

**ESTUDIO DE COSTUMBRE MERCANTIL EN EL MUNICIPIO DE MAGANGUE**

**CAMARA DE COMERCIO DE MAGANGUE**



**TEMA:**

**LA EXPLOTACIÓN DE ZONAS COMUNES EN LOS CENTROS COMERCIALES,  
CUANDO SE CONCEDA SU USO AL COMERCIANTE, LA CONTRAPRESTACIÓN  
ECONÓMICA SE DETERMINA POR METRO CUADRADO**

**INVESTIGACION:**

**Yina Milena Menco Rojas  
Coordinadora De Desarrollo Empresarial  
Elia Rosa Ballesteros Zabaleta  
Gestora de Afiliados**

**DICIEMBRE 2017**

## TABLA DE CONTENIDO

<b>1. INTRODUCCION</b>	<b>3</b>
<b>2. OBJETIVOS</b>	<b>4</b>
<b>2.1 Objetivo General</b>	<b>4</b>
<b>2.2 Objetivos Específicos</b>	<b>4</b>
<b>3. COSTUMBRE MERCANTIL</b>	<b>5</b>
<b>3.1 Definición De Costumbre Mercantil</b>	<b>5</b>
<b>3.2 La Costumbre Mercantil Como Fuente De Derecho</b>	<b>5</b>
<b>3.3 Importancia De La Costumbre Mercantil</b>	<b>6</b>
<b>3.4 Funciones de la Costumbre Mercantil</b>	<b>6</b>
<b>3.5 Requisitos Exigidos por el Código de Comercio</b>	<b>7</b>
<b>3.6 Prueba de la costumbre mercantil</b>	<b>7</b>
<b>4. ANTECEDENTES</b>	<b>8</b>
<b>4.1 Estudio Jurídico</b>	<b>8 - 12</b>
<b>5. RECOPIACION DE LA INFORMACIÓN</b>	<b>12</b>
<b>5.1 Aspectos más importantes de la Presente investigación</b>	<b>12</b>
<b>5.2 Resultados de las Encuestas</b>	<b>13 - 17</b>
<b>6. CONCLUSION</b>	<b>18</b>

## 1. INTRODUCCIÓN

La costumbre mercantil desde hace mucho tiempo ha venido cumpliendo una función importante e innegable en el actuar de los comerciantes; estando presente en los contratos bancarios, en la comercialización de bienes y servicios, en los negocios inmobiliarios, y por lo general en todos los asuntos del comercio.

Por su relación directa con los comerciantes y en general, con las practicas que suelen desarrollarse en los municipios donde ejerce su jurisdicción y dadas las funciones atribuidas por mandato legal a las Cámaras de Comercio, está la de recopilar y certificar las costumbres mercantiles en sus áreas de influencia, función señalada en el Código de Comercio de 1971 y posteriormente en el artículo 5 del Decreto 2042 de 2015, subrogado por el artículo 2.2.2.38.1.4 del Decreto 1074 de 2015.

La Cámara de Comercio de Magangué trabaja desde hace más de una década en la labor de investigación, recopilación y certificación de la costumbre mercantil en el municipio de Magangué. En esta ocasión, mediante una investigación cuyo objeto de estudio consistió en establecer que las práctica o reglas de conducta comercial en materia de la explotación de zonas comunes en los centros comerciales, cuando se conceda su uso al comerciante, la contraprestación económica se determina por metro cuadrado, práctica que se realiza en forma uniforme, reiterada, publica y que no es contraria a las normas legales vigentes.

## **2. OBJETIVOS**

### **2.1 OBJETIVO GENERAL**

Establecer que, en la explotación de zonas comunes en los centros comerciales, cuando se conceda su uso al comerciante, la contraprestación económica se determina por metro cuadrado.

### **2.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS**

- Indagar si la persona a quien se le está realizando la encuesta ejerce su actividad comercial en la zona común del centro comercial, en el municipio de Magangué.
- Determinar si es costumbre la práctica comercial según la cual, en la explotación de zonas comunes en los centros comerciales, cuando se concede su uso al comerciante, la contraprestación económica se determina por metro cuadrado.
- Confirmar si es costumbre la práctica comercial según la cual, en la explotación de zonas comunes en los centros comerciales, cuando se concede su uso al comerciante, la contraprestación económica se determina por metro cuadrado.
- Verificar desde hace cuánto tiempo en la explotación de zonas comunes de los centros comerciales, cuando se concede su uso al comerciante, la contraprestación económica se determina por metro cuadrado.
- Comprobar si la interpretación de esta práctica comercial reúne los requisitos de uniformidad, obligatoriedad, vigencia, reiteración y publicidad para ser certificada como costumbre mercantil.

