando la normatividad vigente.

Hay que tener presente que para que haya una remuneración por esta gestión, el negocio de corretaje deberá finiquitarse con el resultado esperado, lo que significara que el negocio comercial se haya concluido y que el corredor siendo las inmobiliarias



para este caso, deberán haber intervenido recibiendo el porcentaje del 10% sobre el canon de arriendo.

La ley le reconoce la remuneración del pago al corredor inmobiliario en todos los casos en que sea celebrado el negocio intervenido dentro de los supuestos de este derecho se encuentra que esa gestión haya conducido al contacto efectivo entre los participantes en la negociación y no que sea una labor cualquiera que no redunde en la materialización del negocio; de modo que si es otro corredor quien finalmente pone en contacto a las partes y por esa mediación se concluye el negocio, la gestión ineficaz no puede producir comisión alguna.

Concluimos diciendo que la costumbre intenta ser la subsidiaria en el pago que no se ha estipulado por las partes, y que esta cámara de comercio dentro de la jurisdicción ejercida y a lo conferido por el decreto 622 de 2000, certificara la remuneración que reciben las inmobiliarias por la gestión de poner en relación o servir de intermediarias a las partes de un contrato de arrendamiento de local comercial.

ANÁLISIS DE RESULTADOS

Se tomó un muestreo total de las encuestas realizadas, en adecuación de los requisitos que reúne una práctica para ser costumbre mercantil, dando el siguiente resultado, con su análisis respectivamente:

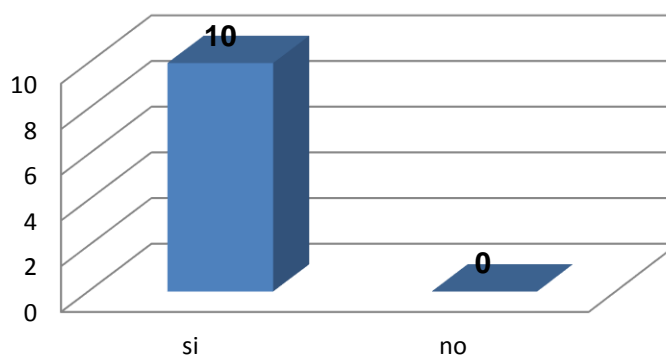
INTRODUCCION

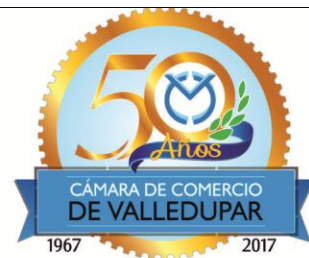
1.

¿Cómo corredor inmobiliario, recibe una remuneración del canon mensual de arriendo, cuando por su intermediación, se ha logrado celebrar efectivamente el contrato de arrendamiento de local comercial?

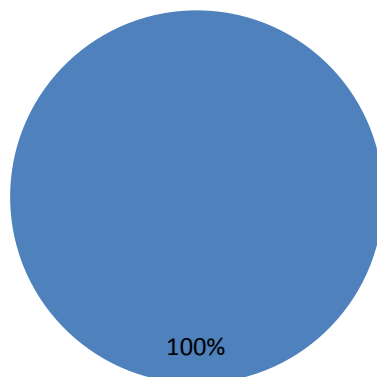
Inmobiliarias encuestadas	SI	NO	total
RESPUESTA	10	0	10

la totalidad de las inmobiliarias manifiestan afirmativamente, que reciben remuneración por intermediar en un contrato de arrendamiento de local comercial.





porcentaje de las inmobiliarias que respondieron afirmativamente sobre la



Análisis: diez de los comerciantes encuestados y tomados del registro administrado por la cámara de comercio de Valledupar, manifiestan a través de la presente respuesta, que ejercen actividades del corretaje inmobiliario, recibiendo una remuneración del canon mensual, por la intermediación en los contratos de arrendamiento de locales comerciales.

