

COMISIÓN POR INTERMEDIACIÓN EN EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA VIVIENDA CUANDO ESTE ES ENTREGADO EN ADMINISTRACIÓN

INTRODUCCIÓN

La costumbre mercantil cobra cada día mayor importancia en las relaciones jurídicas que se consolidan; inequívocamente, en un sector del mercado donde en su mayoría las prácticas se han generado de forma consuetudinaria; de manera que, la costumbre mercantil viene a constituirse como fuente de derecho, teniendo la misma autoridad y validez de la ley en los casos en que ésta no exista, o supliendo la voluntad de las partes cuando nada pactaron al respecto.

El sector inmobiliario, indiscutiblemente uno de los mercados que en la actualidad por su alta demanda ha tenido que ir unos pasos más adelante que el ordenamiento jurídico vigente, toda vez que en la actualidad de su ejercicio aún no responde el ordenamiento jurídico a algunas de sus más rutinarias necesidades; sin embargo el legislador es claro y previendo el auge y desarrollo económico, establece que la costumbre mercantil viene a constituirse como fuente de derecho, teniendo la misma autoridad y validez de la ley en los casos en que ésta no exista o no regule, o supliendo la voluntad de las partes cuando nada pactaron al respecto.

Es relevante sin lugar a dudas ponderar la importancia de la costumbre mercantil como fuente de derecho en el desarrollo de las actividades del sector inmobiliario, toda vez que ésta se desarrolla en un mercado cada vez más cambiante, lo cual lo hace creador en su ejercicio de nuevas formas de negociación, a las cuales sin lugar a dudas debe responder el ordenamiento jurídico.

JUSTIFICACIÓN

El resultado del presente estudio permitirá certificar prácticas regularizadas de los comerciantes dedicados a la intermediación en materia de arrendamiento de inmueble para vivienda cuando éste es entregado en administración a inmobiliarias en la ciudad de Sincelejo, que cumplan con los requisitos para constituir costumbre mercantil; tales conductas al ser certificadas se convertirán en fuente de derecho equiparada a autoridad de ley.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Recopilar la costumbre mercantil respecto de la comisión por intermediación de inmueble para vivienda cuando éste se entrega en administración a inmobiliarias, en la ciudad de Sincelejo.
2. Determinar cuál es el porcentaje de comisión cobrado por las inmobiliarias en la ciudad de Sincelejo cuando estas intervienen en el arrendamiento de un inmueble para vivienda y éste mismo inmueble le es entregado en administración a la inmobiliaria.

POBLACIÓN OBJETO DE ESTUDIO

Empresas inmobiliarias registradas en la Cámara de Comercio de Sincelejo.

MÉTODO DE INVESTIGACIÓN: CENSO

METODOLOGÍA UTILIZADA: Encuestas estructuradas con aplicación directa personalizada.

PERÍODO DE RECOLECCIÓN: Enero 7 a Enero 28 de 2009.

PERFIL DEL ENCUESTADO: La encuesta se dirigió en preferencia al representante legal, gerente o administrador de la empresa dedicada a la actividad Inmobiliaria.

VII. FUENTES DE INFORMACIÓN

Como fuentes de información se utilizaron:

- Estudios hechos con anterioridad sobre el mismo tema (Estudio de la costumbre mercantil realizado por la doctora Yackelin García Gómez, en la ciudad de Manizales)
- Información suministrada por la Cámara de Comercio de Sincelejo sobre empresas inmobiliarias registradas en ella.
- Información del Directorio Telefónico.
- Entrevistas realizadas directamente a la población objeto de estudio.
- Bibliografía relacionada.

VIII. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN OBTENIDA A TRAVÉS DE LAS ENCUESTAS

Para el análisis de la información recopilada se utilizarán tablas que permitan observar, organizar y aclarar su contenido, con el fin de llegar a conclusiones relacionadas con los objetivos propuestos.

EMPRESAS DE FINCA RAIZ O INMOBILIARIAS

En la ciudad de Sincelejo encontramos seis (6) inmobiliarias o empresas de finca raíz que se dedican dentro de sus actividades a la intermediación para la celebración del contrato de arrendamiento de inmuebles para vivienda, mediación por la que cobran un porcentaje, que hemos logrado verificar a través de éste proceso de recopilación de costumbres mercantiles.