### **3. COSTUMBRE MERCANTIL**

#### **3.1. DEFINICIÓN**

La costumbre mercantil se define como un conjunto de usos o prácticas que realizan los comerciantes y que cumplen con los requisitos exigidos por el Código de Comercio para adquirir tal denominación.

La Costumbre Mercantil tiene la misma fuerza que la Ley Comercial, siempre y cuando ésta no resulte contraria de ninguna manera; sea uniforme, reiterada y de conocimiento Público según lo establece el Artículo 3º del Código del Comercio.

Así mismo, el Artículo 8 del Código Civil establece que “la Costumbre en ningún caso tiene fuerza contra la Ley. No podrá alegarse el desuso para su inobservancia, ni práctica, por inveterada y general que sea”.

#### **3.2 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 (L.153/887, art.13; CCO., art.3; CPC, art.189). 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 o “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 se mantiene como fuente de derecho y aporta al sistema jurídico 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”. (Const., Sent. C-486, oct.28/93. M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz).

### **3.3 IMPORTANCIA DE LA COSTUMBRE MERCANTIL**

- La costumbre mercantil constituye un mecanismo ágil para que una práctica comercial pueda ser certificada como costumbre mercantil:

Cuando una práctica comercial reúne todos los requisitos anteriormente descritos, puede ser certificada como costumbre mercantil por la Cámara de Comercio.

- Regula las prácticas realizadas por los comerciantes, evitando conflictos futuros: Una costumbre mercantil puede ayudar a resolver los casos en los cuales no existe una ley o un contrato aplicable.

- Puede llegar a tener la misma autoridad que la ley escrita:

Cuando no hay una norma expresa o aplicable a un determinado asunto, la costumbre mercantil se aplica con la misma validez y obligatoriedad que la ley.

En consecuencia, en caso de duda sobre un hecho que sea constitutivo de costumbre mercantil, se puede probar su existencia ante los jueces o ante cualquier persona que intente desconocer dicha práctica o uso con un certificado de la Cámara de Comercio respectiva.

### **3.4 FUNCIONES DE LA COSTUMBRE MERCANTIL**

**Las tres funciones o clases de aplicación de la Costumbre Mercantil a saber son:**

- Función interpretativa: Tal como está establecido en el artículo 5 del Código, 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, inciso 2 y 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. En este caso la costumbre colma los vacíos de la Ley y cumple así su función más importante.

Tal como se establece en ese mismo artículo, debe ser reconocida. Este reconocimiento puede ser tanto local, como nacional, según los requisitos que ésta disponga. Debe ser probada según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Civil en su artículo 190, por medio de testimonios y pruebas auténticas, a través de dos decisiones judiciales idénticas que sean definitivas, o por medio de la certificación de la Cámara de Comercio correspondiente.

En este sentido, las Cámaras de Comercio se encargan de recopilar y certificar estas costumbres que se dan a nivel local y de los municipios que comprendan la jurisdicción.

### **3.5 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.

### **3.6 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 haya de cumplirse las obligaciones o 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 la comisión por intermediación arrendamiento de bienes inmuebles urbanos y El porcentaje de incremento del canon de arrendamiento en los locales comerciales de Magangué. Cuyos resultados se indican a continuación.

# **COSTUMBRE MERCANTIL A INVESTIGAR PARA EL AÑO 2017**

## **TEMA:**

**LA EXPLOTACIÓN DE ZONAS COMUNES EN LOS CENTROS COMERCIALES,  
CUANDO SE CONCEDA SU USO AL COMERCIANTE, LA  
CONTRAPRESTACIÓN ECONÓMICA SE DETERMINA POR METRO  
CUADRADO.**

## **4 ANTECEDENTES**

La presente investigación se realiza por iniciativa de la Cámara de Comercio de Magangué, en cumplimiento de la función asignada por la ley de recopilar y certificar la costumbre mercantil de los lugares comprendidos dentro de la jurisdicción de la mencionada Cámara, con el objetivo de determinar que la explotación de zonas comunes en los centros comerciales, cuando se conceda su uso al comerciante, la contraprestación económica se determina por metro cuadrado

En cumplimiento de lo establecido por el artículo 86 numeral 5 del Código de Comercio, les corresponde a las Cámaras de Comercio recopilar las costumbres mercantiles de los lugares correspondientes a su jurisdicción y certificar sobre la existencia de las recopiladas.

