

PAGO DE LOS GASTOS NOTARIALES EN LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES

ANTECEDENTES

Las Cámaras de Comercio están facultadas para recopilar y certificar las costumbres mercantiles surgidas en los lugares correspondientes a su jurisdicción. Para el desarrollo de ésta función la Cámara de comercio de Sincelejo adoptó una metodología específica que le permite obtener un proceso de recopilación y verificación confiable.

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL: Verificar cuál de los contratantes suele asumir el pago de los gastos notariales de la respectiva escritura pública de compraventa.

OBJETIVO ESPECIFICO:

- Verificar si la citada costumbre mercantil cumple con los criterios de uniformidad, reiteración, obligatoriedad, vigencia y publicidad, para su certificación como costumbre mercantil.

MARCO JURIDICO

El Código Civil define la compraventa como “un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y la otra comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio”.

El Código de Comercio dispone que el contrato de 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. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.

En materia de inmuebles, el código civil establece que la compraventa de bienes raíces no se reputa perfecta mientras no se haga a través de escritura pública, convirtiendo dicho contrato, además de solemne, en contrato que requiere para su existencia prueba sustancial, por lo cual si se omite el requisito de la escritura pública, el contrato no existe.

Por su parte el Código de Comercio establece que la tradición del dominio de bienes raíces requerirá además de la inscripción del título en la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos, la entrega material de la cosa.

Acerca de éste tema la jurisprudencia considera que existen dos actos distintos y sucesivos: el contrato en sí mismo y el registro: “El registro efectúa la tradición del dominio. Cada uno de estos actos tiene su propia finalidad, el

primero solemniza el acuerdo de voluntades y crea el vínculo de derecho y las obligaciones respectivas entre los contratantes. Verifica la tradición el segundo. En el mismo sentido, la Corte Suprema de Justicia considera que la compraventa sobre inmuebles queda perfecta desde que las partes convienen sobre la cosa y el precio y otorgan la correspondiente escritura pública, pues “el registro del contrato en la correspondiente oficina no forman parte de la solemnidad misma puesto que cumple otros fines, entre ellos efectuar la tradición del derecho de dominio”.

En relación con los efectos de la escritura pública sin registro, la citada Corte considera que “si la copia no contiene la nota de inscripción, tal instrumento notarial sólo producirá efectos probatorios entre los otorgantes y sus causahabientes (C.P.C. art. 256), Sin perjuicio de establecer el registro para aquellos efectos que por exigencia legal se originen en éste y sin el cual no pueden considerarse constituidos o cumplidos como la tradición.

LA COSTUMBRE MERCANTIL COMO FUENTE DE DERECHO

El Código de Comercio atribuye a la costumbre mercantil la misma autoridad que la ley comercial, siempre que no la contraríe manifiesta o tácitamente, siempre que los hechos constitutivos de la misma sean públicos, uniformes y reiterados.

Respecto de la ley, la costumbre es una fuente subordinada y subsidiaria pero que a través de los tiempos se mantiene como fuente de derecho y aporta al sistema jurídico flexibilidad y efectividad.

PRUEBA DE LA COSTUMBRE MERCANTIL

Las Cámaras de Comercio se encuentran autorizadas legalmente para recopilar y certificar la costumbre mercantil surgida en el lugar donde hayan de cumplirse las obligaciones, prestaciones o donde hayan surgido las relaciones jurídicas correspondientes.

En el caso que nos ocupa, esta Cámara realizó la recopilación y certificación de la costumbre mercantil tendiente a establecer ¿quién o quiénes asumen los gastos de la escritura pública de compraventa de un inmueble en la ciudad de Sincelejo?, cuyos resultados se indican a continuación.

RECOPIACION DE INFORMACION

De acuerdo con la metodología utilizada en la recopilación y certificación de la costumbre mercantil la Cámara de Comercio de Sincelejo desarrolla esta investigación en una serie de etapas que comprenden, entre otras actividades,

la identificación del grupo de estudio y de las necesidades de información. En esta etapa, se recogen las bases de datos de los grupos objetivos que practican la costumbre y se selecciona una muestra representativa de la población, a las cuales se aplican encuestas telefónicas y/o personales. Esto con el fin de verificar si el uso sujeto a estudio reúne los requisitos de la costumbre: uniformidad, reiteración, obligatoriedad, publicidad y vigencia.