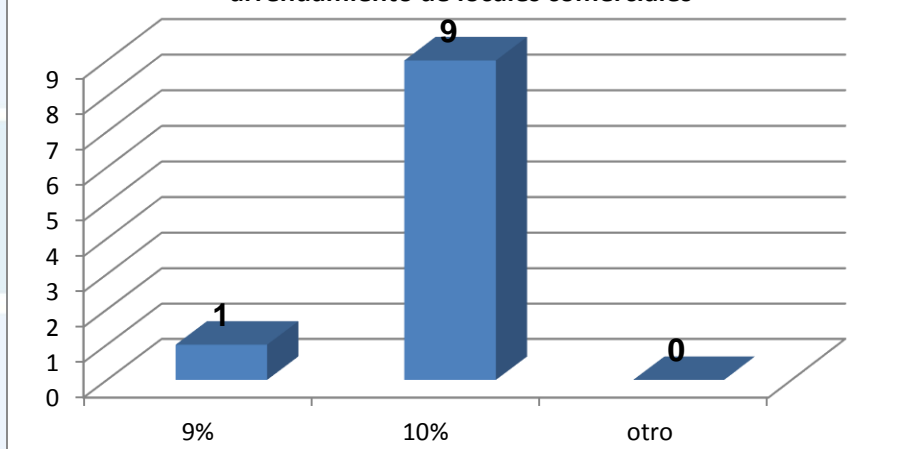
Lo anterior es un buen inicio al alcance que se quiere con la investigación, comprobando con el 100% de las inmobiliarias intervenidas, que el acto es ejecutado a cabalidad.

UNIFORMIDAD

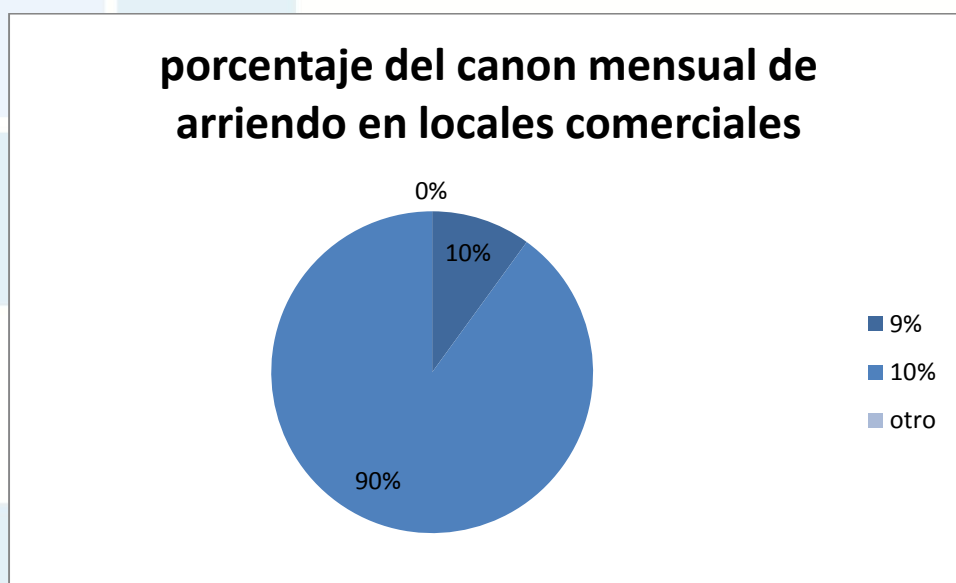
2.

¿Cuál es el porcentaje de remuneración manejado por su establecimiento de comercio?			
inmobiliarias encuestadas	9%	10%	otro
viva gestión inmobiliaria		x	
arazi gestión inmobiliaria		x	
GPH solución inmobiliaria		x	
promotora inmobiliaria Ltda		x	
link grupo inmobiliario		x	
inmobiliaria bozzin bett		x	
vive de lujo		x	
donde vivir inmobiliaria		x	
inmobiliaria Valledupar		x	
arrendaventa	x		
total	1	9	0

la mayoría de las inmobiliarias cobran el 9% del canon mensual, por la intermediación en los contratos de arrendamiento de locales comerciales



porcentaje del canon mensual de arriendo en locales comerciales



Análisis: con base a una investigación previa, se obtuvieron las opciones a esta pregunta, tomando un indicador certero en las respuesta; se logró probar que dentro de la uniformidad del acto; la mayoría es decir, el 90% de las inmobiliarias encuestadas cobran sobre el 10% del canon mensual de arriendo de locales comerciales, cuando por su gestión se logra efectivamente celebrar el negocio comercial.

3.

