

COSTUMBRE MERCANTIL EN LOS MUNICIPIOS DE MAGANGUÉ Y MAJAGUAL

INVESTIGACIÓN:

JENIFER RODRIGUEZ VIDAL
Coordinador de Afiliados

KARINA GARCIA MENCO
Coordinadora de Desarrollo Empresarial

TEMA:

FIRMA DE INVENTARIO Y PAGO DE DEPOSITO ANTICIPADO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES EN MAGANGUÉ Y MAJAGUAL



DICIEMBRE 2022

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	3
OBJETIVO GENERAL	4
OBJETIVO ESPECIFICO	4
COSTUMBRE MERCANTIL	5
REQUISITOS EXIGIDOS POR EL CÓDIGO DE COMERCIO PARA QUE UNA COSTUMBRE MERCANTIL SEA VÁLIDA	5
FUNCIÓN DE LAS CÁMARAS DE COMERCIO EN LA RECOPIACIÓN DE LA COSTUMBRE MERCANTIL	6
RECOPIACIÓN DE LA INFORMACIÓN	7
ASPECTOS MÁS IMPORTANTES DE LA PRESENTE INVESTIGACIÓN	7
RESULTADOS DE LAS ENCUESTAS	8
CONCLUSIONES.....	17

INTRODUCCIÓN

La Costumbre Mercantil desempeña un papel fundamental en la sociedad, principalmente en el ámbito comercial, donde a la ausencia de normas específicas para ciertos procesos comunes predomina la costumbre que realicen los comerciantes en dicho lugar.

Desde hace mucho tiempo la Costumbre Mercantil es usada como herramienta útil en la dinámica de negocios al momento de resolver situaciones de conflictos, comprender de forma asertiva los contratos, regulando la forma de negociación entre las personas que hacen transacciones comerciales o mercantiles en determinado lugar.

El registro de la Costumbre Mercantil como las practicas realizada por los comerciantes ha sido y es, al día de hoy relevante para el ejercicio del derecho comercial, debido a su gran importancia y autoridad que puede igualarse a la ley mercantil, siempre y cuando se ha gestionada correctamente desde la entidad a cargo certificarla que bajo el Decreto 1074 de 2015 articulo 4 numeral 4 son las Cámaras de Comercio del país, las cuales recopilan y certifican la Costumbre Mercantil que tendrá valides para algunos o todos los municipios de su jurisdicción esto siempre y cuando sea de habito social y no esté en contra de ninguna ley o norma, establecida, de esta forma también debe realizarse de forma repetitiva siempre igual, de forma que se compruebe la uniformidad.

La Cámara de Comercio de Magangué desde el año 2005 viene llevando a cabo un proceso de investigación encaminado a recopilar y difundir entre la comunidad de Magangué y los municipios que integran su jurisdicción, tal es el caso de esta investigación cuyo objeto de estudio consistió en Investigar la Firma de Inventario y Pago de Deposito Anticipado en el Contrato de Arrendamiento de Locales Comerciales de Magangué y Majagual.

El estudio a presentar es el resultado de un proceso coordinado de investigación enmarcado en la normativa vigente y bajo la supervisión del Área Jurídica y de Registros y de Conciliación y Arbitraje de la entidad. Cabe resaltar que esta investigación cumple con los criterios de: Uniformidad, Reiteración, Obligatoriedad, Publicidad, Vigencia y conforme al derecho. Lo que permite a esta Cámara de Comercio Recopilar y Certificar esta Costumbre Mercantil.

