

# **PAGO DE LOS GASTOS DEL REGISTRO DE LA ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES**

## **MARCO JURIDICO**

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.

## **OBJETIVOS**

**OBJETIVO GENERAL:** Verificar cuál de los contratantes suele asumir el pago de los gastos de registro 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.

## **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 conoce la base 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; lo anterior, con el fin de verificar si la costumbre estudiada 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 la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

#### ***Marco de Investigación***

- Empresas de finca raíz o inmobiliarias
- Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
- Compradores y/o vendedores de inmuebles

#### ***Método de Investigación***

- Censo para Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
- Censo para empresas de finca raíz o inmobiliarias
- Censo para compradores y/o vendedores de inmuebles

#### ***Periodo de recolección***

Marzo 1ro a marzo 16 de 2009

### **VERIFICACION DE LOS REQUISITOS DE LA COSTUMBRE MERCANTIL**

Conforme con la metodología adoptada por la Cámara de Comercio de Sincelejo, el análisis y validación de las encuestas requiere la elaboración de un informe estadístico en el cual se debe verificar, entre otros aspectos, que las preguntas relacionadas con los requisitos exigidos para la costumbre mercantil (uniformidad, reiteración, obligatoriedad, publicidad y vigencia) arrojen un porcentaje mínimo del 70% de respuestas afirmativas.

## 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 en ella
- 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.

## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

### UNIFORMIDAD

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

RESPUESTAS	OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS	%
Comprador		
Vendedor		
Comprador/vendedor	1	100%
<b>TOTAL</b>		

### REITERACIÓN

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

<b>RESPUESTAS</b>	<b>OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS</b>	<b>%</b>
Sí	1	100%
No		
<b>TOTAL</b>		

### **OBLIGATORIEDAD**

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

<b>RESPUESTAS</b>	<b>OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS</b>	<b>%</b>
Sí	1	100%
No		
<b>TOTAL</b>		

### **VIGENCIA**

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

<b>RESPUESTAS</b>	<b>OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS</b>	<b>%</b>
Sí	1	100%
No		
<b>TOTAL</b>		

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

<b>RESPUESTAS</b>	<b>OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS</b>	<b>%</b>
Menos de un(1) año		
De (1) a (5) años		
De (6) a (10) años		
De (11) a (15) años		
Más de (15) años	1	100%
Ns/Nr		
<b>TOTAL</b>		100%

### **PUBLICIDAD**

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

<b>RESPUESTAS</b>	<b>OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS</b>	<b>%</b>
Sí	1	100%
No		
<b>TOTAL</b>	1	100%

### **EMPRESAS DE FINCA RAIZ O INMOBILIARIAS**

#### **UNIFORMIDAD**

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

<b>RESPUESTAS</b>	<b>INMOBILIARIAS</b>	<b>%</b>
-------------------	----------------------	----------

Sí	5	100%
No		
<b>TOTAL</b>	5	100%

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

<b>RESPUESTAS</b>	<b>INMOBILIARIAS</b>	<b>%</b>
Comprador	5	100%
Vendedor		
Comprador/vendedor		
<b>TOTAL</b>	5	100%

#### **REITERACIÓN**

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

<b>RESPUESTAS</b>	<b>INMOBILIARIAS</b>	<b>%</b>
Sí	5	100%
No		
<b>TOTAL</b>	5	100%

#### **OBLIGATORIEDAD**

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

<b>RESPUESTAS</b>	<b>INMOBILIARIAS</b>	<b>%</b>
Sí	5	100%
No		
<b>TOTAL</b>	5	100%

#### **VIGENCIA**

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

<b>RESPUESTAS</b>	<b>INMOBILIARIAS</b>	<b>%</b>
Sí	5	100%
No		
<b>TOTAL</b>	5	100%

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

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

## **PUBLICIDAD**

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

<b>RESPUESTAS</b>	<b>INMOBILIARIAS</b>	<b>%</b>
Sí	5	100%
No		
<b>TOTAL</b>	5	100%

## **COMPRADORES Y/O VENEDORES 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	%
Sí	50	100%
No		
<b>TOTAL</b>	50	100%

### UNIFORMIDAD

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

RESPUESTAS	COMPRADORES/VENDEDORES	%
Comprador	48	96%
Vendedor	2	4%
Comprador/vendedor		
<b>TOTAL</b>	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 de registro de la escritura pública se realice en la forma indicada en la respuesta anterior?

RESPUESTAS	COMPRADORES/VENDEDORES	%
Sí	48	96%
No	2	4%
<b>TOTAL</b>	50	100%

### OBLIGATORIEDAD

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

RESPUESTAS	COMPRADORES/VENDEDORES	%
------------	------------------------	---



Sí	50	100%
No		
<b>TOTAL</b>	50	100%

### **VIGENCIA**

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

<b>RESPUESTAS</b>	<b>COMPRADORES/VENDEDORES</b>	<b>%</b>
Sí	50	100%
No		
<b>TOTAL</b>	50	100%

### **PUBLICIDAD**

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

<b>RESPUESTAS</b>	<b>COMPRADORES/VENDEDORES</b>	<b>%</b>
Sí	50	100%
No		
<b>TOTAL</b>	50	100%

## **CERTIFICACIÓN DE LA COSTUMBRE MERCANTIL “PAGO DE GASTOS DE REGISTRO 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 que el comprador asuma el pago de los gastos del registro de la escritura pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, de la misma manera las diferentes entidades vinculadas en forma directa con esta práctica también así lo consideran, como son las Notarías, 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 de fecha Dieciocho (18) de Agosto de Dos Mil Nueve (2009).