

## **Gestión de la práctica costo por administración como costumbre mercantil un fruto del Convenio interinstitucional con la Cámara de Comercio de Villavicencio**

Management of practice cost per administration a fruit of the Interinstitutional Agreement with the Chamber of Commerce of Villavicencio

Gestão da prática custo por administração um fruto do Acordo Interinstitucional com a Câmara de Comércio de Villavicencio

**Leidy Johana Marta Rueda<sup>1</sup>**

<sup>1</sup>Administración de Empresas, Estudiante, Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de los Llanos.

Email: [leidy.marta@unillanos.edu.co](mailto:leidy.marta@unillanos.edu.co)

@JohanaRueda26

### **Resumen**

Fruto del convenio existente entre la Cámara de Comercio de Villavicencio y la Universidad de los Llanos, se llevó a cabo el estudio “Costo por Administración” cuyo fin es la gestión de la certificación de esta práctica como costumbre mercantil en el sector inmobiliario.

Para llevar a cabo la ejecución del estudio fue necesario determinar si esta era viable a proceder en la gestión de certificación como costumbre mercantil en la Cámara de comercio de Villavicencio, para realizar esto fue necesario realizar la revisión normativa pertinente, a fin de no determinar algo que vaya en contra de la ley, adicional a la revisión normativa se procedió a consultar las costumbres mercantiles existentes a nivel nacional con el propósito de observar si esta práctica (Costo por Administración) se ha certificado por otras Cámaras de Comercio del País. De lo anterior que obtuvo que no hay normativa que regule la práctica anteriormente mencionada y existe evidencia de que esta ha sido certificada por

otras Cámaras de comercio a nivel nacional lo cual dio inicio al desarrollo del estudio.

El estudio se desarrollará a través de una investigación de tipo descriptiva, de carácter analítico (inductivo), desarrollándose la encuesta como instrumento de recopilación de información, a aplicar a personas naturales o establecimientos de Comercio cuya actividad principal sean actividades inmobiliarias, los resultados obtenidos tienen como fin gestionar la certificación de la práctica como costumbre mercantil, estos serán revisados por la junta directiva quienes tomaran en última instancia la decisión de certificar o no la práctica.

### **Palabras Claves**

Costumbre, Administración, Bien inmueble

### **Summary**

As a result of the agreement between the Chamber of Commerce of Villavicencio and the University of the Llanos, the study "Cost by Administration" was carried out, the purpose of which is to manage the certification of this practice as a commercial practice in the real estate sector.

In order to carry out the study it was necessary to determine if it was feasible to proceed in the management of certification as a mercantile custom in the Chamber of Commerce of Villavicencio, in order to do this it was necessary to carry out the relevant normative review, in order not to determine something that goes against the law, in addition to the normative review, we proceeded to consult the mercantile customs existing at national level with the purpose of observing if this practice (Cost by Administration) has been certified by other Chambers of Commerce of the Country. From the above that obtained that there is no regulation to regulate the above mentioned practice and there is evidence that it has been certified by other chambers of commerce at national level which began the development of the study.

The study will be developed through a descriptive, analytical (inductive) research, the survey being developed as an instrument for gathering information, to be applied

to natural persons or commercial establishments whose main activity is real estate activities, the results obtained have in order to manage the certification of the practice as a commercial practice, these will be reviewed by the board of directors who will ultimately take the decision to certify the practice or not.

### **Keywords**

Custom, Administration, Real estate

### **Resumo**

Como resultado do acordo entre a Câmara de Comércio de Villavicencio e a Universidade dos Llanos, foi realizado o estudo "Custo por Administração", cujo objetivo é gerenciar a certificação desta prática como prática comercial no setor imobiliário.

Para realizar o estudo, foi necessário determinar se era viável proceder na gestão da certificação como um costume mercantil na Câmara de Comércio de Villavicencio, para fazer isso era necessário realizar a revisão normativa relevante, a fim de não determinar algo Isso vai contra a lei, além da revisão normativa, procedemos a consultar os costumes mercantis existentes a nível nacional com o objetivo de observar se esta prática (Custo por Administração) foi certificada por outras Câmaras de Comércio do País. Do que precede, obteve que não existe uma regulamentação que regula a prática acima mencionada e há evidências de que foi certificada por outras câmaras de comércio a nível nacional que iniciaram o desenvolvimento do estudo.