OBJETIVO GENERAL

- Investigar la Firma de Inventario y Pago de Deposito Anticipado en el Contrato de Arrendamiento de Locales Comerciales de Magangué y Majagual

OBJETIVO ESPECIFICO

- Establecer la realización por parte de los comerciantes de un inventario para los locales al momento de arrendarlos
- Identificar la práctica reiterada del pago del depósito anticipado en los contratos de arrendamiento.
- Verificar si la práctica mercantil descrita anteriormente cumple con los requisitos de acuerdo al Código de Comercio para ser certificada como una costumbre mercantil

COSTRUMBRE MERCANTIL

La costumbre jurídicamente se puede definir como: “La repetición de una determinada conducta, realizada por la generalidad de los miembros de un grupo social, de manera constante y uniforme; es pues, una conducta implantada en una colectividad y considerada por esta como jurídicamente obligatoria”. Nuestro ordenamiento jurídico, específicamente el Código de Comercio (Decreto 410 de 1971) en su Artículo 3, define a la Costumbre de la siguiente manera:

La costumbre mercantil tendrá la misma autoridad que la ley comercial, siempre que no la contraríe manifiesta o tácitamente y que los hechos constitutivos de la misma sean públicos, uniformes y reiterados en el lugar donde hayan de cumplirse las prestaciones o surgido las relaciones que deban regularse por ella.

De las anteriores definiciones se puede concluir que la costumbre mercantil es un conjunto de prácticas que se repiten y aplican reiteradamente por una colectividad de personas frente a un hecho o tema determinado, que adquiere obligatoriedad por el hecho mismo de ser una norma creada para usos sociales, siempre que estas no sean contrarias a la ley y se ejecuten de manera reiterada, pública y uniforme.

REQUISITOS EXIGIDOS POR EL CÓDIGO DE COMERCIO PARA QUE UNA COSTUMBRE MERCANTIL SEA VÁLIDA

- Uniformidad: Los hechos que constituyen costumbre deben ser ejecutados de igual manera por el sector económico o grupo que realiza la práctica.
- Reiteración: La práctica o uso debe repetirse por un cierto tiempo, es decir, debe ser constante y no simplemente transitoria o esporádica.
- Obligatoriedad: La costumbre mercantil debe considerarse obligatoria por quienes la practican.
- Publicidad: La costumbre mercantil debe ser conocida ampliamente por las

personas que la practican.

- Vigencia: La costumbre mercantil se debe estar practicando en la actualidad.
- Conforme a derecho: La costumbre no podrá en ningún caso ser contraria a la ley.
- Materia mercantil: La costumbre debe referirse a prácticas comerciales.

Cada uno de estos requisitos debe arrojar un mínimo del 70% de respuestas afirmativas para declararse como “probados”. Por último, la Junta Directiva de la Cámara pone a consideración la costumbre si esta parece estar acorde con el mínimo de requisitos, y si lo cree de esta manera, expide la certificación.

FUNCIÓN DE LAS CÁMARAS DE COMERCIO EN LA RECOPIACIÓN DE LA COSTUMBRE MERCANTIL

Las Cámaras de Comercio son entidades sin ánimo de lucro, de naturaleza corporativa y gremial, encargadas de llevar el registro mercantil, el registro de proponentes y el registro de entidades sin ánimo de lucro, funciones que han sido señaladas por el legislador con base en la facultad que tiene para disponer que un determinado servicio o función pública sea prestado por un particular bajo las normas que para el efecto disponga.

De acuerdo con el artículo 86 numeral 5 del Código de Comercio (Decreto 410 de 1971) es función de las cámaras de comercio “recopilar las costumbres mercantiles de los lugares correspondientes a su jurisdicción y certificar sobre la existencia de las recopiladas”.

Tienen entonces, las cámaras un papel activo en el desarrollo de la actividad mercantil para lo cual deben idearse algún método que conduzca a una recopilación idónea y eficaz. Lo anterior, debe entenderse en el sentido de que las Cámaras de Comercio no sólo deben identificar una práctica sino organizarla y sistematizarla de manera tal, que forme un todo coherente a fin de que sirva a quienes pretendan

hacerla valer como una práctica jurídica reconocida y para que contribuya eficazmente a la evolución del mismo derecho.

Por su lado, la función certificadora de la cámara se ejerce en el momento en que el usuario o tercero la requiere. Sin embargo, cabe anotar que de acuerdo con la ley comercial colombiana la certificación solo puede expedirse siempre que se cumplan dos condiciones: a) Si es una práctica local o regional: que se desenvuelve dentro del territorio de jurisdicción de la respectiva Cámara y b) Que ésta haya sido previamente recopilada por ella.

