

 <p>Universidad Cooperativa de Colombia</p>	FORMATO REGISTRO DE INFORMES	
EVENTO: Certificación de Costumbre Mercantil.	No.	
OBJETIVO: Determinar cómo se acuerdan los pagos que resultan del registro de un contrato de compraventa de establecimiento de comercio en Cartago, Roldanillo y Argelia municipios que hacen parte de la jurisdicción de la Cámara de Comercio de Cartago Valle del Cauca.		
JUSTIFICACIÓN: El comercio es esencial en las relaciones humanas, y la ley debe proteger a los comerciantes. Cuando las normas no abordan situaciones específicas, se busca establecer una costumbre mercantil para garantizar prácticas éticas.		
FECHA: 01 marzo de 2026	LUGAR: Cámara de Comercio Cartago	

Distribución de gastos en la compraventa de establecimientos de comercio

¿Cómo se acuerdan los pagos que resultan del registro de un contrato de compraventa de establecimiento de comercio en Cartago, Roldanillo y Argelia municipios que hacen parte de la jurisdicción de la Cámara de Comercio de Cartago Valle del Cauca?

Presentado por: Universidad Cooperativa de Colombia
Clínica Jurídica de Litigio Estratégico de la Costumbre Mercantil
Programa de Derecho

Coordinadora Consultorio Jurídico UCC: Diana Marcela García Parra

Tema: Certificación de Costumbre Mercantil

Asesora:

Mayra Alejandra Trillos Triana

Cartago, mayo de 2026

Contenido

I.	Introducción	3
II.	Planteamiento del problema	4
III.	Pregunta problema	5
IV.	Objetivos.....	5
	Objetivo general.....	5
	Objetivos específicos.....	5
V.	Justificación	5
VI.	Marco teórico	6
VII.	Recopilación De La Información Y Metodología	12
VIII.	Análisis De Las Encuestas	13
IX.	Verificación De Requisitos Legales — Artículo 3 Del Código De Comercio	20
X.	Conclusión Y Certificación	21
	Bibliografía	22

Distribución de gastos en la compraventa de establecimientos de comercio

Determinar cómo se acuerdan los pagos que resultan del registro de un contrato de compraventa de establecimiento de comercio en Cartago, Roldanillo y Argelia municipios que hacen parte de la jurisdicción de la Cámara de Comercio de Cartago Valle del Cauca.

I. Introducción

El comercio, como actividad humana regulada por el derecho, se rige no solo por las normas escritas sino también por las prácticas reiteradas y uniformes que los comerciantes adoptan en el desarrollo de sus negocios. De acuerdo a la jurisprudencia colombiana, la costumbre mercantil, como fuente de derecho reconocida en el ordenamiento jurídico colombiano, cumple un papel fundamental al llenar los vacíos normativos y reflejar las dinámicas reales del comercio; Así mismo, la Corte señala que la costumbre mercantil continúa siendo una fuente del derecho la cual aporta efectividad y flexibilidad al ordenamiento jurídico; además ha contribuido a la realización e incorporación de prácticas comerciales que permanecían sin regulación y reglamentación (Corte Constitucional de Colombia, 1993).

El municipio de Cartago, Roldanillo y Argelia, ubicados al norte del Valle del Cauca, se caracterizan por tener grandes y múltiples potencialidades a nivel comercial, así mismo se encuentran inmiscuidos en una región que cuenta con un amplio dinamismo económico y que cada día está en crecimiento demostrando aumento en su competitividad, es por ello que estos municipios tienen un gran desarrollo comercial y de servicios de la región. Su vocación comercial histórica los convierte en un escenario propicio para la identificación de prácticas mercantiles consolidadas que merezcan ser reconocidas y certificadas como costumbre mercantil. Entre estas prácticas, sobresale la relacionada con los gastos que se generan en el proceso de registro de un contrato de compraventa de establecimiento de comercio, cuya distribución entre comprador y vendedor no siempre está explícitamente pactada, generando incertidumbre y posibles conflictos entre las partes (Financiera de Desarrollo Territorial, 2023).

El contrato de compraventa de establecimiento de comercio implica una serie de trámites y pagos obligatorios ante varias entidades: la notaría (por el reconocimiento y autenticación del documento privado), la Gobernación del Valle del Cauca (por el impuesto de registro departamental equivalente al 0,7% del valor de la venta), la DIAN (por la retención en la fuente del 1% sobre el valor de la venta mediante formulario 490), y la propia Cámara de Comercio de Cartago (por los derechos de inscripción) (Ministerio de justicia y del derecho, 2018).