O estudo será desenvolvido através de uma pesquisa descritiva, analítica (indutiva), sendo a pesquisa desenvolvida como instrumento de coleta de informações, a ser aplicada a pessoas físicas ou estabelecimentos comerciais cuja atividade principal seja atividades imobiliárias, os resultados obtidos a fim de gerenciar a certificação da prática como prática comercial, estes serão analisados pelo conselho de administração que acabará por tomar a decisão de certificar a prática ou não.

### **Palavras chaves**

Custom, Administração, Imobiliário

## **Introducción**

El presente artículo es creado a través de la alianza inter- institucional entre la en la Cámara de Comercio de Villavicencio y la Universidad de los Llanos, con el propósito de sintetizar la labor realizada a través de la opción de pasantía profesional para optar a título de grado en Administración de empresas.

A fin de dar cumplimiento en el artículo 86 del (Decreto 2042 , 2014) dentro del cual se contempla el “recopilar las costumbres mercantiles de los lugares correspondientes a su jurisdicción y certifica la existencia de las mismas”. Lo anterior evidencia la facultad de que tienen las cámaras para certificar una práctica comercial como costumbre mercantil, mediante expresa disposición legal, lo que a su vez implica investigar, revisar, calificar, verificar, certificar y conceptuar jurídicamente los usos y prácticas, con el fin de determinar la viabilidad de la certificación, teniendo en cuenta que la práctica no sea contraria a la ley y a las buenas costumbres.

Dado que los procesos de certificación como costumbre mercantil de los usos y prácticas de los comerciantes se pueden ejecutar ya sea mediante la solicitud del interesado (comerciante o agremiaciones) o por iniciativa particular de la Cámara de Comercio. Hasta el momento y de acuerdo con la página web de la Cámara de Comercio de Villavicencio (CCV) se han llevado a cabo la certificación de costumbres en diversos sectores dentro de las cuales se pueden contemplar:

- Entrega de Ganado Bovino al aumento
- Comisión en la venta de inmuebles
- Venta por consignación
- Prima comercial en la venta de los establecimientos de comercio

Una vez se contempló llevar a cabo la gestión de la certificación como costumbre mercantil de la práctica “costo por administración” realizado por las inmobiliarias

inscritas ante la cámara de Comercio de Villavicencio, se procedió a realizar la revisión a la normativa pertinente.

En primera instancia se afirmó de acuerdo al Código de Comercio que las actividades inmobiliarias son consideradas mercantiles evidenciado esto en el artículo 20 Ítem 4 donde se establece que “la adquisición o enajenación, a título oneroso, de establecimientos de comercio, y la prenda\*, arrendamiento, administración y demás operaciones análogas relacionadas con los mismos” adicionalmente el artículo 21 en el cual se especifican los actos y operaciones mercantiles, indica lo siguiente “se tendrá así mismo como mercantiles todos los actos de los comerciantes relacionados con actividades o empresas de comercio, y de los ejecutados por cualquier persona para asegurar el cumplimiento de las obligaciones comerciales entendiéndose como comerciante a las “personas que profesionalmente se ocupan de alguna de las actividades que la ley considere mercantiles” art. 10. (Decreto 410, 1971)

Posteriormente se procede a realizar la revisión al nuevo régimen de arrendamiento de vivienda urbana (Ley 820, 2003) en el cual se establecen las obligaciones especiales de las partes (arrendador- arrendatario) donde se establece un sistema regulatorio equitativo de la actividad (art. 28 al 31). Adicionalmente esta normatividad crea algunas pautas aplicables al derecho comercial y controla el ejercicio del derecho de los arrendadores, así como clasifica los contratos de arrendamientos de acuerdo con el fin y la calidad de las partes, los presupuestos para establecer el canon de arrendamiento, las causales generales y especiales de terminación del contrato, así como regula lo relacionado con el pago de servicios públicos, la obligatoriedad de la matrícula de arrendadores y establece los requisitos de la acción de restitución o lanzamiento y el control y vigilancia del arrendamiento, así como las sanciones respectiva. (Villa Villa & Tapias Herreras)

En el (Décreto 2770, 1976) se dictan las disposiciones sobre control de precios de arrendamientos en las áreas urbanas, de igual manera se hizo consulta al decreto (Decreto 1919, 1986) sobre arrendamientos urbanos.