Los aspectos más importantes de la presente investigación se resumen a continuación:

Base de Datos

- Cámara de Comercio de Sincelejo
- Información entregada por las inmobiliarias
- Información entregada por las Notarias

Marco de Investigación

- Empresas de finca raíz o inmobiliarias
- Notarias
- Compradores y/o vendedores de inmuebles

Método de Investigación

- Censo para Notarias
- Censo para empresas de finca raíz o inmobiliarias
- Censo para compradores y/o vendedores de inmuebles

Periodo de recolección

Febrero 2 a febrero 26 de 2009

Fuentes de Información

Como fuentes de información se utilizaron:

- Estudios hechos con anterioridad sobre el mismo tema (Costumbre Mercantil No 21 de la Cámara de Comercio de Bogotá)
- Información suministrada por la Cámara de Comercio de Sincelejo sobre empresas inmobiliarias registradas.
- Información suministrada por las Notarias 1ra. 2da. y 3ra de la ciudad de Sincelejo, con el fin de localizar las personas que hubiesen celebrado contrato de compraventa.
- Información suministrada por las inmobiliarias con el fin de localizar las personas que hubiesen celebrado contrato de compraventa.
- Información del directorio telefónico.
- Entrevistas realizadas directamente a la población objeto de estudio.

- Bibliografía relacionada.

EMPRESAS DE FINCA RAIZ O INMOBILIARIAS

Solo cinco (5) de las seis (6) inmobiliarias encuestadas se dedican a la intermediación en la compraventa de bienes inmuebles.

UNIFORMIDAD

1. ¿En la actualidad, su empresa actúa como corredor o intermediario en la compraventa de bienes inmuebles?

RESPUESTAS	INMOBILIARIAS	%
Sí	5	100%
No		
TOTAL	5	100%

2. ¿En los contratos de compraventa de inmuebles, cuál o cuáles de los contratantes suele asumir el pago de los gastos notariales de la respectiva escritura pública de compraventa?

RESPUESTAS	INMOBILIARIAS	%
Comprador		
Vendedor		
Comprador/ Vendedor por partes iguales	5	100%
TOTAL	5	100%

REITERACIÓN

3. ¿Siempre se suele acordar que el pago de los gastos notariales de la compraventa de inmueble corresponda asumirlo al contratante o contratantes indicado en la respuesta anterior?

RESPUESTAS	INMOBILIARIAS	%
Sí	5	100%
No		
TOTAL	5	100%

OBLIGATORIEDAD

4. ¿considera que en caso de no existir acuerdo previo al respecto, en la compraventa de inmuebles los gastos notariales deben ser asumidos por el comprador y vendedor por partes iguales?

RESPUESTAS	INMOBILIARIAS	%
Sí	5	100%
No		
TOTAL	5	100%

VIGENCIA

5. ¿En la actualidad, la práctica comercial a que se refieren las respuestas anteriores se encuentra vigente?

RESPUESTAS	INMOBILIARIAS	%
SI	5	100%
NO		
TOTAL	5	100%

6. ¿Desde hace cuanto tiempo se viene realizando la costumbre descrita en las respuestas anteriores?

RESPUESTAS	INMOBILIARIAS	%
Menos de un año		
De (1) a (5) años		
De (6) a (10) años		
De (11) a (15) años		
Más de (15) años	5	100%
Ns/Nr		
TOTAL	5	100%

PUBLICIDAD

7. ¿Considera que la práctica mercantil descrita anteriormente es conocida y utilizada de manera general en el sector inmobiliario?

RESPUESTAS	INMOBILIARIAS	%
SI	5	100%
NO		
TOTAL	5	100%

COMPRADORES Y/O VENDEDORES DE FINCA RAÍZ

1. ¿En los últimos años celebró algún contrato de compraventa para la adquisición de un inmueble destinado a vivienda?

RESPUESTAS	COMPRADORES/ VENDEDORES	%
SI	50	100%
NO		
TOTAL	50	100%

UNIFORMIDAD

2. ¿En el contrato celebrado, cuál o cuáles de los contratantes asumió en esa oportunidad el pago de los gastos notariales correspondientes a la escritura pública de compraventa?