El Código de Comercio, en su artículo 909, establece que los gastos de celebración del

contrato deben dividirse en partes iguales entre los contratantes, salvo pacto en contrario los gastos de entrega de la cosa vendida corresponderán al vendedor y los de recibo de la misma, al comprador. Sin embargo, en la práctica comercial local pueden existir usos distintos y consolidados que se aparten de esta regla. (Decreto 410, 1971, art. 909).

El presente estudio tiene por objeto identificar, documentar y certificar la costumbre mercantil vigente en los municipios que hacen parte de la jurisdicción de la cámara de comercio de Cartago respecto a la distribución de estos gastos, siguiendo la metodología de encuesta estructurada aplicada a una muestra estadísticamente representativa de los participantes en compraventas de establecimientos de comercio registradas ante la Cámara de Comercio de Cartago. Este proceso se enmarca en las funciones de las Cámaras de Comercio por el numeral 5 del artículo 86 del Código de Comercio: Recopilar las costumbres mercantiles de los lugares correspondientes a su jurisdicción y certificar sobre la existencia de las recopiladas (Decreto 410, 1971, art. 86).

El estudio cobra especial relevancia en un contexto en el que la actividad empresarial de los municipios focalizados, el número de traspasos de establecimientos de comercio crece, y la necesidad de certeza jurídica en las transacciones comerciales se hace más apremiante. Conocer y certificar la costumbre mercantil aplicable a este tipo de negocios jurídicos contribuye a la seguridad jurídica, facilita la negociación entre las partes y dota a los operadores del derecho de un instrumento claro para resolver controversias que se llevan a cabo diariamente en el país.

II. Planteamiento del problema

Cuando se vende un establecimiento de comercio, el proceso legal genera varios gastos: autenticación ante notario, impuesto de registro ante la Gobernación, derechos de inscripción en la Cámara de Comercio, entre otros.

El problema es que el artículo 909 del Decreto 410 (1971) fue pensado para contratos de compraventa de cosas comunes (como mercancías), no para la venta de un establecimiento de comercio, que es mucho más compleja, este artículo dice que esos gastos se dividen en partes iguales entre comprador y vendedor, salvo que exista costumbre comercial o acuerdo diferente. Sin embargo, no está documentado ni certificado oficialmente si en esta región existe una práctica consolidada que defina quién paga cada gasto en la realidad.

Esa falta de claridad genera incertidumbre entre los comerciantes, posibles conflictos al momento de cerrar los negocios y dificultades para los abogados, notarios y asesores que los orientan; es así como este estudio genero un interrogante:

III. Pregunta problema

¿Cómo se acuerdan los pagos que resultan del registro de un contrato de compraventa de establecimiento de comercio en Cartago, Roldanillo y Argelia municipios que hacen parte de la jurisdicción de la Cámara de Comercio de Cartago Valle del Cauca?

IV. Objetivos

Objetivo general

Determinar Cómo se acuerdan los pagos que resultan del registro de un contrato de compraventa de establecimiento de comercio en Cartago, Roldanillo y Argelia municipios que hacen parte de la jurisdicción de la Cámara de Comercio de Cartago Valle del Cauca.

Objetivos específicos

1. Identificar los gastos de entrega y recibo que se generan de la celebración del contrato de compraventa de establecimiento de comercio, así como el plazo que establecen para dicho fin.
2. Establecer mediante encuestas a los participantes del mercado comercial de Cartago, Roldanillo y Argelia valle del cauca, quién asume, en la práctica, el pago de los gastos notariales, el impuesto de registro departamental, la retención en la fuente y los derechos derivados del registro de la compraventa
3. Verificar si la práctica identificada cumple con los requisitos exigidos por el Código de Comercio para ser reconocida como costumbre mercantil: publicidad, uniformidad, reiteración y no contrariedad con la ley

V. Justificación

Desde el punto jurídico el artículo 3 del Código de Comercio reconoce expresamente la costumbre mercantil como fuente de derecho, señalando que tendrá la misma autoridad que la ley comercial siempre que no la contraríe manifiesta o tácitamente y que los hechos constitutivos de la misma sean públicos, uniformes y reiterados en el lugar donde hayan de cumplirse las prestaciones o surgido las relaciones que deban regularse por ella (Decreto 410, 1971).