La Costumbre Mercantil es una fuente primaria del derecho comercial, que hace referencia a los usos implantados por la colectividad, y que son considerados por la misma Ley como obligatorios. Esta fuente ha dado origen a las legislaciones, formando así una especie de derecho escrito proveniente de la experiencia, y en ella se fundamenta. Los usos base de la costumbre mercantil son espontáneamente observados, y se caracterización por ser dinámicos y proporcionar una respuesta a las necesidades de la colectividad.

### **4.3 ESTUDIO JURIDCO**

Los Centros Comerciales y similares cuentan con Bienes Comunes definidos para la explotación económica, de acuerdo a las características del uso comercial; que se definen en el reglamento y que corresponde a elementos de bienes comunes tanto esenciales como No esenciales como fachadas, pasillos, estacionamientos, baños, gimnasios, locales.



Los Centros Comerciales, generan ingresos por el aprovechamiento de los bienes y equipamientos comunes, gracias a sus características como fuente de renta fija y variable; en el cual se tiene la posibilidad de generar ingresos por arrendamiento de espacios horizontales (pasillos, estacionamientos) fachadas, anclas, equipamientos como baños; para beneficio de los visitantes y desarrollo de actividades de los establecimientos; y para ampliar la gama de servicios que se ofrece a los visitantes como juegos, zonas de comidas, zonas de eventos, cajeros electrónicos y similares.

Esta explotación es muy importante para la generación de ingresos, en contraprestación del desarrollo y visión empresarial de estos; en el cual se ofrecen servicios especializados para los usuarios; y se desarrollan actividades con énfasis en mercadeo propios, que permiten calificar las condiciones de calidad y capacidad logística de los Centros Comerciales o similares.

Para el caso de la explotación económica de bienes comunes, se debe tener en cuenta que los ingresos por este concepto provienen de actividades complementarias del objeto y mecanismo principal de recaudo de ingresos establecido en el régimen de la Propiedad Horizontal (cuotas de sostenimiento); en cumplimiento de su objeto social, los cuales No desvirtúan que estas actividades integren los rubros de ingreso en el presupuesto con el fin de atender los gastos para el mantenimiento, y conservación de los propios bienes comunes y los servicios que ofrece la Copropiedad.

Es importante, tener en cuenta que si este aspecto se encuentra definido dentro del Reglamento de Propiedad Horizontal, y en este se define cuales bienes comunes serán dispuestos para su explotación económica; es decisión de la Asamblea de Propietarios; definir los alcances, la reglamentación para su uso, la figura que respalde la forma en que se explotará y los ingresos que se definen para los bienes comunes que serán aprovechados; el uso que se le indique para su explotación, debe concordar con lo establecido en las normas de urbanismo y uso de suelo definidas para el sector donde se encuentra el centro comercial.

El reglamento de Propiedad Horizontal en cumplimiento a lo establecido en el régimen y en la licencia de construcción; debe indicar de forma clara; los bienes comunes y su localización; incluso indicando los bienes y equipamientos definidos para la explotación económica de acuerdo a sus características y ubicación. Es entonces facultad de la Asamblea de Propietarios; definir la reglamentación para el uso y la forma en que se explotaran económicamente, y definirán en el presupuesto los ingresos que por dichas actividades deba percibir la Copropiedad.

Así mismo es potestad de la Asamblea de Propietarios, con Quórum calificado; priorizar el cambio de uso a ciertas áreas comunes que puedan ser susceptibles de aprovechamiento económico, con la respectiva reforma el reglamento; siempre y cuando esta decisión se cumpla en concordancia con el uso de suelo establecido por planeación, las normas ambientales y de urbanismo; que genere el menor impacto negativo para la comunidad.

El Régimen de Propiedad Horizontal por medio de la Ley 675 del 2001, define los alcances para determinar la calidad de bienes comunes susceptibles de aprovechamiento económico de acuerdo a las características de la persona jurídica sin ánimo de lucro.

ARTICULO 19°. ALCANCE Y NATURALEZA. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 2°. Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general.