Adicionalmente se vio en la necesidad de contemplar que una agencia inmobiliaria para el cual son personas jurídicas de derecho privado que se obligan frente a otra persona natural o jurídica de manera continuada a promover actos u operaciones de comercio por cuenta ajena o a promoverlos y concluirlos por cuenta y en nombre ajeno como intermediario independiente, sin asumir, salvo pacto en contrario, el riesgo y ventura de tales operaciones, siendo el arrendamiento una de las actividades ejercidas por estos desde el momento en que un propietario o apoderado de ésta, consigna un inmueble para que sea arrendado a un tercero hasta que éste lo devuelve al agente para que a su vez lo entregue al propietario (Montoya, 1991) . Esta operación de administración es llevada a cabo por o los agentes inmobiliarios a través de un contrato de mandato.

El contrato anteriormente mencionado presente en el (Código Civil, 1873) título XXVIII del artículo 2142 al 2199, contempla la normatividad pertinente acerca de la administración del mandato, las obligaciones del mandante y la terminación del mandato. Cabe resaltar al Art. 2143 ya que en este se estipula que “el mandato puede ser gratuito o remunerado. La remuneración es determinada por convención de las partes, antes o después del contrato, por la ley o por el juez”.

Adicional a la revisión normativa se procedió a consultar las costumbres mercantiles existentes a nivel nacional a fin de observar si está práctica (Costo por Administración) se ha certificado por otras Cámaras de Comercio del País. A lo anterior se obtuvo como resultado:

- La Cámara de comercio de Pasto ha certificado como costumbre mercantil la “Remuneración por la gestión y administración en el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles realizado por las inmobiliarias en la ciudad de pasto” (Cámara de Comercio de Pasto).
- La Cámara de Comercio de Barranquilla estableció que en el Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla es costumbre mercantil que “cuando un agente inmobiliario celebre por cuenta del propietario de un inmueble un contrato de arrendamiento, cobre una comisión mensual equivalente al 10% de canon por la

administración del contrato de arrendamiento. (Aprobada en marzo 2 de 2006)." (Cámara de Comercio de Barranquilla, 2014)

- La Cámara de Comercio de Santa Marta se registró que "En el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta es costumbre mercantil que cuando un agente inmobiliario celebre por cuenta del propietario de un inmueble un contrato de arrendamiento, reciba una comisión mensual equivalente al 10% de canon por la administración del contrato de arrendamiento." (Cámara de Comercio de Santa Marta, s.f.)

De acuerdo con lo consultado anteriormente se observa que la práctica "costo por administración" es viable a proceder en la gestión de certificación como costumbre mercantil en la Cámara de comercio de Villavicencio pues no hay normativa que regule la práctica anteriormente mencionada y existe evidencia de que está ha sido certificada por otras Cámaras de comercio a nivel nacional.

Puesto que, aunque los diversos usos y prácticas de las inmobiliarias referentes al costo de la administración sean desarrollados en el sector, hasta el momento no se contempla evidencia de la existencia de una norma o ley que rija los cobros y tarifa generados por la empresa inmobiliaria por concepto de administración.

Por tal razón se evidencia que al presentarse vacíos legales por concepto de cobro de administración de bienes inmuebles puede generarse la apatía por parte de las personas para adquirir en arrendamiento inmuebles a través de una inmobiliaria, así como se pueden contemplar disparidades entre el dueño del bien y la inmobiliaria dada la diversidad de valores que puede existir en el sector inmobiliario por concepto de cobro de administración.