En materia de distribución de gastos en contratos de compraventa, el artículo 909 del Código

de Comercio establece una regla supletoria: los gastos se dividirán por partes iguales, salvo costumbre comercial o pacto en contrario. Esta redacción evidencia que el propio legislador reconoció la posibilidad de que la costumbre mercantil establezca una regla diferente. De ahí la necesidad de investigar y documentar cuál es la práctica real en estos municipios, para determinar si existe una costumbre que se aparte de la norma (Decreto 410, 1971).

Asimismo, el numeral 5 del artículo 86 del Código de Comercio impone a las Cámaras de Comercio la obligación de recopilar y certificar las costumbres mercantiles de su jurisdicción. La Cámara de Comercio de Cartago, en cumplimiento de este mandato legal, está llamada a adelantar este proceso investigativo que dota de validez jurídica y fuerza vinculante a la práctica que se certifique (Decreto 410, 1971).

Desde el punto económico los municipios en mención, cuentan con una tradición comercial en el norte del Valle del Cauca. La compraventa de establecimientos de comercio representa una de las transacciones mercantiles más frecuentes en su tejido empresarial. La incertidumbre sobre quién debe asumir los gastos del registro puede generar conflictos entre las partes, dilatar el cierre de negocios y aumentar los costos de transacción.

La certificación de la costumbre mercantil en este aspecto aportará claridad y previsibilidad al mercado local, reducirá litigiosidad, y fortalecerá la confianza entre los agentes económicos. Además, constituye un valioso insumo para abogados, notarios, contadores y demás asesores que intervienen en este tipo de negocios jurídicos, quienes podrán orientar adecuadamente a sus clientes con fundamento en una fuente de derecho oficialmente reconocida.

Desde el punto institucional La Cámara de Comercio de Cartago, como entidad gremial y de apoyo al empresariado local, tiene el deber institucional de conocer, documentar y divulgar las prácticas comerciales que orientan la actividad mercantil en su jurisdicción. La investigación y certificación de costumbres mercantiles fortalece el papel de la Cámara como referente jurídico e institucional, mejora sus servicios de atención al empresario y contribuye al desarrollo del derecho comercial regional.

Este estudio permite además a la Cámara de Comercio de Cartago articularse con los esfuerzos de otras Cámaras de Comercio, aportando a una visión más completa sobre las prácticas mercantiles en materia de distribución de gastos en compraventas de establecimientos de comercio.

VI. Marco teórico

6.1. La costumbre mercantil como fuente del derecho. En el derecho colombiano, las

fuentes formales del derecho comercial están establecidas en el artículo 1 del Código de Comercio, que señala como aplicables a los comerciantes y asuntos mercantiles: la ley comercial, la costumbre mercantil, la ley civil y los casos no regulados expresamente en ella serán decididos por analogía de sus normas. La costumbre mercantil ocupa el segundo lugar en la jerarquía normativa comercial, por encima de la ley civil, lo que le confiere una relevancia singular en la regulación de las relaciones empresariales (Decreto 410, 1971).

El artículo 3 del Código de Comercio establece los cuatro requisitos para que una práctica sea reconocida como costumbre mercantil:

1. **Publicidad:** la práctica debe ser conocida y observable por todos los que participan en el tráfico comercial del lugar.
2. **Uniformidad:** la práctica debe seguirse de manera constante y sin variaciones sustanciales en el lugar donde opera.
3. **Reiteración:** la práctica debe haberse repetido de forma continua en el tiempo, evidenciando que no es ocasional sino habitual.
4. **No contrariedad con la ley:** la práctica no debe vulnerar disposiciones de orden público ni normas imperativas del ordenamiento jurídico.

Cuando se cumplen estos cuatro requisitos, la costumbre puede probarse ante autoridades judiciales o administrativas de tres formas: con el testimonio de dos comerciantes inscritos en el registro mercantil, con decisiones judiciales de los últimos cinco años que la reconozcan, o con la certificación expedida por la cámara de comercio de la jurisdicción.

La doctrina se ha encargado de presentar múltiples definiciones que conciernen a la costumbre mercantil, entre ellas resalta el libro introducción al derecho escrito por el doctor Augusto González Ramírez, en donde establece a la costumbre mercantil como aquella regla de carácter jurídico que no goza de intervención del poder público, pero que a través del tiempo ha sido constituida por una variedad de prácticas uniformes, repetidas, públicas y constantes, por ende, se entiende que la costumbre mercantil, es precisamente el derecho que nace naturalmente y que su formación depende del hábito de su realización (González Ramírez, 1988).