¿Cuál es el medio utilizado para estipular el porcentaje?	
inmobiliarias	respuesta
viva gestión inmobiliaria	costumbre
arazi gestión inmobiliaria	costumbre
GPH solución inmobiliaria	costumbre
promotora inmobiliaria ltda	costumbre
link grupo inmobiliario	costumbre
inmobiliaria bozzin bett	costumbre
vive de lujo	costumbre
donde vivir inmobiliaria	costumbre
inmobiliaria Valledupar	costumbre
arrendaventa	costumbre

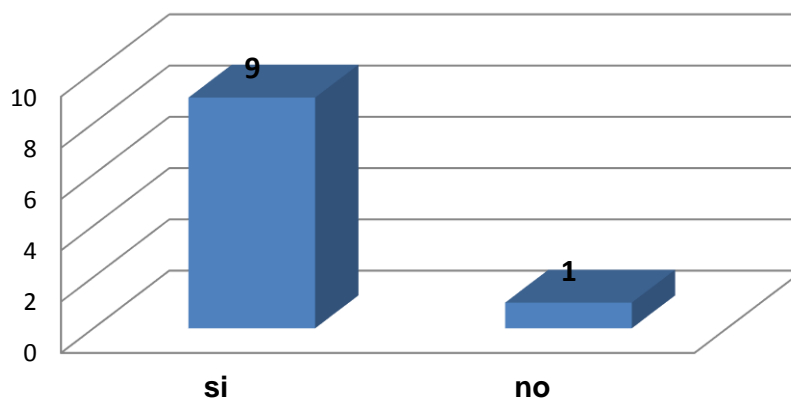
Análisis: esta pregunta la formulamos para efectos de dar a conocer en que se apoya el acto considerado costumbre mercantil, dándonos una respuesta certera las inmobiliarias encuestadas, donde hacen una manifestación en su totalidad de gran interés para la investigación realizada.

REITERACION:

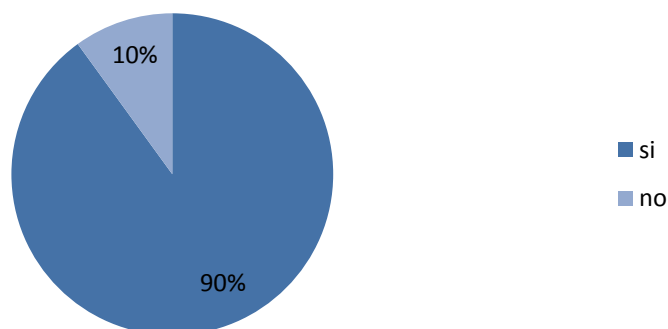
4.

¿Siempre ha actuado de corredor o intermediario, cobrando comisión o porcentaje en la celebración de contratos de arrendamiento de locales comerciales?		
inmobiliarias encuestadas	si	no
viva gestión inmobiliaria	x	
arazi gestión inmobiliaria	x	
GPH solución inmobiliaria		x
promotora inmobiliaria ltda	x	
link grupo inmobiliario	x	
inmobiliaria bozzin bett	x	
vive de lujo	x	
donde vivir inmobiliaria	x	
inmobiliaria Valledupar	x	
arrendaventa	x	
total	9	1

siempre han actuado como intermediarios, cobrando remuneración por la intermediación en contratos de arrendamiento de locales comerciales?



porcentaje en la ejecución reiterada del acto investigado



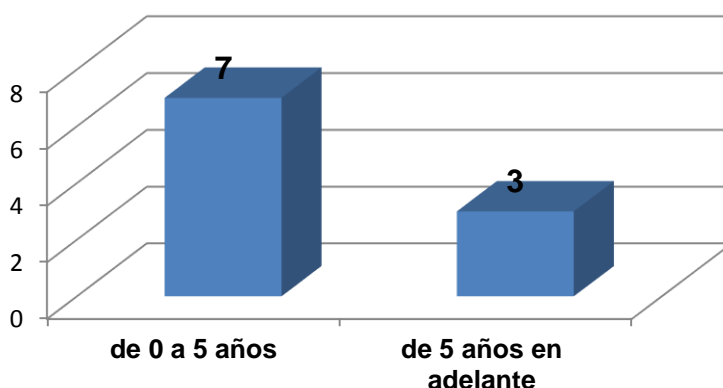
Análisis: con esta pregunta se quiere dejar claro que el acto sujeto investigación se ejecuta con el tiempo y sin suspenso, habiendo adecuación con la respuesta afirmativa de las inmobiliarias encuestadas y ejecutoras del acto, y así comprobando que la reiteración es real y material, siendo cumplido el **artículo 3 del código de comercio**.