ARTICULO 34. RECURSOS PATRIMONIALES: Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformado por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

La importancia de que se califique como entidad sin ánimo de lucro, a las copropiedades y unidades sometidas a la Propiedad Horizontal; es tal, que por esta condición No son sujetos activos de pago de impuestos, ni sujeto pasivo de retenciones, toda vez que las rentas percibida No son susceptibles de distribución total o parcial a cualquier título a favor de personas naturales o jurídicas, durante la existencia de la Personería Jurídica.

El Decreto 1060 de 2009, expedido por el Ministerio de Vivienda y desarrollo, ratifico el parágrafo de la Ley 675 de 2001, sobre la calidad que ostenta la persona jurídica en cuanto a su principio de sin ánimo de lucro, tema que fue de amplia y libre interpretación en materia jurídica y tributaria, sobre los mecanismos que se utilizaban para la explotación económica por arrendamiento de bienes comunes como parqueaderos, salones comunales, locales para uso comercial; en principio,

por el concepto en materia fiscal y tributaria que la actividad de arrendamiento está sujeta a la causación, declaración y pago del Impuesto al valor agregado (IVA); el cual era aplicado por Asesores Contables; a pesar del concepto establecido en la Ley 675 de 2001 sobre la exoneración de este impuesto en contravía al estatuto tributario.

A la fecha No existe un concepto formal por parte de la DIAN sobre la exención del IVA (y otros gravámenes) para las actividades de arrendamiento de los Bienes de Uso Común en la Propiedad Horizontal.

Los bienes comunes pueden ser sujetos de negocios o actos que impliquen una remuneración (actos mercantiles) y con la cual la propiedad horizontal podrá desde ceder el uso de un bien común, hasta constituir un Establecimiento de Comercio de propiedad de la persona jurídica, que tenga por objeto la explotación económica de ciertos los bienes comunes. La explotación económica no desnaturaliza la propiedad horizontal como entidad sin ánimo de lucro: (es claro que el ánimo de lucro se refiere a la posibilidad que tienen los entes de repartir los excedentes o las utilidades de un período) y su objeto, que es el mantenimiento de los bienes comunes.

La explotación económica en actividades que generen ingresos puede estar en cabeza de la misma persona jurídica y No por un tercero; es decir un ejemplo claro es cuando la Asamblea determina que desarrollará actividades adicionales para generar ingresos a cargo y responsabilidad de la Administración de la Copropiedad; sin que esto implique que la explotación se pueda desarrollar bajo la administración de un tercero, como en los casos de los Centros Comerciales que en ocasiones contratan a firmas especializadas para que administren parqueaderos o servicios de baños para uso público visitante del mismo.

Los ingresos por la explotación económica deben estar definidos por la Asamblea de Propietarios y el Reglamento de Propiedad Horizontal; para suplir las expensas comunes necesarias para la conservación y el mantenimiento según lo defina el presupuesto; o para desarrollar una Inversión para el mejoramiento de la Copropiedad

De acuerdo a lo que defina la Asamblea de Propietarios, bajo la orientación de la administración y la asesoría contable; sobre el objeto de la explotación económica de los bienes comunes; se puede determinar que los ingresos provenientes por este concepto, se definan de acuerdo a la formalidad con la cual se desarrolle la explotación; como puede ser por arrendamiento, alquiler simple, o aprovechamiento; entre otras figuras en el manejo contable.

Los ingresos por este concepto deben propender en generar rentas para el sostenimiento y conservación de los bienes y servicios comunes, para que generen la disminución las cuotas de sostenimiento a cargo de las unidades de dominio particular representado por sus propietarios y tenedores; así mismo los ingresos se reflejarán en los informes financieros tanto en el estado de resultados, en el balance general (en caso de contrato de arrendamiento) y en la ejecución presupuestal;

entendiendo que en el caso que exista un contrato de arrendamiento se considera un ingreso fijo; mientras que el alquiler simple o aprovechamiento sería un ingreso variable que puede estar presupuestado pero No es definitivo a razón que puede fluctuar en un mayor o menor ingreso por este concepto.

Algunas copropiedades y centros comerciales, obtienen ingresos por la explotación económica de los bienes comunes, como lo hemos expuesto con el alquiler o similar de sus bienes y equipamientos; pero existen otros factores como el ingreso por venta de material de reciclaje; el cual se considera que está incluido en las actividades de la exención de impuestos de acuerdo al régimen de la P.H.