Según la doctrina, González Ramírez (1988) y Cadena (2004) la costumbre mercantil cumple tres funciones esenciales:

1. **integradora** (llena los vacíos de la ley)
2. **interpretativa** (aclara el sentido de los pactos contractuales)
3. **derogatoria** *secundum legem* (modifica las reglas supletivas de la ley cuando las partes no han pactado algo diferente).

6.2 Establecimiento de Comercio. El Código de Comercio Libro tercero, Título I capítulo I define el establecimiento de comercio en su artículo 515 como un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa, en su artículo 516 Se trata de los elementos del establecimiento de comercio tanto materiales como inmateriales, entre los cuales menciona: el nombre comercial, las marcas, los derechos sobre invenciones industriales o artísticas, las mercancías, el mobiliario, los contratos de arrendamiento, el derecho a impedir la desviación de la clientela y la protección de la fama comercial, entre otros (Decreto 410, 1971).

La transferencia del establecimiento de comercio se presume realizada en bloque o como unidad económica (Capítulo II, artículo 525 C. Co.), lo cual significa que el comprador adquiere no solo los bienes físicos sino también los derechos y obligaciones mercantiles derivados de las actividades propias del establecimiento. Esta característica hace que la compraventa de establecimiento de comercio sea una operación de especial complejidad jurídica y económica, que requiere de una cuidadosa regulación y de certeza en cuanto a los efectos legales que produce (Decreto 410, 1971).

6.3 Contrato de Compraventa de Establecimiento de Comercio: Este tipo de compraventa ha sido definida en el artículo 905 del Código de Comercio, artículo en el cual se dice que este es el contrato por el cual una parte se obliga a transmitir la propiedad de una cosa y la otra a pagarla en dinero. En el ámbito mercantil, esta figura adquiere particularidades adicionales cuando tiene por objeto un establecimiento de comercio (Decreto 410, 1971).

El artículo 526 del Código de Comercio establece los requisitos formales para la enajenación del establecimiento: debe constar en escritura pública o en documento privado reconocido por los otorgantes ante funcionario competente, para que produzca efectos entre las partes (Decreto 410, 1971).

En la práctica, la modalidad más utilizada en los municipios encuestados, es el documento privado con reconocimiento notarial o presentación personal ante la Cámara de Comercio, lo que genera los primeros costos del proceso. Una vez suscrito y reconocido el documento, debe surtir el registro ante la Cámara de Comercio, proceso que genera las erogaciones objeto de esta investigación. Esta operación implica, adicionalmente, que el comprador que no tenga matrícula mercantil deba obtenerla, que el vendedor deba tener su matrícula renovada al día, y que si el vendedor es persona natural y el contrato es documento privado se genere la obligación de pagar la retención en la fuente del 1% del valor de la venta ante la DIAN. La pluralidad de obligaciones y su distribución entre las partes constituye precisamente el objeto de estudio de la costumbre mercantil que aquí se investiga.

6.4 Distribución Legal de los Gastos del Contrato El artículo 909 del Código de Comercio consagra la regla supletiva en materia de distribución de gastos: los gastos que ocasione la celebración del contrato se dividirán por partes iguales entre los contratantes, si éstos no acuerdan otra cosa. La norma agrega que, salvo costumbre comercial o pacto en contrario, los gastos de entrega de la cosa vendida corresponderán al vendedor y los de recibo de la misma, al comprador.

Esta disposición resulta de aplicación compleja en la compraventa de establecimientos de comercio, puesto que los gastos descritos impuesto de registro autenticación, retención en la fuente no se pueden clasificar claramente como gastos de entrega o de recibo, sino que tienen ambas finalidades simultáneamente. De allí que la norma apunte a la distribución igualitaria, y que la investigación de la costumbre mercantil local resulte esencial para determinar si existe una práctica diferente consolidada en los municipios que hacen parte de la jurisdicción de la cámara de comercio de Cartago

6.5 Definición de Costumbre Mercantil: La costumbre mercantil es un conjunto de prácticas repetitivas aplicadas reiteradamente por los actores de un sector comercial o de una región determinada, frente a hechos o situaciones específicas de carácter mercantil, que adquieren obligatoriedad por constituirse en norma de uso social, siempre que sean públicas, uniformes, reiteradas y no contrarias a la ley (Decreto 410, 1971).

6.6 Gastos Involucrados en el Registro

Tabla 1.