1. ¿Quién es el encargado de pagar la comisión por intermediación en el arrendamiento de un inmueble para vivienda cuando este se entrega en administración?

a) El arrendatario
inmueble

b) El arrendador

c) El propietario del

RESPUESTAS	INMOBILIARIAS	%
Arrendatario		
Arrendador		
Propietario del inmueble	6	100%
TOTAL	6	100%

2. ¿En alguna ocasión ha cobrado la inmobiliaria comisión por intermediación en el arrendamiento de un inmueble para vivienda cuando este se les entrega en administración?

a) Sí

b) No

RESPUESTAS	INMOBILIARIAS	%
SI	6	100%
NO		
TOTAL	6	100%

3. ¿Siempre que la inmobiliaria facilita el arrendamiento de un inmueble para vivienda cobra alguna comisión por la intermediación?

a) Sí

b) No

RESPUESTAS	INMOBILIARIAS	%
SI	6	100%
NO		
TOTAL	6	100%

4. ¿Qué porcentaje cobra como comisión la inmobiliaria por la intermediación en el arrendamiento de un inmueble para vivienda cuando este se entrega en administración?

- a) 2%** **b) 3%** **c) 4%** **d) 5%** **e) 6%**
F) 7% **g) 8%** **h) 9%** **i) 10%**

RESPUESTAS	INMOBILIARIAS	%
2%		
3%		
4%		
5%		
6%		
7%		
8%	1	
9%		
10%	5	
TOTAL		100%

5. ¿En que forma se efectúa el cobro de la comisión señalada anteriormente?

- a) Del canon del primer mes b) Del canon de cada mes c) del primer año de arriendo

RESPUESTAS	INMOBILIARIAS	%
Del canon del primer		

mes		
Del canon de cada mes	6	100%
Del primer año de arriendo		
TOTAL	6	100%

PREGUNTAS RELACIONADAS CON LOS REQUISITOS PARA CONSTITUIR COSTUMBRE MERCANTIL

6. ¿Su empresa se dedica a la actividad inmobiliaria en forma?

a) Complementaria

b) Eventual

c) Permanente

RESPUESTAS	INMOBILIARIAS	%
Complementaria		
Eventual		
Permanente	6	100%
TOTAL		100%

7. ¿Hace cuanto tiempo ejerce la actividad inmobiliaria?

a) menos de un año
tres y seis años

b) entre uno y tres años

c) entre

d) entre seis y nueve años

e) más de diez años

RESPUESTAS	INMOBILIARIAS	%
Menos de (1) año		
Entre (1) y (3) años		
Entre (3) y (6) años		
Entre (6) y (9) años		
Más de (10) años		

TOTAL		100%
--------------	--	------

8. ¿Se asume que el porcentaje que se cobra como comisión por la intermediación en el arrendamiento de un inmueble para vivienda cuando este se entrega en administración es obligatorio?

a) Sí b) No

RESPUESTAS	INMOBILIARIAS	%
SI	6	100%
NO		
TOTAL	6	100%

9. ¿La comisión cobrada es la misma por todas las inmobiliarias?

a) Sí b) No

RESPUESTAS	INMOBILIARIAS	%
SI	5	%
NO	1	
TOTAL	6	100%

10. ¿Qué tiempo de permanencia tiene el porcentaje de comisión señalado?

a) el último año b) los últimos seis años c) los últimos siete años

d) más de diez años e) más de quince años f) más de veinte años

g) más de treinta años h) siempre i) no sabe no responde

RESPUESTAS	INMOBILIARIAS	%
El último año		
Los últimos (6) años		

Los últimos (7) años		
Más de (10) años		
Más de (15) años		
Más de (20) años		
Más de (30) años		
Siempre		
Ns/Nr		
TOTAL		100%

11. ¿Considera que ésta práctica es conocida y utilizada por todas las inmobiliarias y propietarios?

a) Sí

b) No

RESPUESTAS	INMOBILIARIAS	%
SI	6	100%
NO		
TOTAL	6	100%

**CERTIFICACIÓN DE LA COSTUMBRE MERCANTIL “COMISIÓN
POR INTERMEDIACIÓN EN EL ARRENDAMIENTO DE
INMUEBLE PARA VIVIENDA CUANDO ESTE SE ENTREGA EN
ADMINISTRACIÓN A INMOBILIARIAS 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 las inmobiliarias de cobrar el 10% de comisión sobre el valor del canon de arriendo, por su intermediación en el arrendamiento de inmueble para vivienda cuando éste se les entrega en administración, ésta comisión es pagada por el propietario del inmueble entregado en administración, la cual le es descontada del canon correspondiente a cada mes.

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 de fecha Dieciocho (18) de Agosto de Dos Mil Nueve (2009).