

COSTUMBRE A CERTIFICAR

Bajo la jurisdicción de la cámara de comercio de Valledupar, existe la costumbre mercantil entre los arrendatarios de locales comerciales de pagar los cánones de arrendamiento por mensualidades anticipadas durante los cinco (5) primeros días comunes de cada mes.



PRESENTADO POR:

HERRERA JHON LARRYE

PRESENTADO A: MIEMBROS JUNTA DIRECTIVA.

VALLEDUPAR-COLOMBIA

NOVIEMBRE DE 2017

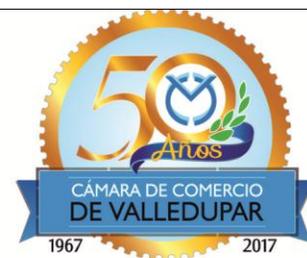


TABLA DE CONTENIDO

	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>ANÁLISIS DE RESULTADOS</i>	18
<i>2.1 introducción</i>	18
<i>2.2 Uniformidad</i>	23
<i>2.3 Reiteración</i>	27
<i>2.5 obligatoriedad</i>	29
<i>2.6 publicidad</i>	31
<i>CONCLUSION</i>	33



Introducción:

En la 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 cámara 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.

Trata taremos 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 indisociable 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 ante los comerciantes y empresarios inscritos bajo la jurisdicción de la cámara de comercio de Valledupar, que se encuentran bajo la condición de arrendatarios por tener sus establecimientos de comercio asentados en local comercial ajeno, 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 existe la costumbre mercantil entre los arrendatarios de locales comerciales de pagar los cánones de arrendamiento por mensualidades anticipadas durante los cinco (5) primeros días comunes de cada mes, teniendo en cuenta los requisitos de **uniformidad, reiteración, publicidad y no contradicción con la ley.**

Objetivos específicos:

- observar si los comerciantes y empresarios inscritos bajo la jurisdicción de la cámara de comercio de Valledupar, son ejecutores 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, si los comerciantes y empresarios asientan sus establecimientos de comercio en local comercial arrendado.
- Comprobar si el 80% de esos comerciantes y empresarios encuestados, pagan los cánones de arrendamientos por mensualidades anticipadas, durante los cinco (5) primeros días comunes de cada mes.



ESTUDIO JURIDICO DE LA PRÁCTICA SUJETA A INVESTIGACIÓN

En el presente estudio nos hemos de enfocar, en los comerciantes formalizados ante la cámara de comercio de Valledupar, que han de ejercer sus actividades mercantiles a través del instrumento denominado por el código de comercio, establecimiento de comercio, **según el artículo 515** que lo reza de la siguiente forma:

Se entiende por establecimiento de comercio un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa. Una misma persona podrá tener varios establecimientos de comercio, y, a su vez, un solo establecimiento de comercio podrá pertenecer a varias personas, y destinarse al desarrollo de diversas actividades comerciales. (Fuera del texto).

El establecimiento de comercio como bien mercantil, utilizado para el ejercicio de los fines de las actividades propuestas por el empresario o comerciante, será el eje central de este estudio de investigación; de él visualizaremos unas situaciones que se presentan alrededor de las operaciones ejercidas a través de esa herramienta. Es claro tener como premisa el actuar que hacen esas personas en su ejercicio de actividades catalogadas por el código de comercio art. 20, como mercantiles y a la vez, una libertad económica o de empresa, que otorga la constitución de 1991, y que la cataloga como derecho fundamental, tanto así que la corte suprema de justicia hace una interpretación, a través de la sentencia del 28 de septiembre de 1938” donde fue ponente el Magistrado Eleuterio Serna R. Gaceta Judicial Tomo XLVII, que reza así:

“El contenido de la libertad de industria consiste en que cada cual tiene derecho a dedicarse a la actividad lícita y honesta que escoja. Mas semejante libertad no es absoluta, ya que existen medidas policivas y condiciones impuestas por la seguridad pública en defensa de los intereses colectivos o en amparo de terceros”.(fuera del texto).