Gatos Involucrados en el registro

#	Gasto / Concepto	Descripción	¿Quién paga? (a investigar)
1	Autenticación / reconocimiento de firmas ante notario	El contrato en documento privado debe ser reconocido ante notario o presentado personalmente ante la Cámara. Si se autentica, genera honorarios notariales.	¿Vendedor? ¿Comprador? ¿Ambos?
2	Impuesto de registro (Gobernación del Valle)	Se liquida sobre el valor del contrato. Es un impuesto departamental que debe pagarse antes de inscribir el contrato en la Cámara de Comercio.	¿Vendedor? ¿Comprador? ¿Ambos?
3	Derechos de inscripción del contrato (Cámara de Comercio)	Tarifa fijada por el Gobierno Nacional para registrar el documento de compraventa en el	¿Vendedor? ¿Comprador? ¿Ambos?

		registro mercantil.	
4	Matrícula mercantil del comprador (si no está matriculado)	Si el comprador no tiene matrícula mercantil, debe obtenerla. La Cámara debe informarle esta obligación al momento del registro.	¿Comprador?
5	Renovación de matrícula del vendedor	La matrícula del vendedor debe estar al día (renovada) para que el trámite sea admitido en la Cámara de Comercio.	¿Vendedor?
6	Retención en la fuente (1% sobre el valor de venta)	Si el contrato es documento privado, el vendedor persona natural paga el 1% del valor de la venta como retención en la fuente a la DIAN.	¿Vendedor?
7	Cancelación de matrícula del vendedor 	Si el vendedor persona natural no va a continuar en el comercio, debe pagar el derecho de cancelación de su matrícula mercantil.	¿Vendedor?
8	Honorarios de asesoría jurídica o intermediario	En la práctica, muchos comerciantes contratan un abogado o gestor para elaborar el contrato y adelantar el trámite ante la Cámara.	¿Vendedor? ¿Comprador? ¿Ambos?

6.7 Importancia de la costumbre mercantil. La costumbre mercantil ha jugado un papel fundamental en el desarrollo del derecho comercial colombiano, especialmente para llenar los vacíos que la ley no logra cubrir. Gracias a ella, los comerciantes cuentan con una fuente de derecho ágil que refleja las prácticas reales del mercado y que goza de la misma autoridad que la ley comercial, siempre que cumpla los requisitos del artículo 3 del Código de Comercio (Decreto 410, 1971).

La doctrina reconoce que el derecho mercantil, por su naturaleza cambiante, necesita mecanismos rápidos que respondan a la realidad económica. La costumbre mercantil es precisamente ese mecanismo: nace de la práctica reiterada de los propios comerciantes, sin esperar los lentos trámites legislativos, por eso la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-486 de 1993 (M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz - Costumbre mercantil y sociedades unipersonales), confirmó su constitucionalidad y señaló que hace parte del ordenamiento jurídico con la misma fuerza vinculante de la ley, lo que permite que los jueces la apliquen en sus fallos. Esta disposición resulta de aplicación compleja en la compraventa de establecimientos de comercio, puesto que los gastos descritos como el impuesto de registro autenticación y retención en la fuente no se pueden clasificar claramente como gastos de entrega o de recibo, sino que tienen ambas finalidades simultáneamente. De allí que

la norma apunte a la distribución igualitaria, y que la investigación de la costumbre mercantil local resulte esencial para determinar si existe una práctica diferente consolidada en estos municipios. (Corte Constitucional de Colombia, 1993)

6.8 Función de Certificación de las Cámaras de Comercio: Las cámaras de comercio están en una posición privilegiada para adelantar esta función, pues administran el Registro Mercantil, lo que les permite identificar, cuantificar y analizar directamente a los actores comerciales de su jurisdicción.

La Cámara de Comercio de Cartago ha desarrollado esta labor en convenio con la Universidad Cooperativa de Colombia — sede Cartago, a través de la Clínica Jurídica de Litigio Estratégico de la Costumbre Mercantil. Este convenio ha permitido adelantar investigaciones en sectores como la compraventa de vehículos usados (2023) y el arrendamiento de viviendas turísticas (2024), utilizando encuestas estructuradas y metodología cuantitativa para verificar el cumplimiento de los requisitos legales. Es importante aclarar que la certificación de la costumbre mercantil solo opera como fuente de derecho cuando las partes no han pactado algo diferente. La autonomía de la voluntad prevalece, y la costumbre certificada actúa de manera supletiva.