La explotación económica que se desarrolle sobre ciertos bienes y equipamientos comunes; debe estar respaldada por una reglamentación para cada caso; y en casos específicos de la explotación por alquiler de locales e inmuebles definidos como bienes comunes; debe estar sujeto a un contrato de arrendamiento; en el cual debe quedar muy claro que el bien sujeto a arrendamiento o alquiler; no perderá su calidad de bien común; las condiciones comerciales y que estará sujeto al desarrollo de actividades acordes a lo establecido en las normas ambientales y de urbanismo que aplican para el sector.

## 5. RECOPIACION DE LA INFORMACIÓN

Para el presente estudio de la costumbre mercantil, la Cámara de Comercio de Magangué desarrolló una investigación en una serie de etapas que comprenden entre otras actividades la 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 aplican encuestas personales y/o telefónicas. Esto con el fin de verificar si la práctica estudiada reúne los requisitos de la costumbre (introdutoria, uniformidad, obligatoriedad, vigencia, reiteración y publicidad).

### 5.1 ASPECTOS MÁS IMPORTANTES DE LA PRESENTE INVESTIGACIÓN

**Muestra Seleccionada:** 10 establecimientos de comercio de personas Naturales y/o sociedades cuyo objetivo principal es la explotación de las zonas comunes de los centros comerciales del municipio de Magangué.

**Método de investigación:** Muestreo

**Metodología utilizada:** Encuesta estructurada con aplicación personalizada.

**Marco de investigación:** Se utilizó la información de Sociedades y Personas Naturales inscritos en la Cámara de Comercio de Magangué y en otras cámaras que ejercen su actividad comercial aquí en Magangué, que realizan su actividad comercial en las zonas comunes de los centros comerciales.

## 5.2 RESULTADOS DE LAS ENCUESTAS

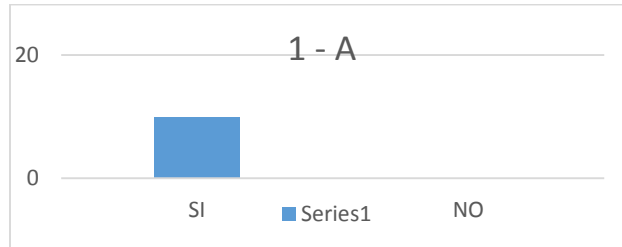
Los resultados de las encuestas aplicadas entre las que conforman la muestra seleccionada son los siguientes:

**“LA EXPLOTACIÓN DE ZONAS COMUNES EN LOS CENTROS COMERCIALES, CUANDO SE CONCEDE SU USO AL COMERCIANTE, LA CONTRAPRESTACIÓN ECONÓMICA SE DETERMINA POR METRO CUADRADO”**

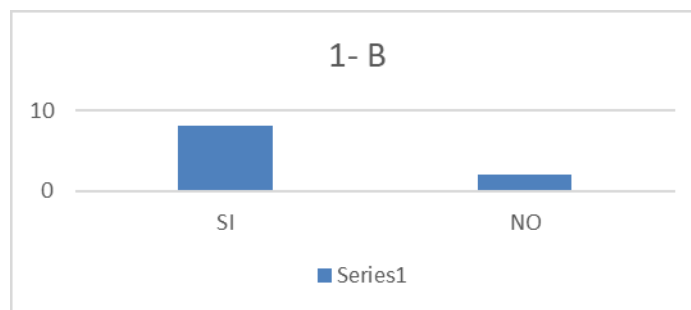
### INTRODUCTORIA:

#### 1\_A. ¿Ejerce su actividad?

Característica		
Introdutoria	1 EJERCE SU ACTIVIDAD	
SI	10	100%
NO	0	0
TOTAL	10	100%



**1-B** ¿Conoce usted la práctica comercial donde al comerciante quien se conceda el uso y la explotación de zonas comunes en un centro comercial, la contraprestación económica se determina por metro cuadrado?