RECOPILACIÓN DE LA INFORMACIÓN

Para el estudio de la Costumbre Mercantil, la Cámara de Comercio de Magangué se desarrolló una investigación de campo en una serie de etapas que comprenden: Identificación del grupo de estudio y las necesidades de información. En esta etapa se recogieron las bases de datos de los grupos objetivos que practican la costumbre y se selecciona una muestra representativa de población, a la cual se aplicaron encuestas personales. Esto con el fin de verificar si la práctica estudiada reúne los requisitos de la costumbre (Introductoria, Uniformidad, Obligatoriedad, Vigencia, Reiteración y Publicidad).

ASPECTOS MÁS IMPORTANTES DE LA PRESENTE INVESTIGACIÓN

Delimitación de Sector: Sector Comercio Miscelánea Código CIIU: G4719 Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente por productos diferentes de alimentos (víveres en general) bebidas (alcohólicas y no alcohólicas) y tabaco.

- **Población Total:** Sector Misceláneas total: 121 Matriculadas en la Cámara de Comercio de Magangué, de las cuales en el Municipio de Magangué se encuentran: 106 y en el Municipio de Majagual: 15.

- **Muestras Seleccionada:** 37 establecimientos entre el Comercio del municipio de Magangué y Majagual los cuales representan el 30% de un total de 121 en la población total.
- **Método de investigación:** Muestreo
- **Metodología utilizada:** Encuesta estructurada con aplicación personalizada.
- **Marco de investigación:** Se utilizó la información de personas naturales propietarios de establecimientos de comercio matriculados en el registro mercantil que administra la Cámara de Comercio de Magangué.

RESULTADOS DE LAS ENCUESTAS

Los resultados de las encuestas aplicadas en las muestras seleccionadas son los siguientes:

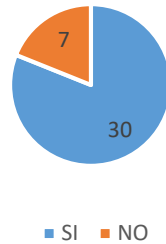
TEMA: FIRMA DE INVENTARIO Y PAGO DE DEPOSITO ANTICIPADO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES EN MAGANGUÉ Y MAJAGUAL

UNIFORMIDAD:

1. ¿Realiza usted un inventario del estado actual del local comerciantes antes de arrendarlo?

PREGUNTA 1	SI	NO
¿Realiza usted un inventario del estado actual del local comerciantes antes de arrendarlo?	30	7

¿Realiza usted un inventario del estado actual del local comerciantes antes de arrendarlo?



Realizada la tabulación de las encuestas en el municipio de Magangué y Majagual se puede observar que: el 81.1% que representa 30 encuestados realiza un inventario del estado actual del local comerciantes antes de arrendarlo y el 19% que representa 7 encuestados no lo realiza.

2. ¿Quién está obligado a pintar el inmueble a la hora de arrendarlo?

PREGUNTA 2	ARRENDADOR	ARRENDATARIO
¿Quién está obligado a pintar el inmueble a la hora de arrendarlo?	36	1

¿ Quién está obligado a pintar el inmueble a la hora de arrendarlo?