6.9 Antecedentes históricos: La costumbre mercantil no es una figura nueva. Desde las primeras civilizaciones, el comercio se reguló principalmente por los usos y prácticas de quienes lo ejercían, mucho antes de que existieran normas escritas que lo codificaran. En la antigua Roma ya existían figuras contractuales basadas en la costumbre, como la *datio in aestimatum* (entrega a la estimación), antecedente directo del contrato de consignación que se conoce hoy. Esta figura aparece regulada en el Título III del Libro XIX de los Digesta, con aportes de los juristas Ulpiano y Paulo, y establecía quién asumía la pérdida o deterioro de los bienes entregados para su venta, dependiendo de quién había tomado la iniciativa del negocio.

La *Lex Mercatoria* medieval Durante la Edad Media, con el auge del comercio en las ciudades italianas (Génova, Venecia, Florencia), los mercaderes crearon su propio sistema de normas —la *Lex Mercatoria*— independiente del derecho feudal. Eran reglas basadas enteramente en la costumbre y resueltas por tribunales integrados por los propios comerciantes. Muchos de sus principios terminaron incorporados a los primeros códigos de comercio modernos: el *Ordonnance de Commerce* francés de 1673 (regulaciones comerciales marítimas como ferias – mercados y gremios en Francia -) y el Código de Comercio napoleónico de 1807 (codificación del derecho, principios y normas para la actividad comercial – libertad- buena fé) que fue modelo para Latinoamérica.

Los municipios en mención, tienen una larga tradición comercial derivada de su posición estratégica entre el Eje Cafetero y el Valle del Cauca. La Cámara de Comercio de Cartago, en

ejercicio de sus funciones legales y en convenio con la Universidad Cooperativa de Colombia, ha venido documentando y certificando las costumbres mercantiles de la región, contribuyendo a la seguridad jurídica de los comerciantes locales y al desarrollo del derecho mercantil regional.

Ficha Técnica

Tabla 2.

Ficha técnica

Persona Natural o Jurídica que Realizó la encuesta	Universidad Cooperativa de Colombia
Objetivo General	Determinar Cómo se acuerdan los pagos que resultan del registro de un contrato de compraventa de establecimiento de comercio en Cartago, Roldanillo y Argelia municipios que hacen parte de la jurisdicción de la Cámara de Comercio de Cartago Valle del Cauca.
Universo de Estudio	Establecimientos de Comercio del municipio de Cartago Roldanillo y Argelia (Valle del Cauca) que han realizado, participado en la compraventa de Establecimientos de Comercio
Diseño de la Muestra	Base de datos de la Cámara de Comercio Inscritos para el año 2024 -2025
Tamaño de la muestra	163 encuestas realizadas
Número de Encuestadores	4
Técnica de Recolección	Encuesta estructurada con aplicación presencial y web en los municipios de Cartago Roldanillo y Argelia (Valle del Cauca) que han realizado, participado en la compraventa de Establecimientos de Comercio
Margen de error	5%
Tipos de Instrumento	Encuesta Cerrada

Nota. Elaboración propia. Autor (2026).

VII. Recopilación De La Información Y Metodología

Para la investigación se tomó como punto de partida la base de datos del total de inscripciones realizadas en la jurisdicción de la Cámara de Comercio de Cartago, correspondiente a los contratos de compraventa de establecimientos de comercio registrados en el Libro VI “De los establecimientos de comercio”. A los participantes en dichas transacciones se les aplicó una encuesta estructurada de forma presencial y por formulario Web Google forms, con la cual se llevó a cabo la recopilación de la información para la identificación de la costumbre mercantil en el año 2026.

Para determinar el tamaño de la muestra se aplicó la fórmula para poblaciones finitas con los siguientes parámetros: nivel de confianza del 95% ($Z = 1,96$), proporción esperada del 5% y precisión del 3%. El resultado arrojó un mínimo de **163 encuestas**, efectivamente realizadas a comerciantes de Cartago, Roldanillo y Argelia (Valle del Cauca), garantizando una seguridad del 95%.

VIII. Análisis De Las Encuestas

TEMA: ¿Cómo se acuerdan los pagos que resultan del registro de un contrato de compraventa de establecimiento de comercio en Cartago, Valle del Cauca? | Total Encuestas Realizadas: 163

I. Pregunta Introdutoria

Pregunta 1.1 *¿En los últimos años ha realizado o participado en la compraventa de un establecimiento de comercio?*

Del total de 163 comerciantes encuestados, el 77.3% (126 personas) ha participado directamente en una operación de compraventa de establecimiento de comercio, lo que garantiza que la mayoría conoce de primera mano la práctica objeto de investigación. El 22,7% restante (37 personas) la conoce desde el contexto de su actividad comercial habitual.