VIGENCIA

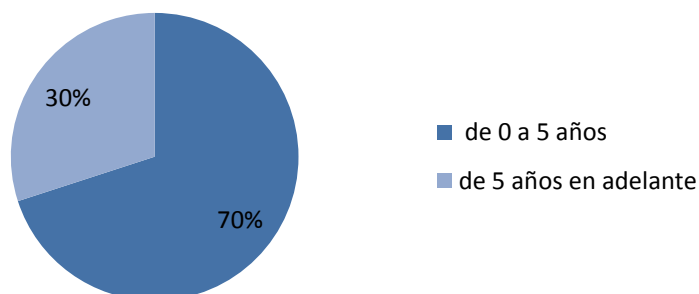
5.

¿Hace cuánto tiempo cobran remuneración por la intermediación en contratos de arrendamiento de locales comerciales?		
inmobiliarias encuestadas	de 0 a 5 años	de 10 años en adelante
viva gestión inmobiliaria	x	
arazi gestión inmobiliaria	x	
GPH solución inmobiliaria	x	
promotora inmobiliaria ltda	x	
link grupo inmobiliario	x	
inmobiliaria bozzin bett		x
vive de lujo	x	
donde vivir inmobiliaria	x	
inmobiliaria Valledupar		x
arrendaventa		x
total	7	3

¿Hace cuánto tiempo cobran remuneración por la intermediación en contratos de arrendamiento de locales comerciales?



porcentajes mostrado del resultado en cuanto a la reiteración del acto ejecutado



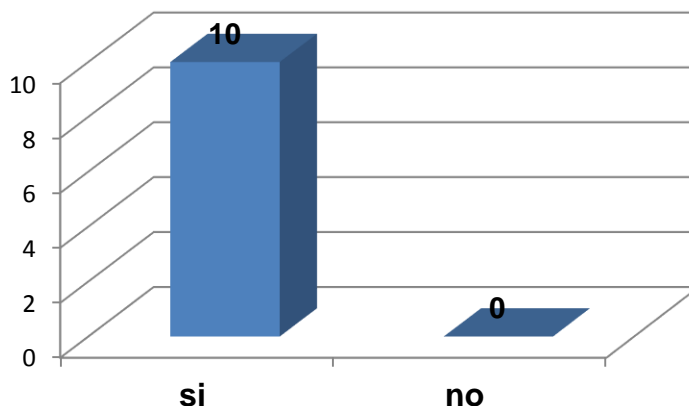
Análisis: el tiempo de ejecución del acto, va conexo con la reiteración, siendo evaluado este con la vigencia que se lleva en el acto. Se ha Tomado como opciones los términos de 0 a 5 años y de 5 años en adelante; en el que el 70% de los encuestados manifestaron en la encuesta, que llevan menos de cinco años, cobrando remuneración por intermediación de contratos de arrendamientos de locales comerciales, siendo un buen resultado pues con este resultado dejamos evidenciado que el acto nació mintiéndose en el comercio y en la legalidad.

OBLIGATORIEDAD

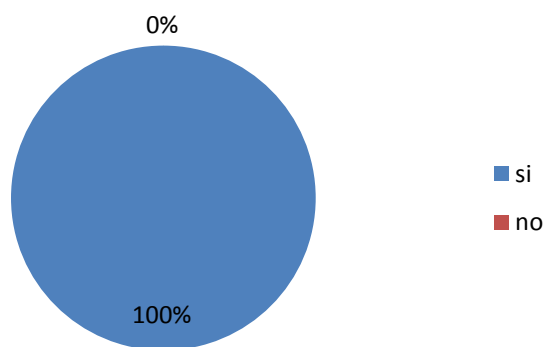
7.

Cree que es obligatorio cobrar una remuneración por la intermediación en contratos de arrendamiento de locales comerciales?		
inmobiliarias encuestadas	si	no
viva gestión inmobiliaria	x	
arazi gestión inmobiliaria	x	
GPH solución inmobiliaria	x	
promotora inmobiliaria Itda	x	
link grupo inmobiliario	x	
inmobiliaria bozzin bett	x	
vive de lujo	x	
donde vivir inmobiliaria	x	
inmobiliaria Valledupar	x	
arrendaventa	x	
total	10	0

¿Cree que es obligatorio cobrar una remuneración por la intermediación en contratos de arrendamiento de locales comerciales?