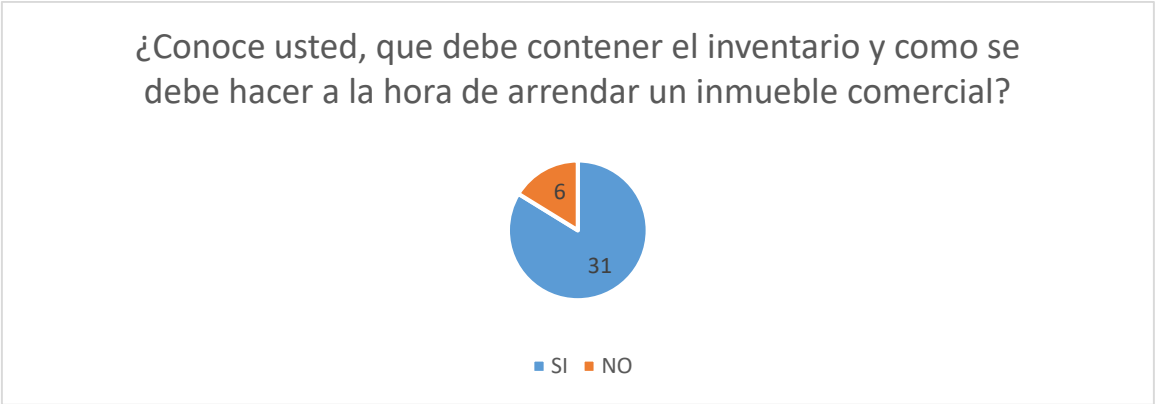


De acuerdo a las estadísticas evidenciadas obtuvimos que en el municipio de Magangué y Majagual el 97,3% que representa 36 encuestados opinan que el arrendador es quién está obligado a pintar el inmueble a la hora de arrendarlo realiza y el 2.7% que representa 1 encuestado opina que es el arrendatario quien debe realizar la labor.

CONFORME AL DERECHO:

3. ¿Conoce usted, que debe contener el inventario y como se debe hacer a la hora de arrendar un inmueble comercial?

PREGUNTA 3	SI	NO
¿Conoce usted, que debe contener el inventario y como se debe hacer a la hora de arrendar un inmueble comercial?	31	6



De la gráfica anterior se puede inferir que de la muestra encuestada en el municipio de Magangué y Majagual el 83,8% que representa 31 personas encuetadas, afirma que conocen lo que debe contener el inventario y como se debe hacer a la hora de

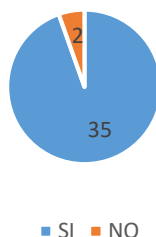
arrendar un inmueble comercial y el 16,22% que representa 6 personas encuetadas no conoce el contenido de los inventarios.

REITERACIÓN:

4. ¿Cuándo arrienda un inmueble comercial, ¿ha realizado un pago de depósito anticipado?

PREGUNTA 4	SI	NO
¿Cuándo arrienda un inmueble comercial, ¿ha realizado un pago de depósito anticipado?	35	2

¿Cuándo arrienda un inmueble comercial, ¿ha realizado un pago de depósito anticipado?



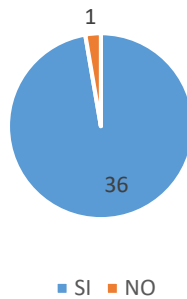
De acuerdo al estudio realizado por medio de encuestas a los municipios de Magangué y Majagual se muestra que el 94,6% que representa 35 personas han realizado pagos de arriendos anticipadamente a un inmueble comercial y el 5,4% que representa 2 personas no realizan pagos anticipados ante un inmueble comercial.

OBLIGATORIEDAD:

5. ¿Considera usted que es importante realizar un inventario del estado de un inmueble comercial antes de arrendarlo?

PREGUNTA 5	SI	NO
¿ Considera usted que es importante realizar un inventario del estado de un inmueble comercial antes de arrendarlo?	36	1

¿ Considera usted que es importante realizar un inventario del estado de un inmueble comercial antes de arrendarlo?