Figura 1.

Resultados pregunta 1.1



Nota. Elaboración propia. Fuente: Autor (2026).

II. Elemento de Uniformidad

Pregunta 2.1 ¿Conoce usted los gastos que se generan del registro de un contrato de compraventa?

El **98,2% (160 comerciantes)** conoce los gastos asociados al registro del contrato, evidenciando un alto nivel de publicidad de la práctica en la jurisdicción de Cartago, satisfaciendo el requisito del artículo 3 del Código de Comercio.

Figura 2.
Resultados pregunta 2.1



Nota. Elaboración propia. Fuente: Autor (2026).

Pregunta 2.2 ¿Cómo se formalizaron las firmas del contrato?

La modalidad predominante es la autenticación ante notario con el 68,7% (112 casos). Le sigue el reconocimiento ante la Cámara con el 26,4% (43 casos). El 3,7% no realizó trámite adicional y el 1,2% optó por escritura pública, conforme al artículo 526 del Código de Comercio.

Figura 3
Resultados pregunta 2.2



Nota. Elaboración propia. Fuente: Autor (2026).

Pregunta 2.3 — ¿Considera que es una práctica común vender establecimientos de comercio?

El 93,3% (152 comerciantes) considera que la compraventa de establecimientos es práctica común en el sector, confirmando la uniformidad del fenómeno y respaldando la existencia de una costumbre consolidada en la jurisdicción de la cámara de comercio de Cartago.

Figura 4
Resultados pregunta 2.3



Nota. Elaboración propia. Fuente: Autor (2026).

III. Elemento de Reiteración — Distribución De Gastos

Pregunta 3.1 — ¿Quién asumió el costo de la autenticación o reconocimiento de firmas en la notaría?

El 70% (115 comerciantes) indica que la autenticación notarial fue asumida en partes iguales (50/50). El 27% señala que el trámite se realizó ante la Cámara de Comercio. Solo el 2% lo atribuye al vendedor y el 1% al comprador. La práctica dominante es la distribución equitativa, satisfaciendo el requisito de reiteración del artículo 3 del Código de Comercio.

Figura 5
Resultados pregunta 3.1



Nota. Elaboración propia. Fuente: Autor (2026).

Pregunta 3.2 — ¿Quién asumió el pago del impuesto de registro ante la Gobernación del Valle?

El 76,7% (125 encuestados) respondió que el impuesto de registro (0,7% del valor de la venta) fue cubierto en igual proporción por ambas partes. El vendedor asumió la totalidad en el 13,5% de los casos y el comprador en el 9,8%. Predomina la distribución 50/50, evidenciando uniformidad en esta práctica

Figura 6
Resultados pregunta 3.2



Nota. Elaboración propia. Fuente: Autor (2026).

Pregunta 3.3 — ¿Quién cubrió los derechos de registro en cámara de comercio?

El 81,0% (132 encuestados) señala que los derechos camerales fueron asumidos en iguales proporciones. Es el gasto con mayor uniformidad de los tres rubros

Figura 7
Resultados pregunta 3.3



Nota. Elaboración propia. Fuente: Autor (2026).

Pregunta 3.4 — ¿Las partes habían convenido con antelación quién era el responsable de los pagos?

El 98,8% (161 encuestados) señaló que las partes acordaron previamente la distribución. Este resultado acredita que los comerciantes conocen la práctica y la pactan con antelación, satisfaciendo los requisitos de publicidad y uniformidad del artículo 3 del Código de Comercio.

Figura 8

Resultados pregunta 3.4



Nota. Elaboración propia. Fuente: Autor (2026).

IV. Vigencia

Pregunta 4.1 — ¿Considera que este pago siempre se ha realizado de esta manera?

El 76,1% (124 encuestados) considera que esta práctica se ha realizado siempre de esta manera, confirmando el requisito de reiteración en el tiempo. La distribución equitativa es la forma histórica y habitual en la plaza comercial de Cartago y sus municipios de influencia

Figura 9
Resultados pregunta 4.1



Nota. Elaboración propia. Fuente: Autor (2026).

V. Elemento de Obligatoriedad

Pregunta 5.1 — ¿Considera que la práctica debe manejarse así para evitar conflictos?