De igual forma, la CORTE CONSTITUCIONAL se ha pronunciado en los siguientes términos <<El artículo 333 de la Constitución (...) propende por el equilibrio entre el reconocimiento de la libertad económica y la



protección del interés general, no sólo para lograr eficiencia y garantías para el sistema económico sino también debido a la incorporación de la fórmula de Estado Social de Derecho (C.P. art. 1º) en virtud de la cual el poder público debe, entre otros fines, servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar los principios y deberes de la Constitución (C.P. art. 2º). Esto explica que el artículo 333 superior establezca límites a la libertad económica, como el bien común y la propia función social de la empresa, e incorpore herramientas para que el Estado evite que se obstruya la libertad económica y el abuso de las personas o empresas de su posición dominante en el mercado>>33. Y en similar forma manifestó el alto tribunal en otra oportunidad <<La libertad de empresa le otorga a toda persona el derecho de ejercer y desarrollar una determinada actividad económica, de acuerdo con el modelo económico u organización institucional que, como ya se anotó, en nuestro país lo es la economía de mercado, la libertad que al tenor del Estatuto Supremo no es absoluta, ya que el legislador está facultado para limitar o restringir su alcance cuando así lo exijan el interés social, el ambiente y el patrimonio cultural de la Nación. Además, no puede olvidarse que la empresa, como base del desarrollo, tiene una función social que cumplir, la que implica ciertas obligaciones, y que la libre competencia económica supone responsabilidades>>

Por esto se podría sostener, que *el núcleo esencial del derecho de la libertad de empresa va a estar constituido por todo aquello que resulte de ese derecho que se reconoce a toda persona para desarrollar actividades de carácter económico con miras a mantener o incrementar su patrimonio, que en ponderación con otros derechos no afecte negativamente, la función social de la empresa, el interés general, el medio ambiente, el patrimonio cultural de la nación o la democracia empresarial.* En otras palabras, será solamente posible en virtud del cumplimiento de las funciones que impone el Estado Social limitar el derecho de libertad de empresa.

Con la mencionada aproximación al núcleo esencial de la libertad de empresa, directamente nos estamos matriculando con la visión relativa o formal del núcleo esencial, toda vez que no fijamos a priori un contenido mínimo irreducible e inmutable de la libertad de empresa,



sino que por el contrario ese contenido siempre será distinto dependiendo de cada situación tónica, ponderándose la libertad económica con otros derechos o bienes constitucionalmente protegidos.

A continuación hemos de analizar la situación del comerciante o empresario que ejerce sus labores de tal, dentro de un determinado territorio; en busca de su progreso y crecimiento, debiendo asentarse para ello, en un lugar determinado con todos los elementos que se requiere para la oferta de los productos partes de su actividad económica o mercantil. Siendo estos, un conjunto de elementos que manifiesta el código de comercio art.516, como integrantes del establecimiento de comercio y que harán la unidad o bloque económico del mismo. Es dable afirmar, que ese establecimiento de comercio este asentado dentro de un bien inmueble o local comercial propio o impropio del comerciante, ya sea por diversos factores que se presenten, y que dicha ubicación este permitida por la normatividad del caso, sin vulnerar la función social de la empresa, el interés general, el medio ambiente, el patrimonio cultural de la nación o la democracia empresarial.

Si bien es cierto, que el comerciante dentro de sus operaciones económicas, busca un lugar donde el comercio y la concurrencia del público sea más dinámico, dentro de la competitividad que le rodea. Debiendo visualizar un punto exclusivo para la oferta del producto, y que sea visible ante las personas que alcanzaran a ser los clientes de su empresa. Siendo una situación que deberá resolverla el comerciante o empresario ejecutor de esas actividades dentro de ese medio en que desea desenvolverse, pudiendo tener un lugar como propio o de lo contrario buscar que un tercero le facilite el medio a través de la concesión del goce de ese sitio. Un goce que deberá ser retribuido por el comerciante a ese tercero facilitador, por un precio determinado.



