

**ESTUDIO COSTUMBRE MERCANTIL
CÁMARA DE COMERCIO DE MAGANGUÉ – BOLÍVAR**

**¿QUIÉN PAGA LOS GASTOS NOTARIALES
EN LA
COMPRAVENTA DE INMUEBLES?**

NOVIEMBRE DE 2010

Antecedentes

Las Cámaras de Comercio están facultadas para recopilar y certificar las costumbres mercantiles surgidas en los lugares correspondientes a su jurisdicción.

Estudio Jurídico

El Contrato de Compraventa:

Es aquel contrato bilateral en el que una de las partes (vendedora) se obliga a la entrega de una cosa determinada y la otra (compradora) a pagar por ella un cierto precio, en dinero o signo que lo represente.¹

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 ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio”.²

El Código de Comercio dispone que la 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.

“Cuando el precio consista parte en dinero y parte en otra cosa, se entenderá permuta si la cosa vale más que el dinero, y venta en el caso contrario.

“Para los efectos de este artículo se equiparán a dinero los títulos valores de contenido crediticio y los créditos comunes representativos de dinero.”³

Características del contrato de compraventa

El Contrato de compraventa es un:

- Contrato nominado o típico, puesto que se encuentra reglamentado en la ley.
-

- Contrato bilateral, ya que obliga tanto al vendedor como al comprador de la cosa.
- Contrato oneroso, requisito esencial porque si no, no existiría compraventa sino que derivaría en uno de donación.
- Contrato consensual, se perfecciona por el mero consentimiento de las partes.
- Contrato conmutativo, el precio que paga el comprador es equivalente al valor de la cosa que se transfiere.

Elementos del contrato de compraventa

- Cosa: objeto material, en oposición a los derechos creados sobre él y a las prestaciones personales. Son bienes o derechos que estén dentro del comercio.
- Precio: significa valor pecuniario en que se estima algo, valor que se pide por una cosa o servicio. Sus condiciones deben ser: cierto, verdadero, en numerario y justo.
- Personas o partes - el vendedor, que es la persona física o jurídica que transfiere la propiedad, y el comprador, que es quien la adquiere.
- Formales: regularmente los contratos de compraventa no se otorgan por escrito, ya que la ley no requiere tal formalidad; sin embargo, en la práctica es habitual que el consentimiento se plasme en un documento privado que sirva de prueba. Hay excepciones en diferentes ordenamientos jurídicos, por ejemplo para el caso de bienes inmuebles, o ciertos otros contratos que se obligan a realizar por escrito, expresa o tácitamente.
- De validez: la capacidad, en donde el principio general dice que toda persona capaz de disponer de sus bienes puede vender y toda persona capaz de obligarse puede comprar; y el consentimiento, que se refiere a que haya un acuerdo de las partes que recaiga sobre el precio y la cosa.⁴

El contrato de compraventa de inmuebles:

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 de prueba sustancial, con 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.

Es por ello que la doctrina tradicional discute la naturaleza probatoria de la tradición en general, y del contrato de compraventa mercantil de bienes inmuebles en particular. Algunos sostienen que se trata de un contrato cuya prueba es solemne, otros que su prueba es sustancial y otros que su prueba es real.

Consideraciones de la Corte Suprema de Justicia:

Existen dos actos distintos y sucesivos: el contrato en si mismo y el registro: "El registro efectúa la tradición del dominio. Cada uno de estos actos tiene su propia finalidad, como ya se dijo. El primero solemniza el acuerdo de voluntades y crea el vínculo de derecho y las obligaciones respectivas entre los contratantes. Verifica la tradición del segundo. Se ve por lo anterior que sería violatorio del artículo 1857 del Código Civil exigir para perfeccionamiento de los contratos a que esa norma se refiere, no solo la solemnidad que de suyo ostenta la escritura pública, si no, además, su registro instituido por el legislador como medio para transferir el dominio (...)." ⁵

En el mismo sentido, la Corte considera que la compraventa sobre inmuebles queda perfecta desde que las partes convienen la cosa y el precio y otorgan la correspondiente escritura pública, pues "el registro del contrato en la oficina correspondiente no forma parte de la solemnidad misma puesto que cumple otros fines, entre ellos, efectuar la tradición del derecho de dominio." ⁶

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 contrarie 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 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 quien o quienes asumen los gastos de la escritura pública de compraventa de un inmueble en Magangué – Bolívar y nuestra jurisdicción, Cuyos resultados se indican a continuación.