## UNIFORMIDAD:

2. En la actualidad en este centro comercial donde se utiliza la práctica comercial, donde al comerciante, a quien se conceda el uso y la explotación de zonas comunes en un centro comercial, la contraprestación económica se determina por metro cuadrado

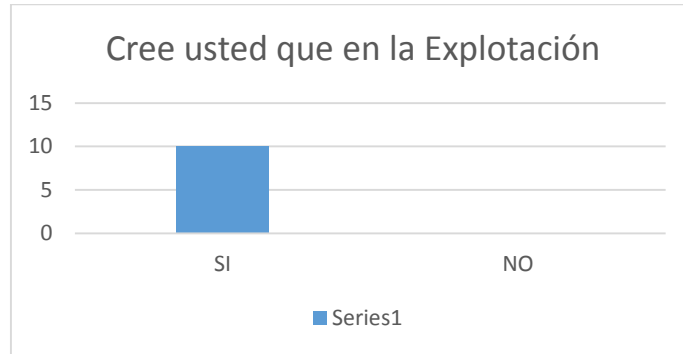
Característica	2. EN LA ACTUALIDAD EN ESTE CENTRO COMERCIAL DONDE SE UTILIZA LA PRACTICA COMERCIAL, DONDE AL COMERCIANTE, A QUIEN SE CONCEDA EL USO Y LA EXPLOTACION DE ZONAS COMUNES EN UN CENTRO COMERCIAL, LA CONTRAPRESTACION ECONOMICA SE DETERMINA POR METRO CUADRADO	
Uniformidad		
SI	9	90%
NO	1	10%
TOTAL	10	100%



## OBLIGATORIEDAD

3. ¿Cree usted que la explotación de zonas comunes en los centros comerciales, el comerciante a quien se concede su uso, le sea obligatorio que la contraprestación económica se determina por metro cuadrado?

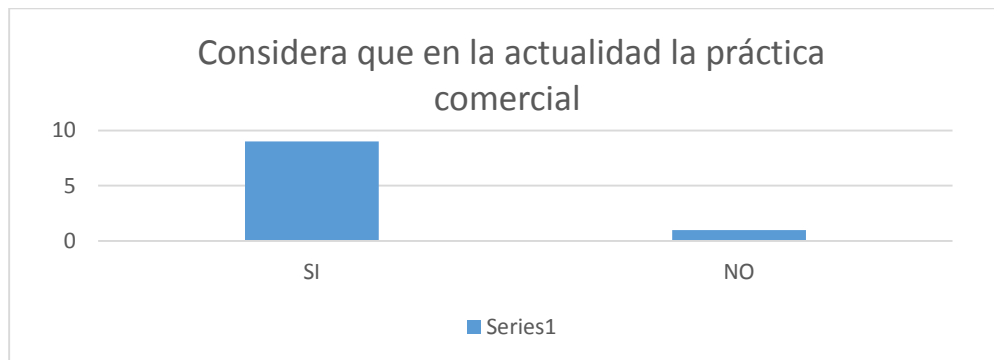
Característica	3. ¿CREE USTED QUE LA EXPLOTACION DE ZONAS COMUNES EN LOS CENTROS COMERCIALES, EL COMERCIANTE A QUIEN SE CONCEDE SU USO, LE SEA OBLIGATORIO QUE LA CONTRAPRESTACION ECONOMICA SE DETERMINA POR METRO CUADRADO?	
Obligatoriedad		
SI	10	100%
NO	0	0%
TOTAL	10	100%



## VIGENCIA

**4 - A** ¿Considera que en la actualidad se encuentre vigente la práctica comercial, donde al comerciante, a quien se conceda el uso y la explotación de zonas comunes en los centros comerciales, la contraprestación económica?

Característica	4. ¿CONSIDERA QUE EN LA ACTUALIDAD SE ENCUENTRE VIGENTE LA PRACTICA COMERCIAL, DONDE AL COMERCIANTE, A QUIEN SE CONCEDA EL USO Y LA EXPLOTACIÓN DE ZONAS COMUNES EN LOS CENTROS COMERCIALES, LA CONTRAPRESTACIÓN ECONOMICA POR METRO CUADRADO?	
Vigencia		
SI	9	90%
NO	1	10%
TOTAL	10	100%



**4 – B** ¿Desde hace cuanto tiempo que el comerciante a quien se concede el uso y la explotación de zonas comunes en los centros comerciales, se le determina}la contraprestación económica por metro cuadrado?