porcentaje de la respuesta dada afirmativamente, en cuanto a su obligatoriedad



Análisis: con esta pregunta se trata de investigar lo subjetivo para las personas encuestadas que hacen parte de las empresas de actividades inmobiliarias, siendo una pregunta que le otorga una respuesta a su consideración, con respecto al acto investigado, considerando o no obligatorio el pago de la remuneración, donde la totalidad respondiéndole afirmativamente, y a la vez dándole efectividad y solidez al

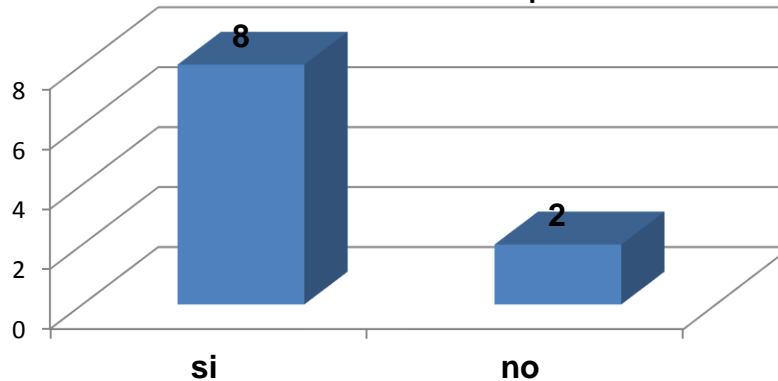
tema de la remuneración del 10% por la intermediación nos da un gran paso para constatar que es un acto considerado para ellos de estricto cumplimiento.

PUBLICIDAD

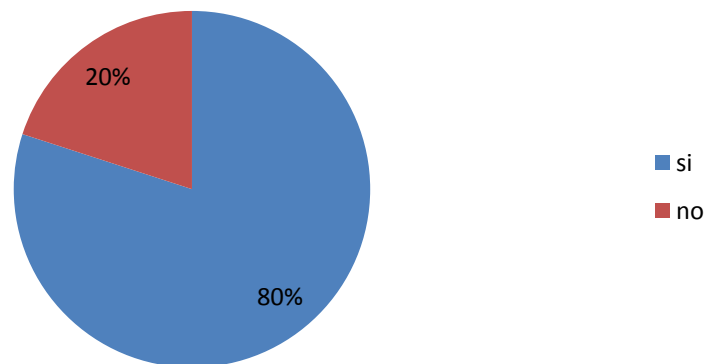
8.

¿Considera que la práctica de cobrar remuneración por la intermediación en contratos de arrendamiento de locales comerciales, es conocida por todos los ciudadanos de Valledupar?		
inmobiliarias encuestadas	si	no
viva gestión inmobiliaria	x	
arazi gestión inmobiliaria	x	
GPH solución inmobiliaria		x
promotora inmobiliaria ltda	x	
link grupo inmobiliario		x
inmobiliaria bozzin bett	x	
vive de lujo	x	
donde vivir inmobiliaria	x	
inmobiliaria Valledupar	x	
arrendaventa	x	
total	8	2

¿Considera que la práctica de cobrar remuneración por la intermediación en contratos de arrendamiento de locales comerciales, es conocida por todos los ciudadanos de Valledupar?



la mayoría de los encuestados, manifiestan que es publico el acto investigado



Análisis: El 80% de las inmobiliarias encuestadas, manifiestan dentro de su consideración, que en la jurisdicción de la cámara de comercio de Valledupar, es conocida la práctica sujeta a investigación; dando un resultado efectivo y a la vez cumpliendo todos los parámetros para llegar este acto repetitivo, uniforme reiterado, público y sobre todo no contrario a la ley a ser costumbre mercantil certificada por cámara de comercio de Valledupar.



CONCLUSIÓN

Hemos de dar conclusión a este trabajo de investigación, aduciendo que la práctica investigada reúne los requisitos del **artículo 3 del código de comercio**, y que debe ser certificada por este ente cameral; solicitándole a ustedes miembros de junta directiva, avalar lo del contrato de corretaje para la celebración del arrendamiento de locales comerciales, donde el propietario o arrendador del bien inmueble paga al corredor una remuneración del 10% del porcentaje del canon mensual de arriendo, cuando por la intermediación, siendo eso si celebrado el contrato de arrendamiento del local comercial y que dicho bien inmueble sea entregado en administración al corredor