Objetivos

Objetivo general

Verificar cual de los contratantes suele asumir el pago de los gastos notariales de la respectiva escritura pública de compraventa.

Objetivo específico

Verificar si la práctica mercantil antes descrita cumple los requisitos de uniformidad, reiteración, obligatoriedad, vigencia y publicidad para ser certificada como costumbre mercantil.

Recopilación de la información

Para el presente estudio de 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 de 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 telefónicas y/o personales. Esto con el fin de verificar si la práctica estudiada reúne los requisitos de la costumbre (uniformidad, reiteración, obligatoriedad, publicidad y vigencia).

1. Uniformidad: Los hechos que constituyen costumbre deben ser ejecutados de igual manera por el sector económico o grupo que realiza la práctica.

2. Reiteración: La práctica o uso debe repetirse por un cierto tiempo, es decir, debe ser constante y no simplemente transitoria o esporádica.

3. Obligatoriedad: La costumbre mercantil debe considerarse obligatoria por quienes la practican.

4. Publicidad: La costumbre mercantil debe ser conocida ampliamente por las personas que la practican.

5. Vigencia: La costumbre mercantil se debe estar practicando en la actualidad.

6. Conforme a derecho: La costumbre no podrá en ningún caso ser contraria a la ley.

7. Materia mercantil: La costumbre debe referirse a prácticas comerciales.

Aspectos más importantes de la presente investigación:

Grupos objetivos investigados:

- ♦ Compradores y/o vendedores de inmuebles
- ♦ Notarias

Método de investigación: Muestreo

Metodología utilizada: Encuesta estructurada con aplicación telefónica y/o personal.

Marco de investigación: 23 registros.

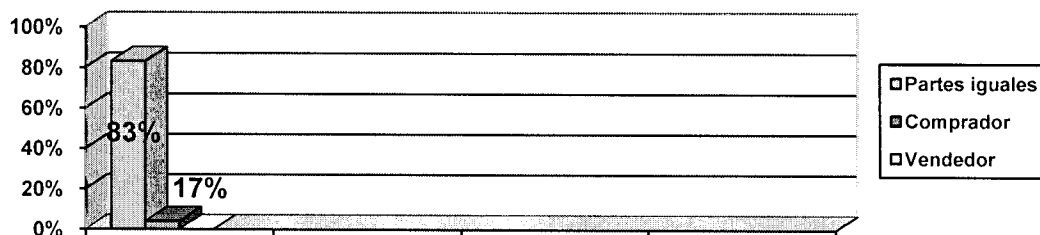
Muestra seleccionada: 7 Encuestas (personas jurídicas y naturales dedicadas al negocio y 16 notarias de la jurisdicción de la Cámara.

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

UNIFORMIDAD:

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

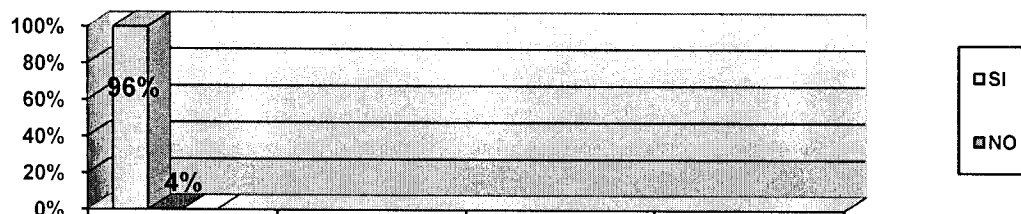
El comprador	4	17%
El Vendedor	0	0
Comprador y vendedor por partes iguales	19	83%
Total	23	100%



REITERACIÓN:

Siempre se suele acordar que el pago de los gastos notariales de la compraventa de inmuebles corresponda asumirlo como indica la respuesta anterior?

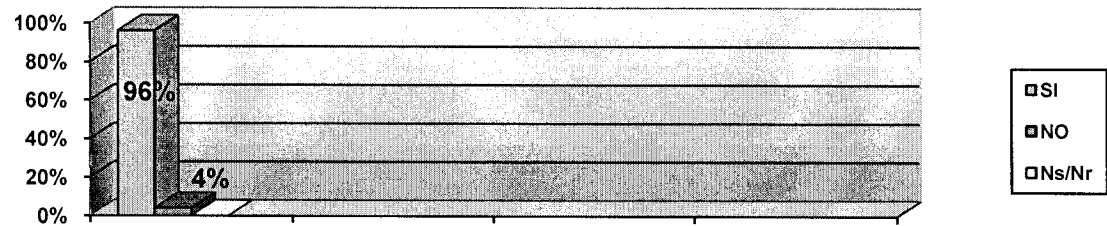
Si	22	96%
No	1	4%
Total	23	100%



OBLIGATORIEDAD:

¿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?