El 99% (162 encuestados) considera que esta práctica debe mantenerse como regla, satisfaciendo el requisito de obligatoriedad subjetiva: los participantes del mercado entienden la distribución equitativa como la norma aplicable cuando no se ha pactado algo diferente.

Figura 10
Resultados pregunta 5.1



Nota. Elaboración propia. Fuente: Autor (2026).

VI. Elemento de Publicidad

Pregunta 6.1 — ¿Esta práctica es conocida y aplicada por la mayoría de los comerciantes?

El 95% (154 encuestados) confirma que la práctica es conocida y aplicada de manera general, acreditando el requisito de publicidad del artículo 3 del Código de Comercio. Este resultado consolida la costumbre como norma reconocible y aplicable en la jurisdicción de la Cámara de Comercio de Cartago.

Figura 11

Resultados pregunta 6.1



Nota. Elaboración propia. Fuente: Autor (2026).

IX. Verificación De Requisitos Legales — Artículo 3 Del Código De Comercio

Figura 12

Verificación de requisitos legales

Requisito	Indicador principal	Resultado	¿Cumple?
Publicidad	Práctica conocida por comerciantes del sector	95% Si	✓ Si
Uniformidad	Conocimiento y práctica común	86.7% Si	✓ Si
Reiteración	Distribución 50/50 en los tres gastos	81.6% Si	✓ Si
Vigencia	Práctica realizada siempre de esta manera	76,1% Siempre	✓ Si
Obligatoriedad	Debe mantenerse para evitar conflictos	99% Si	✓ Si
No contrariedad con la ley	Art. 909 C.Co. admite la costumbre como excepción	Fuerza jurídica	✓ Si

Nota. Elaboración propia. Fuente: Autor (2026).

X. Conclusión Y Certificación

Los resultados de las 163 encuestas aplicadas a comerciantes de Cartago, Roldanillo y Argelia (Valle del Cauca) demuestran de manera consistente y estadísticamente significativa que existe una práctica mercantil uniforme, pública, reiterada y vigente respecto a la distribución de los gastos que se generan del registro de un contrato de compraventa de establecimiento de comercio.

En la ponderación de los datos que cada elemento de la costumbre mercantil probó y verificó, se encuentran por encima del 70%, lo que hace merecido la certificación

Estos datos satisfacen plenamente los requisitos del artículo 3 del Código de Comercio: publicidad con 95%, uniformidad 86.7%, reiteración 81.6%, vigencia 76.1%, obligatoriedad 99% y no contrariedad con la ley con fuerza jurídica. La práctica identificada no contraría el artículo 909 del Código de Comercio, cuya regla supletoria admite expresamente la costumbre comercial como fuente de regulación diferente.

“En los negocios de compraventa de establecimientos de comercio en la jurisdicción de la Cámara de Comercio de Cartago, es práctica común que los pagos derivados del registro del contrato de compraventa de establecimiento de comercio sean cubiertos en partes iguales por el comprador y el vendedor.”

Universidad Cooperativa de Colombia. Programa de Derecho. Clínica Jurídica de Litigio Estratégico de la Costumbre Mercantil En convenio con la Cámara de Comercio de Cartago, Valle del Cauca.

Bibliografía

Decreto 410 de 1971. [Congreso de la República de Colombia]. Por el cual se expide el Código de Comercio. (Junio 16 de 1971). Diario Oficial No. 33.339. Artículos 3, 519–533 y 909.

Recuperado de:

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=41102>

Cámara de Comercio de Bogotá. (1996). Manual de procedimientos para la certificación de costumbres comerciales. Recuperado de: <http://hdl.handle.net/11520/20772>

Corte Constitucional de Colombia. (Octubre 28 de 1993). Sentencia C-486 de 1993. M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz. Recuperado de: <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1993/C-486-93.htm>

Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. (Octubre 22 de 2001). Sentencia de 22 de octubre de 2001. Expediente 5817. M.P. Jorge Santos Ballesteros. Recuperado de: <https://cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/2019/02/S-22-10-2001-5817.pdf>

Narváz García, J. I. (2002). Derecho Mercantil Colombiano. Parte General. Bogotá: Legis Editores. Recuperado de: <https://repositorio.ccc.org.co/handle/20.500.14000/1743>

Superintendencia de Industria y Comercio. (2015). Circular Única. Recuperado de: <https://www.sic.gov.co/circular-unica>