Hemos de adentrarnos al punto que nos interesa, en cuanto a la posición de arrendatario que adquirirá el comerciante o empresario, que goza de un sitio donde se asienta su establecimiento de comercio, cuando no es de su peculio; catalogado en el derecho como bien inmueble destinado a las actividades propias del comercio, y que se le llamara a la vez local comercial, objeto contractual; junto al precio retribuido por ese goce, en razón del acuerdo de voluntades de las partes, que en este caso sería comerciante o empresario y un tercero propietario del bien inmueble (local comercial).

El contrato de arrendamiento, se caracteriza de la siguiente manera, teniendo lo regulado por el código civil en términos generales, siendo:

Bilateral: de acuerdo con el sentido y alcance que previene el **artículo 1496 del código civil**, ya que las partes se obligan recíprocamente.

Oneroso: pues tiene como objeto la utilidad de ambos contratantes (**art. 1497 C.C.**). Sin olvidar que todo contrato oneroso es a su vez bilateral, por cuanto las partes se benefician y gravan recíprocamente y se intercambian entre ellas las calidades de acreedoras y deudoras.

Consensual: ya que se perfecciona con el consentimiento de las partes (**art. 1500 C.C.**).

Conmutativo: habida cuenta de que desde el momento mismo de su formación, cada parte está en capacidad de entender y apreciar con exactitud las ventajas y contraprestaciones a que queda obligada.

Puede ser **aleatorio**, lo cual se desprende del contenido del **artículo 1975 C.C.**

De ejecución sucesiva: puesto que presupone el cumplimiento de obligaciones sucesivas durante el término del contrato o cuando perdure él.



De administración: puesto que se trata de dar tenencia al bien arrendado, con la obligación de que el arrendatario lo restituya y se busca es su explotación económica.

Principal: porque subsiste por si solo y sobre todo porque produce obligaciones principales.

Nominado o típico: puesto que es la ley quien le da su nombre, lo ha definido y ha creado todo estatuto regulador.

De libre discusión: pues las partes pueden estipular libremente sus condiciones. Empero, salvo algunas que son imperativos legales.

El contrato de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a actividades del comercio, está regulado en términos generales por el código civil, dentro de los artículos 1973 al 2935, y en su tratamiento especial por el código de comercio, en sus artículos 518 al 524. Es una regulación que queda corta para estos bienes destinados a la ejecución de actividades mercantiles; es por ello, que lo que se pretende incluir como norma imperativa (**costumbre mercantil**) regida bajo la jurisdicción de la cámara de comercio de Valledupar, sea de gran aporte a esas personas naturales o jurídicas que pretendan celebrar esos negocios jurídicos sobre bienes destinados a actividades comerciales, subsumiendo el ordenamiento jurídico en ciertas situaciones vagas u oscuras, sin perjuicio del orden de aplicación, de acuerdo a lo preceptuado por la **corte suprema de justicia en su sala de casación civil mediante sentencia del 27 marzo de 1998, expediente.4798 M.P. JOSE FERNANDO RAMIREZ GOMEZ.**

Lo antes expuesto, está plasmado en la normatividad que regula esta clase de contratos y que bien es cierto, no es extensiva para todas las situaciones que se presentan dentro de la celebración y durante la ejecución del mismo, pues la normatividad del caso deja vagando ciertas situaciones, especialmente el termino de pago del canon de arriendo por parte del arrendatario, que no es regulado por ninguna norma, y se ha de ejecutar y pactar por costumbre, reuniendo los



condicionamientos del artículo 3 del código de comercio que son uniformidad, reiteración, publicidad y no contaría a la ley.

La investigación fue realizada, llevando una noción clara del tema que se pretende elevar a costumbre mercantil, tomando como base lo expuesto por otros entes camerales, siendo un elemento importante para llevarla a cabo, pues en la mayoría de estas instituciones se ha certificado la costumbre relacionada con el pago de los cánones de arriendo por mensualidades anticipadas durante los cinco (5) primeros días comunes de cada mes.