De seguir ejecutándose prácticas sin la existencia de una norma que las regule se pueden presentar disparidades entre las organizaciones pertenecientes al sector inmobiliario, y las personas que adquieren los servicios de estas. Así como el sector inmobiliario puede verse afectado por el decrecimiento de los usuarios por la adquisición del servicio.

Por tal razón se plantea lo siguiente: ¿Cómo se lleva a cabo la práctica comercial relacionada con el costo por administración que realizan las empresas inmobiliarias inscritas ante la Cámara de Comercio?

A partir de las problemáticas planteada se busca mediante la ejecución del presente estudio Gestión del proceso de certificación de la costumbre mercantil “costo por administración”, se busca llenar cualquier vacío normativo con el fin de evitar que se presenten ambigüedades y disparidades que no permitan desplegar una adecuada y correcta aplicación de las prácticas inmobiliarias, así como conocer la situación actual que se está presentando en la aplicación de la práctica anteriormente mencionada.

En caso de ser necesario, la cámara de comercio serviría de mediadora dada la autoridad de ley comercial que esta posee, permite disminuir costos, y mejora la comprensión de los contratos que se efectúen en dicho sector económico. (Cámara de Comercio de Bogotá, 2017). Cabe recalcar que se contribuirá en el cumplimiento de una de las funciones adscritas a las Cámaras de Comercio, siendo está recopilar y certificar las costumbres mercantiles de los lugares correspondientes a su jurisdicción. art.86 (Código de Comercio, 2017).

### **Materiales y métodos**

Dada la amplia revisión teórica de doctrina y jurisprudencia sobre el derecho comercial, y la costumbre mercantil como fuente de derecho, se manejó un tipo de estudio de carácter descriptivo. Adicionalmente se hace uso le método analítico (inductivo) ya que el estudio inicia explicando las partes específicas que lo identifican y a partir de estas llegar a la explicación total del problema.

En cuanto a la información requerida para la ejecución del estudio, se contempla como fuente de información primaria a la información suministrada por las personas encuestadas identificadas en la Base de datos Activos Act Inmobiliaria L6810 L6820 junio de 2017, suministrada por la Cámara de Comercio de Villavicencio (CCV). Adicionalmente se tendrá en cuenta que la recopilación de la información primaria se obtendrá de las personas naturales o establecimientos de Comercio cuya



actividad principal sean actividades inmobiliarias que para efecto de este estudio serán 246 distribuidas en los diferentes municipios de la jurisdicción de la Cámara de Comercio de Villavicencio.

De tal manera el presente estudio cobija a las personas naturales o establecimientos de comercio que se encuentren inscritos en los municipios del Dpto. del Meta, Vichada, Guainía, Vaupés y el municipio de Paratebuena en Cundinamarca, ya que de acuerdo con el artículo (Decreto 622, 2000) Modificado por el (Decreto 907 .art. 1, 2000) Estos hacen parte de la Jurisdicción de la Cámara de Comercio de Villavicencio.

En cuanto la información secundaria la base de datos mencionada anteriormente fue punto de partida del estudio, ya que a través de esta se obtuvo el total de la población objeto de estudio y la información para efectuar el respectivo contacto con la misma.

Una vez establecida la población objeto de estudio, el tamaño de la muestra se determina por medio del método estadístico muestreo aleatorio simple, con un nivel de confianza del 95% a un margen de error del 5% y un nivel de heterogeneidad del 50%.

$$n = \frac{(1,96)^2 * 0,50 * 0,50 * 246}{((246 - 1) * (0,05)^2) + (1,96)^2 * 0,5 * 0,5}$$

$$n = 150$$



**Figura 1.** Aplicación de la Formula muestreo aleatorio simple

Fuente: Elaboración propia

La muestra anterior abarca el 61% de la población objeto de estudio.

