



Santiago de Cali, 17 de octubre de 2024

Señor(a)
Francisco Javier Serna Diaz
Correo electrónico: gerenciafa@bienco.com.co

Asunto: Respuesta derecho de petición

Reciba un cordial saludo.

En atención a las peticiones realizadas por usted el 27 de septiembre y el 15 de octubre de 2024, nos permitimos dar respuesta en los siguientes términos:

Refiere en su primer escrito que solicita se le certifiquen unas costumbres mercantiles relacionadas con los siguientes temas:

1. El porcentaje de la comisión sobre el precio de venta que se le debe pagar a una inmobiliaria que realiza una operación de corretaje para la venta de un bien inmueble.
2. ¿Quién o quiénes están obligados a pagar esta comisión sobre el precio de venta?
3. ¿Cuándo debe ser pagada esta comisión sobre el precio de venta?

Refiere en su segundo escrito que solicita le certifiquen las costumbres mercantiles mencionadas anteriormente, así como las relacionadas con los siguientes temas:

1. Cuando la persona que le pide al comisionista que busque la propiedad para comprarla, ¿debe pagar la comisión el comprador o el vendedor?
2. Cuando vendedor y comprador se niegan a pagar la comisión, ¿se puede exigir el pago a los dos o a cualquiera de los dos?

Al respecto nos permitimos precisar:

I. Funciones de las Cámaras de Comercio.

La Cámara de Comercio de Cali es una persona jurídica, de derecho privado, de carácter corporativo, gremial y sin ánimo de lucro. Por lo tanto, su contratación se rige por normas de derecho privado.

La Cámara de Comercio de Cali, es una institución de servicios de carácter privado que representa al sector empresarial y a la comunidad en su conjunto y cumple funciones que le fueron delegadas por el Estado y que se encuentran indicadas en el artículo 86 del Código de Comercio y el Decreto Único Reglamentario No. 1074 de 2015, en sus artículos 2.2.2.38.1.4 y 2.2.2.38.1.6., y en las demás normas que lo adicionan modifican o sustituyan.





De conformidad con el artículo 86 numeral 5 del Código de Comercio y con lo establecido en el artículo 2.2.2.38.1.4. del Decreto Único Reglamentario 1074 de 2015, la Cámara de Comercio tiene dentro de sus funciones: “4. *Recopilar y certificar la costumbre mercantil mediante investigación realizada por cada Cámara de Comercio dentro de su propia jurisdicción. La investigación tendrá por objeto establecer las prácticas o reglas de conducta comercial observadas en forma pública, uniforme, reiterada y general, siempre que no se opongan a normas legales vigentes.*”

II. Procedimiento establecido por la Cámara de Comercio de Cali para la certificación de costumbres mercantiles:

La Cámara de Comercio tiene un procedimiento interno para la certificación de costumbres mercantiles que sean públicas, uniformes, reiteradas, obligatorias y estén vigentes en el lugar donde hayan de cumplirse las prestaciones o surgido las relaciones que deban regularse por ellas.

Dicho procedimiento consta de varias etapas, descritas de manera general los siguientes términos:

1. **Presentación de solicitud escrita ante la Cámara de Comercio.** El interesado puede solicitar a la Cámara de Comercio la investigación de una práctica como costumbre mercantil, diligenciado el formato disponible en el siguiente enlace: <https://www.ccc.org.co/programas-y-servicios-empresariales/costumbre-mercantil/documentos-de-consulta/>, el cual deberá ser remitido al correo electrónico asuntoslegales@ccc.org.co.
2. **Determinación de la viabilidad jurídica de la práctica propuesta.** En esta etapa se verifica que la práctica a certificar como costumbre no se encuentre regulada en la ley, no obedezca a una conducta ilegal y que sea además de carácter mercantil.
3. **Identificación del grupo de estudio y de las necesidades de información.** Si del estudio jurídico preliminar se concluye que la investigación de la práctica es viable, se recogerán las bases de datos de los grupos que practican la costumbre que se investiga y se seleccionará una muestra representativa a la cual se aplicarán las encuestas.
4. **Recopilación de la información.** En esta etapa se realizan las encuestas a la muestra seleccionada para verificar si se reúnen los requisitos integrantes de la costumbre mercantil, valga decir, que sea pública, reiterada, uniforme, vigente y que revista el carácter de vinculante (*opinio iuris*).
5. **Análisis de los resultados y conclusiones.** En esta etapa se realiza el análisis y posterior validación de las encuestas, con base en las cuales se elabora un informe estadístico. Se verifica la pertinencia y relación de las preguntas con los requisitos de la costumbre mercantil.
6. **Aprobación del proyecto de certificación por la Junta Directiva de la Cámara.** Si los análisis de los resultados permiten concluir inequívocamente que la práctica cumple con los



requisitos exigidos para ser considerada una costumbre mercantil (se requiere un mínimo del 70% de las encuestas realizadas), quedará sujeta a la decisión de la Junta Directiva.

7. **Certificación de la práctica investigada como costumbre mercantil.** Cuando la Junta Directiva de la Cámara de Comercio aprueba el proyecto, se expedirá una certificación de la costumbre mercantil a cualquier persona que así lo solicite.

III. Sobre las costumbres mercantiles requeridas:

La Cámara de Comercio de Cali, mediante Acta de Junta Directiva No. 1686 del 16 de mayo de 2007, certificó la siguiente costumbre mercantil: *“En las áreas urbana y rural de Cali es costumbre mercantil pagar al comisionista de propiedad raíz por su intermediación en la compraventa de bienes inmuebles una comisión que oscila entre el 3% y el 4%”.*

Adjuntamos a esta respuesta el certificado de aprobación de Junta Directiva de la costumbre anteriormente enunciada.

Las demás prácticas mencionadas en sus peticiones no han sido certificadas por la Cámara de Comercio de Cali.

En estos términos damos respuesta oportuna a su petición, en cumplimiento de las disposiciones legales contenidas en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

Firmado por:

CLARA INÉS CABAL DUQUE

CLARA INÉS CABAL DUQUE

Suplente del presidente ejecutivo
Cámara de Comercio de Cali

DS
CRG

DS
MRA