A continuación mostraremos los resultados de la encuesta realizada a una muestra aleatoria de los comerciantes inscritos bajo la jurisdicción de la cámara de comercio de Valledupar.

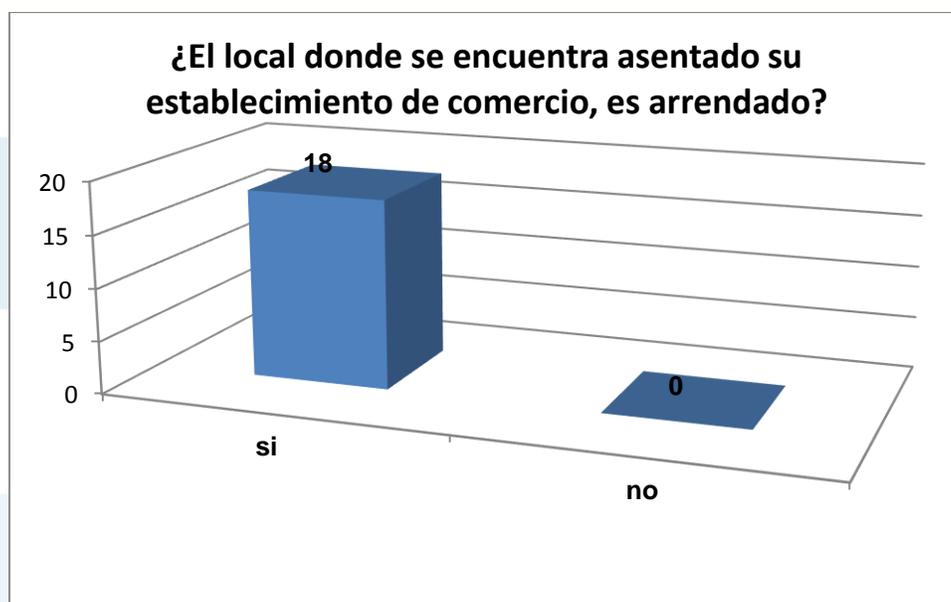
ANÁLISIS DE RESULTADOS

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; siendo 18 establecimientos de comercio tomados de la base de datos del registro, para ser indagados:

INTRODUCCION

1.

¿El local donde se encuentra asentado su establecimiento de comercio, es arrendado?			
Establecimientos de comercio encuestados	SI	NO	total
RESPUESTA	18	0	18

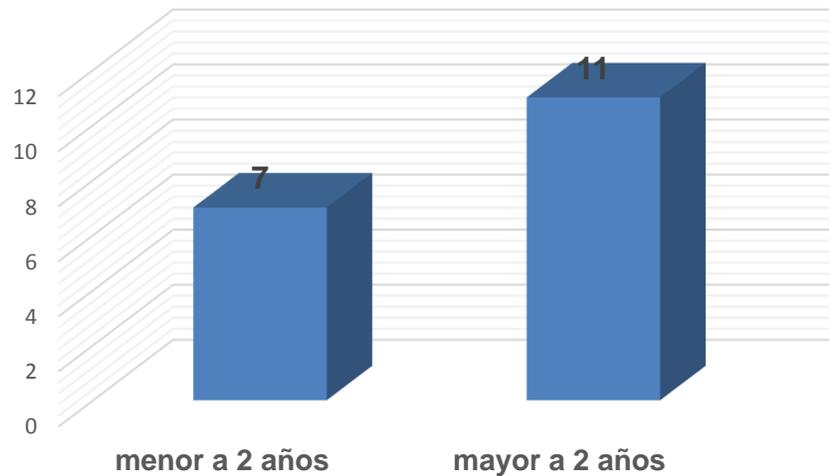


Análisis: la pregunta que se plantea como introducción, se hace con el fin de buscar el fin determinado, con respecto al tema que nos interesa, logrando con la respuesta adentrarnos al punto exacto.

2.