En cuanto a la recolección de información se realizará a partir de un estudio de revisión documental con el propósito de reunir la información más importante para la construcción el marco referencial, una vez construido se procede a diseñar la

encuesta la cual contendrá preguntas de selección múltiple con única respuesta pues se consideró como el sistema más acertado para indagar sobre los aspectos relevantes de la práctica comercial objeto de estudio. Por ende, el diseño de la encuesta se generó principalmente teniendo en cuenta los elementos objetivos y subjetivos necesarios para que una práctica sea considerada como costumbre mercantil de la encuesta siendo estos la uniformidad, publicidad, reiteración, vigencia y obligatoriedad.

 <b>Cámara de Comercio de Villavicencio</b> <b>Estudio de Costumbre mercantil</b> <b>"Costo por Administración"</b> 	
Nombre del establecimiento	
Municipio	
<b>Introducctoria</b>	
1) ¿Utiliza en sus servicios el cobro por concepto de administración de un bien inmueble? Si ___ No ___	
En caso de que la respuesta sea negativa responda solo la pregunta 3	
<b>Uniformidad</b>	
2) ¿Cómo determina la inmobiliaria el valor del costo por administración? a) A partir del valor del bien inmueble b) Ubicación de la propiedad dependiendo de la zona o territorio (rural o urbana) c) De acuerdo con el estrato donde se encuentra ubicada la propiedad d) Valor Mercado e) No aplica	
<b>Publicidad</b>	
3) ¿Tiene usted conocimiento de que el costo establecido por administración es cobrado por todas las empresas inmobiliarias ubicadas en la región? Si ___ No ___	
4) ¿Utiliza herramientas publicitarias a través de los diferentes medios de comunicación para dar a conocer a los posibles usuarios el costo por concepto de administración? Si ___ No ___ No aplica ___	
<b>Reiteración</b>	
1) ¿La organización siempre ha llevado a cabo la misma forma para determinar el valor del costo por administración? Si ___ No ___ No aplica ___	
<b>Obligatoriedad</b>	
2) ¿La inmobiliaria lleva a cabo el cobro por concepto de administración sin importar el tipo de inmueble? Si ___ No ___ No Aplica ___	
<b>Vigencia</b>	
3) ¿Durante el desarrollo de su actividad económica en algún momento ha dejado de realizar el cobro por administración? Si ___ No ___ No Aplica ___	
4) ¿Desde hace cuánto viene implementando el cobro por la administración de un bien inmueble? a) De cero a cinco años b) Más de cinco años No Aplica ___	

**Figura 2.** Instrumento encuesta

Fuente: Elaboración propia

Dada la amplitud geográfica que cubre la jurisdicción de la Cámara de Comercio de Villavicencio, la aplicación de la encuesta se llevara a cabo telefónicamente, a fin de realizar la optimización de los recursos.

En cuanto al procedimiento de muestreo se aplicará la técnica de muestreo estratificado, teniendo en cuenta la distribución de las inmobiliarias según su ubicación por municipio.

**Tabla1.** Estratificación de la muestra

<i>Municipio</i>	<i>Muestra</i>
Villavicencio	111
Cumaral	1
Acacias	12
San Carlos de Guaroa	1
Barranca de Upia	2
Mitú	3
Puerto López	7
Granada	7
Puerto Carreño	1
Puerto Gaitán	1
Puerto Inírida	2
Restrepo	150
Total	

Fuente: Elaboración propia

## **Resultados y discusión**

Los resultados obtenidos en las encuestas se tabularon y graficaron utilizando las herramientas de Excel, con el fin de interpretar y extraer la información que será la base estratégica del estudio y por ende del desarrollo de los objetivos específicos del proyecto.