RESPUESTAS	COMPRADORES/ VENDEDORES	%
Comprador	4	8%
Vendedor	2	4%
Comprador/ Vendedor por partes iguales	44	88%
TOTAL	50	100%

REITERACIÓN

3. ¿En la celebración de un contrato de compraventa de un inmueble siempre se suele acordar que el pago de los gastos notariales de la escritura pública se realice en la forma indicada en la respuesta anterior?

RESPUESTAS	COMPRADORES/VENEDORES	%
SI	44	88%
NO	6	12%
TOTAL	50	100%

OBLIGATORIEDAD

4. ¿Considera que en caso de no existir acuerdo previo al respecto, en la compraventa de inmuebles los gastos notariales deben ser asumidos por el comprador y el vendedor por partes iguales?

RESPUESTAS	COMPRADORES/ VENEDORES	%
SI	50	100%
NO		
TOTAL	50	100%

VIGENCIA

5. ¿En la actualidad, la práctica comercial a que se refieren las respuestas anteriores se encuentra vigente?

RESPUESTAS	COMPRADORES/ VENEDORES	%
SI	50	100%
NO		
TOTAL	50	100%

PUBLICIDAD

6. ¿Considera que la práctica mercantil descrita anteriormente es conocida y utilizada de manera general en la compraventa de inmuebles?

RESPUESTAS	COMPRADORES/ VENEDORES	%

SI	50	100%
NO		
TOTAL	50	100%

NOTARIAS

UNIFORMIDAD

1. ¿En los contratos de compraventa de inmuebles, cuál o cuáles de los contratantes suele asumir el pago de los gastos notariales de la respectiva escritura pública de compraventa?

RESPUESTAS	NOTARIAS	%
Comprador		
Vendedor		
Comprador/ Vendedor por partes iguales	3	100%
TOTAL	3	100%

REITERACIÓN

2. ¿Siempre se suele acordar que el pago de los gastos notariales de la compraventa de inmueble corresponda asumirlo al contratante o contratantes indicado en la respuesta anterior?

RESPUESTAS	NOTARIAS	%
SI	3	100%
NO		
TOTAL	3	100%

OBLIGATORIEDAD

3. ¿considera que en caso de no existir acuerdo previo al respecto, en la compraventa de inmuebles los gastos notariales deben ser asumidos por el comprador y vendedor por partes iguales?

RESPUESTAS	NOTARIAS	%
SI	3	100%
NO		
TOTAL	3	100%

VIGENCIA

4. ¿En la actualidad, la práctica comercial a que se refieren las respuestas anteriores se encuentra vigente?

RESPUESTAS	NOTARIAS	%
SI	3	100%
NO		
TOTAL	3	100%

5. ¿Desde hace cuanto tiempo se viene realizando la costumbre descrita en las respuestas anteriores?

RESPUESTAS	NOTARIAS	%
Menos de un año		
De (1) a (5) años		
De (6) a (10) años		
De (11) a (15) años		
Más de (15) años	3	100%
Ns/Nr		
TOTAL	3	100%

PUBLICIDAD

6. ¿Considera que la práctica mercantil descrita anteriormente es conocida y utilizada de manera general en los contratos de compraventa de inmuebles?

RESPUESTAS	NOTARIAS	%
SI	3	100%
NO		
TOTAL	3	100%

CERTIFICACIÓN DE LA COSTUMBRE MERCANTIL “PAGO DE GASTOS NOTARIALES DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA EN LA CIUDAD DE SINCELEJO”

La Cámara de Comercio de Sincelejo en cumplimiento de la función establecida en el numeral 5º 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

En Sincelejo existe la costumbre mercantil entre los compradores y/o vendedores de inmuebles de asumir por partes iguales los gastos de escritura pública de compraventa, de la misma manera las diferentes entidades vinculadas en forma directa con esta práctica así también lo consideran, como son las Notarias, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y las empresas de finca raíz o inmobiliarias de la ciudad de Sincelejo.

Esta costumbre mercantil sólo puede invocarse 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 invocarse para alegar que la Ley no permite llegar a un acuerdo que tenga un contenido diferente a la práctica certificada como costumbre mercantil.

Fecha de expedición: La presente costumbre mercantil fue aprobada por la Junta Directiva de la Cámara de Comercio de Sincelejo, en Acta No. 793 del Dieciocho (18) de Agosto de Dos Mil Nueve (2009).