¿Hace cuánto tiempo se encuentra en este local comercial?		
establecimientos de comercio	menor a 2 años	mayor a 2 años
finc-fruver	x	
galería píleo		x
granero maría valentina		x
electro Emanuel		x
smartcenter	x	
farru vanidades	x	
zona game		x
poncho play		x
un lock center		x
jalilicell		x
mercado pro expres		x
magicell	x	
dafacell		x
anaspol	x	
Banano retamozos		x
la nueva sede del junior		x
verduras meryal	x	
JH hnos. contreras	x	
total	7	11

¿hace cuanto tiempo se encuentra bajo
este local comercial?



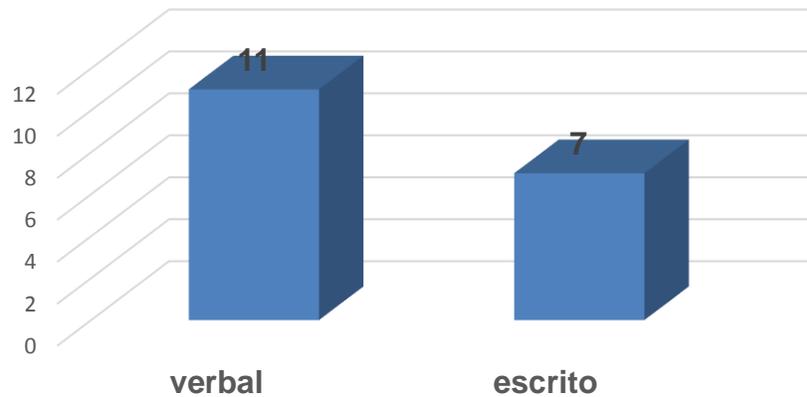
Análisis: esta pregunta se planteó con el fin de hacerle ver al comerciante, que goza de un privilegio o prerrogativa cuando tenga no menos de dos años de estar bajo el goce del local comercial arrendado, aprovechando el momento el encuestador en su calidad de abogado, para darle una orientación jurídica sobre el tema, según lo planteado en el código de comercio **art. 518 al 524**.

3.

¿El contrato celebrado por usted con el propietario del local comercial, fue de forma?

establecimientos de comercio	verbal	escrito
finc-fruver	x	
galería píleo		x
granero maría valentina	x	
electro Emanuel	x	
smartcenter		x
farru vanidades		x
zona game	x	
poncho play	x	
un lock center		x
jalilicell	x	
mercado pro expres		x
magicell	x	
dafacell		x
anaspar		x
Banano retamosos	x	
la nueva sede del junior	x	
verduras meryal	x	
JH hnos. contreras	x	
total	11	7

¿el contrato de arrendamiento, celebrado con el propietario del local comercial, fue de forma?



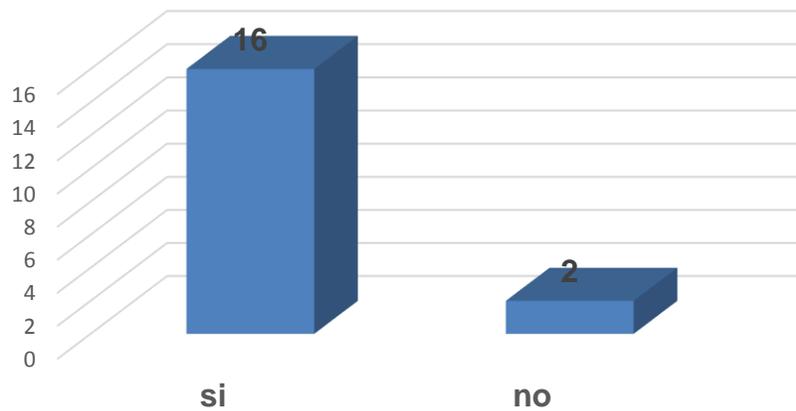
Análisis: la forma de celebrar un contrato de arrendamiento de local comercial, fue incidente en la investigación de este tema de costumbre mercantil, pues la mayoría de los comerciantes encuestados, fueron claros y sinceros al manifestar que el medio de celebración de los contratos de arrendamientos, lo hacen por acuerdo, siendo de gran satisfacción para nosotros.