A continuación, se contemplan los resultados obtenidos a través de la tabulación de la información:

Ítem	Pregunta	Respuesta			Total		
1	Introdutoria				150		
	¿Utiliza en sus servicios el cobro por concepto de administración de un bien inmueble?	Si	No				
		117	33				
2	Publicidad				150		
	¿Tiene usted conocimiento de que el costo establecido por administración es cobrado por todas las empresas inmobiliarias ubicadas en la región?	Si	No				
		113	37				
2	¿Utiliza herramientas publicitarias a través de los diferentes medios de comunicación para dar a conocer a los posibles usuarios el costo por concepto de administración?	Si	No	No aplica	150		
		35	82	33			
3	Reiteración				150		
	¿La organización siempre ha llevado a cabo la misma forma para determinar el valor del costo por administración?	Si	No	No aplica			
4	Obligatoriedad				150		
	¿La inmobiliaria lleva a cabo el cobro por concepto de administración sin importar el tipo de inmueble?	Si	No	No aplica			
		116	1	33			
5	Vigencia				150		
	¿Durante el desarrollo de su actividad económica en algún momento ha dejado de realizar el cobro por administración?	Si	No	No aplica			
		12	105	33			
5	¿Desde hace cuánto viene implementando el cobro por la administración de un bien inmueble?	De 0 a 5 años	Más de 5 años	No aplica	150		
		82	35	33			
Uniformidad							
6	¿Cómo determina la inmobiliaria el valor del costo por administración?	A partir del valor del bien inmueble	Ubicación de la propiedad dependiendo de la zona o territorio (rural o urbana)	De acuerdo con el estrato donde se encuentra ubicada la propiedad	Valor mercado	No aplica	Total
		5	2	1	105	33	

**Figura 3.** Tabulación de la Información.

*Fuente: Elaboración propia*

La tabulación anterior contempla lo siguiente:

Los datos obtenidos describen que el 78% de los encuestados llevan a cabo el cobro por concepto de administración de bienes inmuebles, no obstante, el 22% no lleva a cabo esta práctica debido a que las actividades inmobiliarias son realizadas con bienes propios o solo se dedican a la compraventa.

El costo por administración de bienes inmuebles es determinado en un 70% por el valor que existe en el mercado, de los cuales se tuvo registro de valores que van desde un 2% hasta 13%, siendo el 10% el valor más representativo del mercado inmobiliario. En menor medida se evidencia que la determinación del costo por

administración se lleva a cabo teniendo en cuenta el valor del bien inmueble, la ubicación del mismo (zona rural o urbana), o de acuerdo con su estrato, mostrando porcentajes de 5%; 2%; y 1% respectivamente. Cabe añadir que el 22% de la población encuestada no aplica este costo debido a que sus actividades inmobiliarias son dirigidas a la compra, venta, o arrendamiento de bienes propios.

El 75% de los encuestados tiene conocimiento de que el costo por administración es realizado por las inmobiliarias ubicadas en su territorio, esto se debe a que algunas empresas dedicadas a esta actividad comercial realizan reuniones y capacitaciones para mantenerse al tanto del mercado inmobiliario. Por otro lado, el porcentaje restante desconoce los servicios inmobiliarios que su competencia presenta ante el público acerca de este costo.

El 55% de las inmobiliarias no utilizan herramientas publicitarias para dar a conocer al público el costo por administración que ellos manejan, no obstante, el 23% de los encuestados da a conocer a sus posibles usuarios el costo por administración a través de circulares, periódicos, páginas web, volantes, internet entre otros medios, el 29% restante son inmobiliarias dedicadas a la compra y venta o manejan bienes propios.

El 75% de los individuos encuestados manifestaron que desde que iniciaron su actividad económica han llevado a cabo el mismo instrumento para determinar el costo por administración de finca raíz. Por otra parte, el 3% de las inmobiliarias ha variado el método para calcular el costo por administración y el 22% de las personas naturales o establecimiento de comercio encuestados no aplican.

El 77% respondió que siempre han llevado a cabo este tipo de cobro sin importar el bien inmueble que tuviese por administración, el 1% de la población encuestada tiene en cuenta el tipo de bien inmueble para determina el costo, sin embargo, el 22% restante no aplica ya que está conformado por personas naturales o establecimientos de comercio que realizan actividades inmobiliarias que no incluyen esta práctica.

El 70% de los encuestados contemplaron que el cobro por concepto de administración se ha llevado a cabo sin ningún tipo de interrupción, no obstante, un 8% de las personas naturales y establecimientos encuestados afirmaron que en algún momento han dejado de realizar esta práctica. El 22% restante no aplica a esta pregunta.