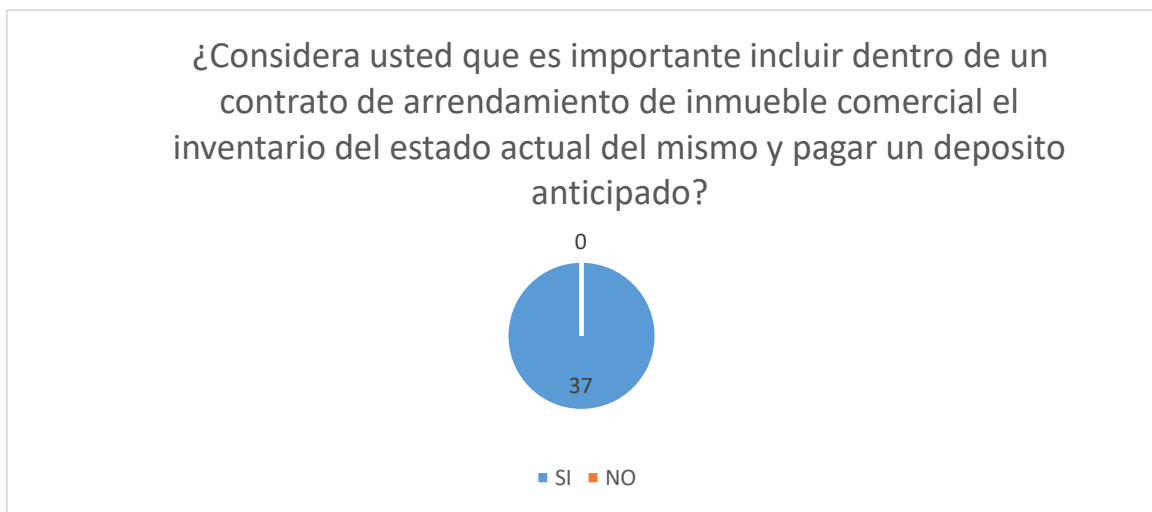
Con un porcentaje del 97,3% que representa 36 personas de los encuestado se puede determinar que es importante realizar un inventario del estado de un inmueble comercial antes de arrendarlo y el 2,7% que representa 1 persona no considera importante realizar un inventario del estado de un inmueble comercial antes de arrendarlo.

PUBLICIDAD:

6. ¿Considera usted que es importante incluir dentro de un contrato de arrendamiento de inmueble comercial el inventario del estado actual del

mismo y pagar un deposito anticipado?

PREGUNTA 6	SI	NO
¿Considera usted que es importante incluir dentro de un contrato de arrendamiento de inmueble comercial el inventario del estado actual del mismo y pagar un deposito anticipado?	37	0



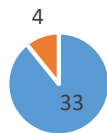
Realizada la tabulación de las encuestas en el municipio de Magangué y Majagual se puede determinar que el 100% que representa a 37 encuestados Consideran que es importante incluir dentro de un contrato de arrendamiento de inmueble comercial el inventario del estado actual del mismo y pagar un deposito anticipado.

VIGENCIA:

7. ¿Considera usted que en la actualidad la práctica mercantil de realizar un inventario del estado de un inmueble y pagar un depósito anticipado a la hora de arrendarlos se encuentra vigente en los contratos de arrendamientos?

PREGUNTA 7	SI	NO
¿Considera usted que en la actualidad la práctica mercantil de realizar un inventario del estado de un inmueble y pagar un depósito anticipado a la hora de arrendarlos se encuentra vigente en los contratos de arrendamientos?	33	4

¿Considera usted que en la actualidad la práctica mercantil de realizar un inventario del estado de un inmueble y pagar un depósito anticipado a la hora de arrendarlos se encuentra vigente en los contratos de arrendamientos?



■ SI ■ NO

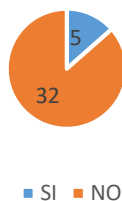
De acuerdo a lo obtenido en las cuentas que se realizó en los municipios de Magangué y majagual el 89,2% que representa a 33 encuestados consideran que en la actualidad la práctica mercantil de realizar un inventario del estado de un inmueble y pagar un depósito anticipado a la hora de arrendarlos se encuentra vigente en los contratos de arrendamientos y el 10,8% que representa a 4 personas

no lo consideran vigente.

8. ¿Considera usted que es mejor dejar la responsabilidad del inmueble comercial a cargo de una empresa inmobiliaria para tramites de arriendo?

PREGUNTA 8	SI	NO
¿Considera usted que es mejor dejar la responsabilidad del inmueble comercial a cargo de una empresa inmobiliaria para tramites de arriendo?	5	37

¿Considera usted que es mejor dejar la responsabilidad del inmueble comercial a cargo de una empresa inmobiliaria para tramites de arriendo?