UNIFORMIDAD:

4.

¿El canon de arrendamiento lo paga dentro de los primeros 5 días calendario de cada mes?		
establecimientos de comercio	Si	no
finc-fruver	x	
galería píleo	x	
granero maría valentina	x	
electro Emanuel	x	
smartcenter	x	
farru vanidades	x	
zona game	x	
poncho play	x	
un lock center		x
jalilicell	x	
mercado pro expres	x	
magicell	x	
dafacell	x	
anaspar	x	
Banano retamosos	x	
la nueva sede del junior	x	
verduras meryal		x
JH hnos. contreras	x	
total	16	2

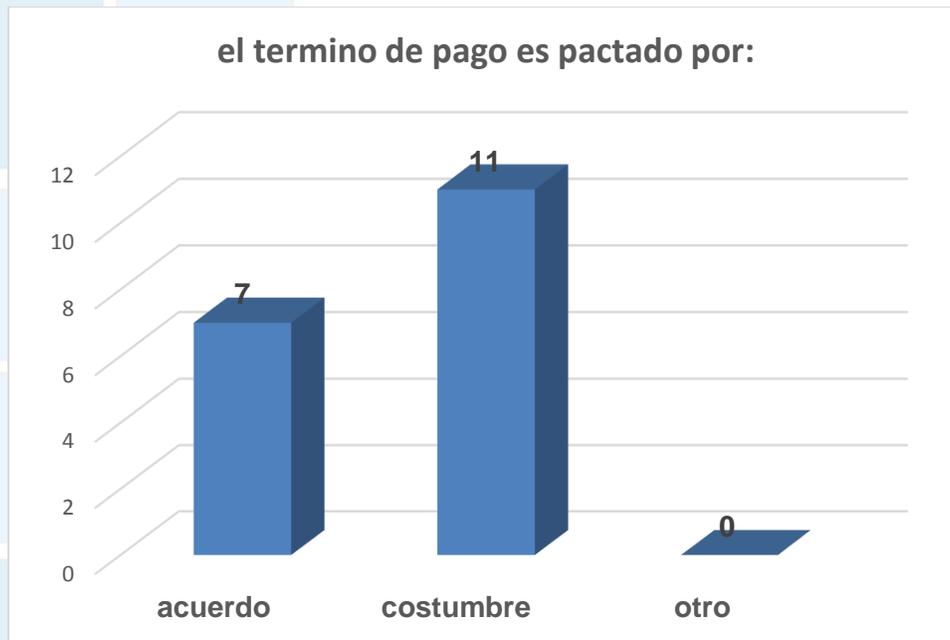
¿el canon de arrendamiento lo paga dentro de los primeros 5 días calendario de cada mes?



Análisis: con esta pregunta logramos ser cumplidores del requisito de uniformidad, buscando efectivizar a través de las respuestas de los comerciantes encuestados, que en realidad acuerdan el pago del canon de arriendo dentro de los cinco días calendarios, algo que no lo plasma la ley, pero que si lo ejecutan por costumbre.

5.

el termino de pago es pactado por:			
establecimientos de comercio	acuerdo	costumbre	otro
finc-fruver	x		
galería píleo		x	
granero maría valentina		x	
electro Emanuel		x	
smartcenter		x	
farru vanidades		x	
zona game	x		
poncho play		x	
un lock center	x		
jalilicell	x		
mercado pro expres		x	
magicell	x		
dafacell		x	
anaspar		x	
Banano retamozos	x		
la nueva sede del junior		x	
verduras meryal	x		
JH hnos. contreras		x	
total	7	11	0