El 23% de los encuestados han llevado a cabo el costo por administración en un periodo superior a 5 años, adicionalmente se observa en un 55% que las personas naturales o establecimientos de comercio que realizan esta práctica la han implementado en un periodo menor a 5 años. El 22% restante de la población encuestada no aplica a la solución de esta pregunta puesto que no llevan a cabo esta práctica dentro de su actividad mercantil.

En lo que respecta a la verificación de requisitos como costumbre mercantil se establece lo siguiente

**Tabla 2.** Verificación de los requisitos

<b>Requisitos de la Costumbre mercantil</b>	<b>% obtenido</b>
Publicidad	75%
Reiteración	75%
Obligatoriedad	77%
Vigencia	70%
Uniformidad	70%

*Fuente: Elaboración propia*

## **Análisis**

- El 22% de la muestra objeto de estudio no aplica a la solución del cuestionario (encuesta) ya que su actividad mercantil está orientada a la compra y venta de bienes inmuebles o se dedican al arrendamiento de bienes propios. Esta actividad es evidenciada principalmente en territorios con menor interacción económica en temas inmobiliarios tales como Mitú, Puerto Carreño, entre otros.
- El 75% de los encuestados tiene conocimiento de que el costo por administración es realizado por las inmobiliarias ubicadas en su territorio, porcentaje conformado tanto por las empresas que realizan el costo por administración, como por las entidades que no lo llevan a cabo.
- Algunas de las organizaciones inmobiliarias dan a conocer a sus posibles usuarios el costo por administración a través de circulares, periódicos, páginas web, volantes, e internet. En cambio, la mayoría de las inmobiliarias prefieren brindar esta información personalmente.
- El 77% de las inmobiliarias que aplicaron la encuesta afirmaron que siempre han llevado a cabo el cobro por administración sin importar el bien inmueble. Adicionalmente se observa que el 75% ha llevado a cabo el mismo instrumento para determinar el costo por administración, siendo el valor mercado el porcentaje con mayor acogida.
- El 70% de los encuestados contemplaron que el cobro por concepto de administración se ha llevado a cabo sin ningún tipo de interrupción, no obstante, aquellos que afirmaron haber dejado de realizar esta práctica en alguna ocasión apreciaron a la renovación como la causa.

## Conclusiones

- El costo por concepto de administración en el sector inmobiliario es una práctica que se efectúa de acuerdo con los elementos exigidos para ser considerada como Costumbre Mercantil por la Cámara de Comercio de Villavicencio.

- El costo por concepto de administración cumple con los requisitos de una costumbre mercantil, porque, es una práctica conocida, aceptada, actual, frecuente y es ejecutada de igual manera en el sector económico inmobiliario.

En virtud de lo contemplado anteriormente el ejercicio del comercio (o de los actos y operaciones mercantiles) ha influido en el desarrollo de lenguajes, usos o prácticas que no son ejecutadas por el común de la gente sino por personas de un determinado sector. Para lo cual se presenta a la costumbre mercantil como parte esencial del derecho comercial, ya que la certificación de una práctica como costumbre contribuye en la regulación de las mismas realizadas por los comerciantes, y de esta forma llena vacía normativos con el fin brindar mayor seguridad jurídica a las relaciones entre estos.

En última instancia y teniendo en cuenta los resultados hallados la Junta directiva de la CCV tiene la autonomía de determinar si esta práctica costo por administración es pertinente a certificar como costumbre mercantil.