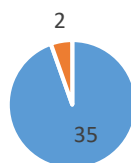
Conforme al resultado de las encuestas se puede observar que el 86,5% que representa a 32 personas consideran que es mejor no dejar la responsabilidad del inmueble comercial a cargo de una empresa inmobiliaria para tramites de arriendo y un 13,51% consideran que es mejor dejar la responsabilidad del inmueble comercial a cargo de una empresa inmobiliaria para tramites de arriendo.

MATERIA MERCANTIL:

9. ¿Considera usted que en la actualidad la práctica mercantil de realizar un inventario del estado de un inmueble y pagar un depósito anticipado a la hora de arrendarlos constituye una costumbre conocida y utilizada dentro de los municipios de Magangué y Majagual?

PREGUNTA 9	SI	NO
¿Considera usted que en la actualidad la práctica mercantil de realizar un inventario del estado de un inmueble y pagar un depósito anticipado a la hora de arrendarlos constituye una costumbre conocida y utilizada dentro de los municipios de Magangué y Majagual?	35	2

¿Considera usted que en la actualidad la práctica mercantil de realizar un inventario del estado de un inmueble y pagar un depósito anticipado a la hora de arrendarlos constituye una costumbre conocida y utilizada dentro de los municipios de Magangué y Ma



■ SI ■ NO

Por medio de los resultados obtenidos en la tabulación de las encuestas se puede concluir que el 94,6% que representa a 35 encuestados consideran que en la actualidad la práctica mercantil de realizar un inventario del estado de un inmueble y pagar un depósito anticipado a la hora de arrendarlos constituye una costumbre conocida y utilizada dentro de los municipios de Magangué y Majagual y el 5,4% que representa a 2 encuestados no lo consideran adecuado para una costumbre mercantil.

CONCLUSIONES

Desarrollado el siguiente estudio podemos concluir:

Teniendo en cuenta que el Código de Comercio señala que una Costumbre Mercantil para que sea válida debe cumplir con los criterios de uniformidad, vigencia, reiteración, obligatoriedad y publicidad y que cada uno de estos requisitos deben arrojar un 70% de respuestas afirmativas para declararse aprobada, se concluye que, en Magangué, Bolívar y Majagual, Sucre existe la Costumbre Mercantil de que los dueños o administradores del Sector de Misceláneas Firman inventario Comerciales, De esta Misma forma se puede asegurar que Pagan un Deposito Anticipado en el contrato de Arrendamiento de Locales.

Es pertinente resaltar que la población total del sector de Misceláneas Matriculada en la Cámara de Comercio de Magangué para los Municipios sujetos a esta investigación es de 121 Misceláneas, de las cuales 106 son del Municipio de Magangué y 15 del Municipio de Majagual, de esta población se encuestó al 30% que corresponde a 37 Misceláneas entre los municipios de Magangué y Majagual.

En la actualidad, se considera que esta práctica cada vez es más común, conocida y utilizada en el sector en los municipios de Magangué y Majagual, luego de tabulada la información se puede demostrar que el sector al que pertenecen las misceláneas en estos municipios acostumbra a realizar Firman inventario

Comerciales, y Pagan un Deposito Anticipado en el contrato de Arrendamiento de Locales.

COSTUMBRE MERCANTIL	
CARACTERISTICA	PORCENTAJE
UNIFORMIDAD	80,10%
CONFORME AL DERCEHO	83,80%
REITERACION	94,60%
OBLIGATORIEDAD	97,30%
PUBLICIDAD	100%
VIGENCIA	89,20%
MATERIA MERCANTIL	94,60%
TOTAL:	91,37%

El resultado que arroja la encuesta realizada a los propietarios de las misceláneas del municipio de Magangué y Majagual con respecto sí, Firman inventario Comerciales, y Pagan un Deposito Anticipado en el contrato de Arrendamiento de Locales arroja un resultado del 91,37%

Toda vez que se cumple con los requisitos exigidos por el código de comercio y superando el 70% de respuestas afirmativas con respecto al tema en análisis. Queda a disposición de la honorable Junta Directiva de la Cámara de Comercio de Magangué la aprobación a esta Costumbre Mercantil que se viene aplicando y utilizando en Magangué y Majagual Municipios del departamento de Bolívar y Sucre respectivamente.