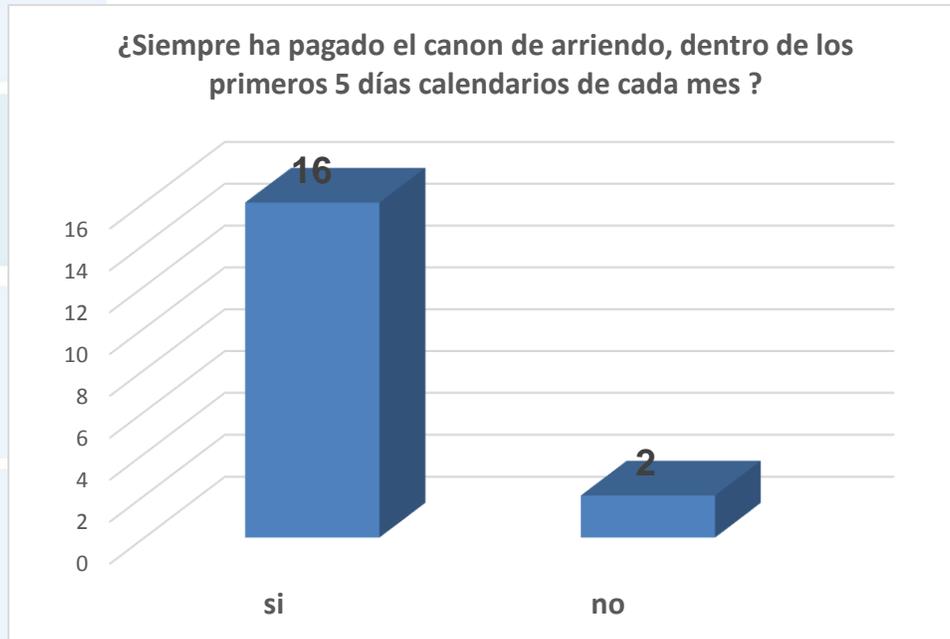


Análisis: esta respuesta dio pie para constatar la liberalidad de las partes en este contrato, pudiendo pactar el término de pago, por medio de acuerdo o por costumbre mercantil, sin que exista un factor externo que lo impida.

REITERACION:

7.

¿Siempre ha pagado el canon de arriendo, dentro de los primeros 5 días calendarios de cada mes?		
establecimientos de comercio	Si	no
finc-fruver	x	
galería píleo	x	
granero maría valentina	x	
electro Emanuel	x	
smartcenter	x	
farru vanidades	x	
zona game	x	
poncho play	x	
un lock center		x
jalilicell	x	
mercado pro expres	x	
magicell	x	
dafacell	x	
anaspar	x	
Banano retamosos	x	
la nueva sede del junior	x	
verduras meryal		x
JH hnos contreras	x	
total	16	2



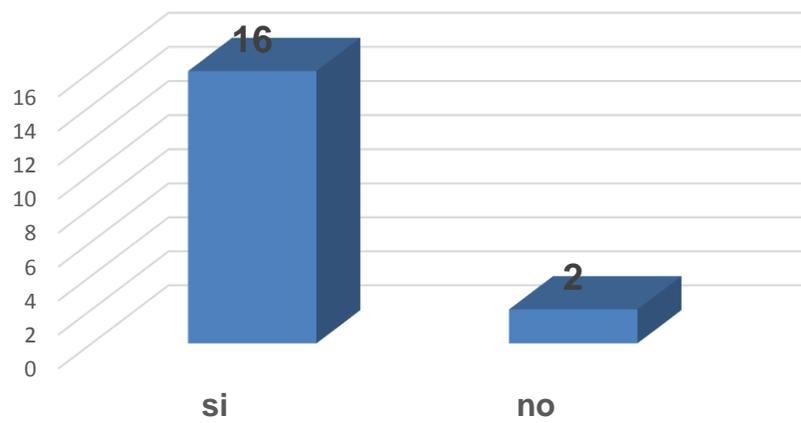
Análisis: comprobando que más del 80% de los encuestados, sufragan el canon de arriendo dentro de los primero cinco días comunes de cada mes, quisimos saber si existe ejecución sucesiva del acto, corroborando con el resultado, que el requisito de reiteración se cumple a cabalidad, pues la mayoría manifiesta que siempre han pagado el canon de arriendo, durante los primeros 5 días calendarios de cada mes.