## Referencias

- Cámara de Comercio de Barranquilla. (2014). *Cámara de Comercio de Barranquilla*. Obtenido de <http://www.camarabaq.org.co/item-servicios/costumbre-mercantil/>
- Cámara de Comercio de Bogotá. (2011). *abc de la Costumbre Mercantil*. Obtenido de <http://bibliotecadigital.ccb.org.co/bitstream/handle/11520/3320/EI%20ABC%20de%20la%20costumbre%20mercantil.pdf?sequence=1>
- Cámara de Comercio de Santa Marta. (s.f.). Obtenido de <https://www.ccsm.org.co/servicios-empresariales/servicios-ofertas-empresariales/estudios-economicos/costumbre-mercantil.html?showall=&start=1>
- CCV. (2017). *ccv.org.co*. Obtenido de <http://www.ccv.org.co/site/la-camara/historia/>
- Código Civil . (1873). *Ley 84*. Obtenido de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=39535>



Código de Comercio art.6. (s.f.). Obtenido de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=41102>

Decreto 1520 art. 5. (26 de Julio de 1978). *Cámara de Comercio de Bogotá*. Obtenido de <http://bibliotecadigital.ccb.org.co/bitstream/handle/11520/13610/Decreto%201520%20de%201978.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Decreto 1919. (1986).

Decreto 2042 . (2014). *Sistema Único de Información Normativa*. Obtenido de <http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1390070>

Décreto 2770 . (1976). Sobre el control de precios de arrendamientos en las áreas urbanas. Obtenido de [http://icbf.gov.co/cargues/avance/docs/decreto\\_2770\\_1976.htm](http://icbf.gov.co/cargues/avance/docs/decreto_2770_1976.htm)

Decreto 306 . (10 de Febrero de 1962). *Sistema Único de Información Normativa*. Obtenido de [http://www.suin-juriscol.gov.co/clp/contenidos.dll/Decretos/1070190?fn=document-frame.htm\\$f=templates\\$3.0](http://www.suin-juriscol.gov.co/clp/contenidos.dll/Decretos/1070190?fn=document-frame.htm$f=templates$3.0)

Decreto 410 . (1971). Código de Comercio.

Decreto 622. (2000). *alcaldiabogota.gov.co*. Obtenido de [http://www.mincit.gov.co/publicaciones/36018/capitulo\\_45\\_jurisdiccion\\_de\\_las\\_camaras\\_de\\_comercio](http://www.mincit.gov.co/publicaciones/36018/capitulo_45_jurisdiccion_de_las_camaras_de_comercio): <http://www.supersociedades.gov.co/superintendencia/normatividad/Documents/Decreto%20622%20de%202000.pdf>

Jaramillo, V. D. (2014). Venta por consignación (separado) en las actividades de ventas y electrodomestico, ropa y calzado de la ciudad de Ipiales. 10-11. Ipiales. Obtenido de [file:///C:/Users/LEIDYJOHANA/Downloads/2\\_Costumbre\\_final\\_2014.pdf](file:///C:/Users/LEIDYJOHANA/Downloads/2_Costumbre_final_2014.pdf)

Ley 1564. (2012). Obtenido de Código General del Proceso: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=48425>

Ley 820. (2003). Régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones. Obtenido de [http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_0820\\_2003.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0820_2003.html)

Montoya, L. (1991). *El Arrendamiento*. Bogotá: Temis.

- Ochoa, F. N. (2008). *Contrato de arrendamiento. Proceso de restitucion del inmueble* (Décima tercera ed.). (L. J. Sanchez, Ed.) Medellín, Colombia: Librería Jurídica Sanchez. Obtenido de [http://odin.ces.edu.co/Contenidos\\_Web/41027675.pdf](http://odin.ces.edu.co/Contenidos_Web/41027675.pdf)
- Rivera, J. F. (1997). *eltiempo.com*. Obtenido de <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-601964>
- Rocco, Alfredo. (1960). *Principios de Derecho Mercantil. Parte general* (10ª edición ed.). Editora nacional .
- Sergio Rodriguez. (s.f.). *camarasogamoso.org*. Obtenido de [http://camarasogamoso.org/wp-content/uploads/2014/09/COSTUMBRE\\_MERCANTIL\\_2010.pdf](http://camarasogamoso.org/wp-content/uploads/2014/09/COSTUMBRE_MERCANTIL_2010.pdf)
- Villa Villa, S., & Tapias Herreras, B. (s.f.). *Costumbres Mercantiles inmobiliarias y financieras . Caso Barranquilla Colombia*.