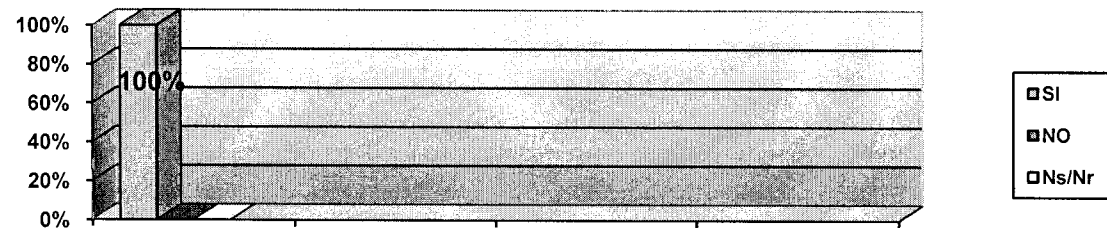
Si	22	96%
No	1	4%
Ns/Nr	0	0%
Total	23	100%



VIGENCIA:

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

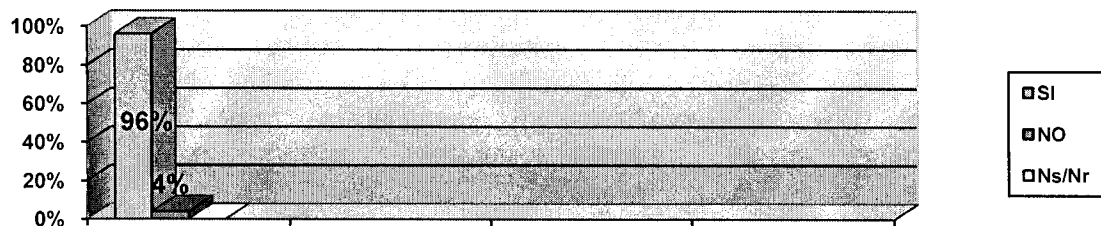
Si	23	100%
No	0	0%
Ns/Nr	0	0%
Total	23	100%



PUBLICIDAD

¿Considera que la práctica mercantil descrita anteriormente es conocida y utilizada dentro del sector inmobiliario?

Si	22	96%
No	1	4%
Ns/Nr	0	0%
Total	23	100%



Verificación de los resultados de la Costumbre Mercantil

Conforme a la metodología adoptada por la Cámara de Comercio de Magangué, exige que las preguntas relacionadas con los requisitos de la Costumbre Mercantil (uniformidad, reiteración, obligatoriedad, publicidad y vigencia), arrojen un porcentaje mínimo del 70% de respuestas afirmativas.

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

UNIFORMIDAD	83%
REITERACIÓN	96%
OBLIGATORIEDAD	96%
VIGENCIA	96%
PUBLICIDAD	100%

Como se puede observar, cada uno de los criterios adoptados en la metodología arroja un porcentaje superior al 70% de respuestas afirmativas, por lo que se concluye que en Magangué y nuestra jurisdicción existe Costumbre Mercantil respecto a la pregunta de quien es el que paga los gastos notariales en la compraventa de inmuebles.

Certificación de la Costumbre Mercantil

La Cámara de Comercio de Magangué en cumplimiento de la función establecida en el numeral 5 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,

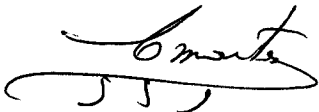
CERTIFICA:

Que el pago de los gastos notariales correspondientes a la escritura pública de compraventa deben ser asumidos por comprador y vendedor en partes iguales

"En Magangué - Bolívar en los contratos de compraventa de inmuebles, es costumbre mercantil que el pago de los gastos notariales correspondientes a la escritura pública de compraventa se asuma por el comprador y vendedor por iguales partes."

Esta costumbre mercantil sólo puede ser invocada 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 ser invocada 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 Certificación se basa en una investigación realizada entre el 16 de Octubre al 2 de Noviembre de 2010 y en la aprobación de la Junta Directiva de la Cámara de Comercio de Magangué, Resolución No. 20 Acta No. 654 de 2.010.


CARLOS MONTES ANAYA
Presidente Junta Directiva


HENRY BORREATHIAS
Director Ejecutivo