OBLIGATORIEDAD:

8.

Cree que es obligatorio pagar el canon mensual de cada mes cumplido' de arriendo, dentro de los primeros 5 días calendarios?		
establecimientos de comercio	Si	no
finc-fruver	x	
galería píleo	x	
granero maría valentina	x	
electro Emanuel	x	
smartcenter	x	
farru vanidades	x	
zona game	x	
poncho play	x	
un lock center		x
jalilicell	x	
mercado pro expres	x	
magicell	x	
dafacell	x	
anaspar	x	
Banano retamozos	x	
la nueva sede del junior	x	
verduras meryal		x
JH hnos contreras	x	
total	16	2

Cree que es obligatorio pagar el canon mensual de cada mes cumplido, de arriendo, dentro de los primeros 5 días calendarios?

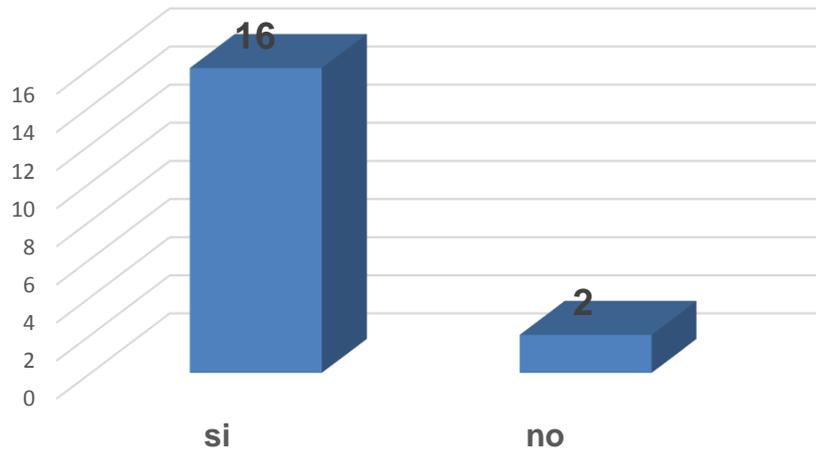


Análisis: teniendo en cuenta que los contratos son ley para las partes, y bajo el cumplimiento moral que se da por los contratantes, damos muestra de la obligatoriedad del pago dentro de los primeros cinco días calendarios.

PUBLICIDAD:

Considera que la mayoría de los comerciantes, con el establecimiento de comercio asentado en local comercial ajeno, pagan el canon de arriendo dentro de los 5 primeros días calendario de cada mes cumplido?		
establecimientos de comercio	Si	no
finc-fruver	x	
galería píleo	x	
granero maría valentina	x	
electro Emanuel	x	
smartcenter	x	
farru vanidades	x	
zona game	x	
poncho play	x	
un lock center	x	
jalilicell	x	
mercado pro expres	x	
magicell	x	
dafacell		x
anaspar		x
Banano retamozos	x	
la nueva sede del junior	x	
verduras meryal	x	
JH hnos. contreras	x	
total	16	2

Considera que la mayoría de los comerciantes, con el establecimiento de comercio asentado en local comercial ajeno, pagan el canon de arriendo dentro de los 5 primeros días calendario de cada mes cumplido?



Análisis: tener certeza de la publicidad del acto sujeto a costumbre mercantil, es de gran importancia en esta investigación, pues de acá podremos concluir que el acto es conocido por todos bajo la premisa de la uniformidad, obteniendo un resultado satisfactorio.



CONCLUSION

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; solicitándoles a ustedes miembros de junta directiva, certificar como costumbre mercantil lo relacionado con el pago de los cánones de arrendamiento por parte del comerciante arrendatario, por mensualidades anticipadas durante los cinco (5) primeros días comunes de cada mes.