



**CÁMARA DE
COMERCIO DE
BUCARAMANGA**
Creemos en Santander

Carrera 19 No. 36-20 / Piso 2
Conmutador: (7) 652 7000 - Fax: (7) 633 4062
Nit. 890.200.110-1
Bucaramanga - Colombia
www.camaradirecta.com

CE0042532021

CR0024362021

29/04/2021 2:13:28 p. m.

Señor

MARCO FIDEL SUAREZ SAAVEDRA

Carrera 12 No. 200-105 Condominio Mediterrane Firenze T3 401

Email: marcofss@hotmail.com

Floridablanca

Asunto: Concepto sobre Costumbre Mercantil local, regional y nacional.
En compraventa de inmuebles en Bucaramanga y su Área Metropolitana del
28/04/2021.

Radicado Cámara: CR0024362021 del 28/04/2021

Respetado Señor,

Atendiendo la comunicación del asunto, le manifestamos que el Código de Comercio define la costumbre como una de las fuentes reales más importantes del derecho mercantil, por lo cual el legislador ha encomendado a las Cámaras de Comercio del país, la tarea de recopilar y certificar las prácticas que puedan certificarse como costumbre.

De la información suministrada en su escrito, en el **parágrafo -GASTOS DE ESCRITURACIÓN-** de la cláusula Tercera se observa según la imagen del documento aportada, que en el precio de la orden de compra, ya se contempla la **"Costumbre Nacional"** (el resaltado es nuestro) sobre el pago de los gastos de escrituración, detallando la forma en que el comprador cancelará dichos gastos. Estableciendo que de los gastos notariales el comprador pagará el 50% y el 100% de beneficencia (Boleta fiscal y tesorería) y el 100% de gastos de impuesto de registro, así como los gastos de la escritura de hipoteca.

Vale la pena resaltar que la legislación Colombiana, determina cómo se prueba la **"Costumbre Nacional"**, para lo cual citamos el código general del proceso en sus artículos 178 y 179:

ARTÍCULO 178. PRUEBA DE USOS Y COSTUMBRES. *Los usos y costumbres aplicables conforme a la ley sustancial deberán acreditarse con documentos, copia de decisiones judiciales definitivas que demuestren su existencia y vigencia o con un conjunto de testimonios.*

"Artículo 179. Prueba de la costumbre mercantil. La costumbre mercantil nacional y su vigencia se probarán:

- 1. Con el testimonio de dos (2) comerciantes inscritos en el registro mercantil que den cuenta razonada de los hechos y de los requisitos exigidos a los mismos en el Código de Comercio.*
- 2. Con decisiones judiciales definitivas que aseveren su existencia, proferidas dentro de los cinco (5) años anteriores al diferendo.*
- 3. Con certificación de la cámara de comercio correspondiente al lugar donde rija. (el resaltado es nuestro)*



SC 1416-1



**CÁMARA DE
COMERCIO DE
BUCARAMANGA**
Creemos en Santander

Carrera 19 No. 36-20 / Piso 2
Conmutador: (7) 652 7000 - Fax: (7) 633 4062
Nit. 890.200.110-1
Bucaramanga - Colombia
www.camaradirecta.com

La costumbre mercantil extranjera y su vigencia se acreditarán con certificación del respectivo cónsul colombiano o, en su defecto, del de una nación amiga. Dichos funcionarios para expedir el certificado solicitarán constancia a la cámara de comercio local o a la entidad que hiciere sus veces y, a falta de una y otra, a dos (2) abogados del lugar con reconocida honorabilidad, especialistas en derecho comercial. También podrá probarse mediante dictamen pericial rendido por persona o institución experta en razón de su conocimiento o experiencia en cuanto a la ley de un país o territorio, con independencia de si está habilitado para actuar como abogado allí.

La costumbre mercantil internacional y su vigencia se probarán con la copia de la sentencia o laudo en que una autoridad jurisdiccional internacional la hubiere reconocido, interpretado o aplicado. También se probará con certificación de una entidad internacional idónea o mediante dictamen pericial rendido por persona o institución experta en razón de su conocimiento o experiencia.”

En ese orden de ideas y de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 179 citado anteriormente y de acuerdo al estudio realizado por la Cámara de Comercio de Bucaramanga en el 2016, en cumplimiento de su función de certificación se pudo establecer:

- *En Bucaramanga y su área metropolitana es costumbre mercantil, que al celebrarse un contrato donde se transfiera el derecho de dominio sobre un inmueble, los gastos notariales, boleta fiscal y de registro deben ser pagados por partes iguales entre los contratantes.”*

Por lo anterior, es importante que acuda directamente a la Constructora con la que suscribió el contrato, teniendo en cuenta que en el parágrafo de la cláusula tercera sobre Gastos de Escrituración, hacen referencia a la costumbre nacional y como ya se mencionó y se fundamentó en las normas vigentes, la Costumbre Nacional la certifica la cámara de comercio y de acuerdo a la investigación realizada en ejercicio de esa función certificadora, la costumbre mercantil certificada por la Cámara de Comercio de Bucaramanga en este caso en particular, difiere de lo consignado en el contrato.

Sin embargo se debe tener en cuenta que el contrato de compraventa es un contrato consensual, bilateral y oneroso y por lo tanto, las partes pueden pactar algo diferente, de acuerdo a las negociaciones que hayan tenido previamente.

Se señala que las consideraciones realizadas por esta entidad, tienen el alcance determinado en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015.

Esperamos de esta manera haber atendido su solicitud,

Cordial Saludo,

PEDRO PABLO CONTRERAS PACHECO
Vicepresidente UEN Registro y Redes Empresariales

Proyectado: 29/042021
Silvia Navas
REG01
GG1