Característica	4 - B. ¿DESDE HACE CUANTOM TIEMPO QUE EL COMERCIANTE A QUIEN SE CONCEDE EL USO Y LA EXPLOTACIÓN DE ZONAS COMUNES EN LOS CENTORS COMERCIALES, SE LE DETERMINA}LA CONTRAPRESTACIÓN ECONOMICA POR METRO CUADRADO?	
Vigencia		
1-5 años	8	80%
5-10 años	0	0%
Más de 10 años	0	0%
Otra	2	20%
TOTAL	10	100%

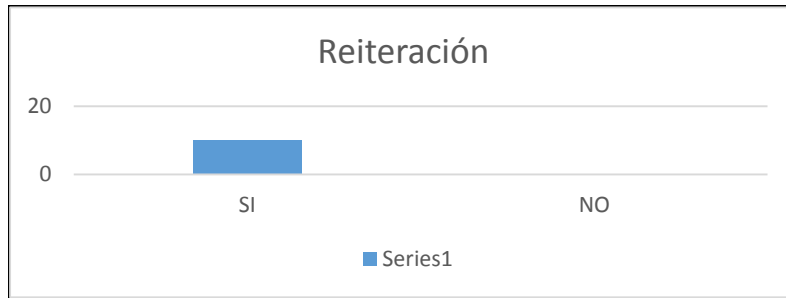


## REITERACION

**5.** ¿Siempre que se concede al comerciante el uso y la explotación de zonas comunes en los centros comerciales, es reiterativo que la contraprestación económica se determine por metro cuadrado?

Característica	5. ¿SIEMPRE QUE SE CONCEDE AL COMERCIANTE EL USO Y LA EXPLOTACIÓN DE ZONAS COMUNES EN LOS CENTROS COMERCIALES, ES REITERATIVO QUE LA CONTRAPRESTACIÓN ECONOMICA SE DETERMINE POR METRO CUADRADO?	
Vigencia		
SI	10	100%
NO	0	0%
TOTAL	10	100%

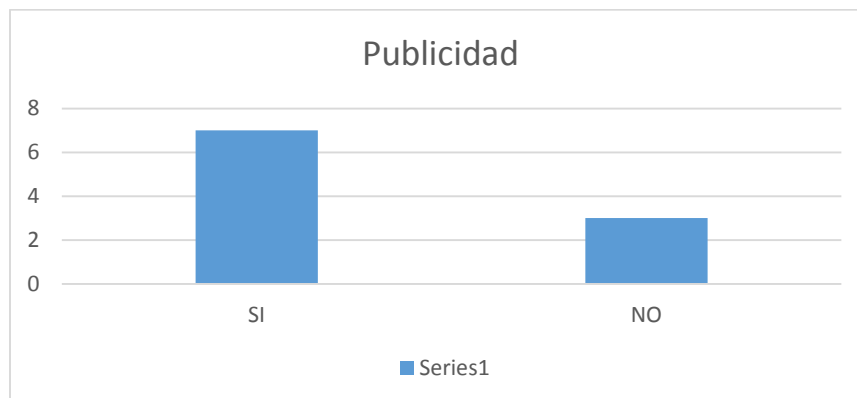




## PUBLICIDAD

6. ¿Considera usted que las practica comercial, a que se refiere esta encuesta son conocidas y utilizadas de manera general en los centros comerciales?

Característica	5. ¿CONSIDERA USTED QUE LAS PRACTICA COMERCIAL, A QUE SE REFIERE ESTA ENCUESTA SON CONOCIDAS Y UTILIZADAS DE MANERA GENERAL EN LOS CENTROS COMERCIALES?	
Vigencia		
SI	7	70%
NO	3	30%
TOTAL	10	100%



## CONCLUSIÓN

### LA EXPLOTACIÓN DE ZONAS COMUNES EN LOS CENTROS COMERCIALES, CUANDO SE CONCEDA SU USO AL COMERCIANTE, LA CONTRAPRESTACIÓN ECONÓMICA SE DETERMINA POR METRO CUADRADO

CARACTERISTICAS	PORCENTAJE
INTRODUCTORIA	100%
UNIFORMIDAD	90%
OBLIGATORIEDAD	100%
VIGENCIA	90%
REITERACIÓN	100%
PUBLICIDAD	70%

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.

De acuerdo con la información, investigación y datos recopilados se concluye que, en el municipio de Magangué existe la costumbre mercantil que en la explotación de zonas comunes en los centros comerciales cuando se concede su uso al comerciante la contraprestación económica se determina por metro cuadrado

En la actualidad se considera que esta práctica de arrendamiento dentro de los centros comerciales urbanos cada vez es más común, conocida y utilizada en la ciudad de Magangué.