https://doi.org/10.22519/22157379.248

ERG@OMNES - REVISTA JURÍDICA - ISSN 2215-7379
Vol 1, no. 1. Diciembre de 2009. Pp. 269 - 281

Artículo Original
Recibido para publicación: octubre 20 de 2009
Aceptado para publicación: noviembre 15 de 2009

COSTUMBRE MERCANTIL EN EL AMBITO INMOBILIARIO DE LA CIUDAD DE BARRANQUILLA

Autores: Beliña Herrera Tapias

Sandra Villa Villa

http://201.234.78.173:8081/cvlac/visualizador/generarCurriculoCv.do?cod_rh=0001030124

http://201.234.78.173:8081/cvlac/visualizador/generarCurriculoCv.do?cod_rh=0000322504

Correspondencia: Herrera Tapias, Beliña en: belyho8@hotmail.com

RESUMEN

La Costumbre, fuente tradicional y de cardinal importancia en la edad media, desempeña un papel importante en la disciplina de las relaciones Jurídico mercantil. En efecto el artículo 3 del Código de Comercio le reconoce su carácter de fuente formal. En la misma forma como lo hace el artículo 13 de la Ley 153 de 1887 para todo el campo del Derecho Privado, pero a su vez su misma naturaleza impide exigir su pleno conocimiento, como si se exige de la ley ya que cuenta con un acto de alta trascendencia pública como es la promulgación. Por ello ha sido encomendada a las cámaras de comercio del país la labor de recopilar y certificar las costumbres mercantiles para la certeza de su existencia en un juicio de valor. Ha sido objeto de estudio en el presente trabajo las costumbres mercantiles que se originan en la prestación de servicios de las agencias inmobiliarias dentro de la jurisdicción de la cámara de comercio de Barranquilla.

Palabras Claves

Costumbre, arrendamiento, agencias inmobiliarias.

ABSTRACT

The Custom, traditional source and of cardinal importance in the average age, plays an important role in the discipline of the Legal mercantile relationships , in fact the 3article of the Commerce Code recognizes its integrity of conventional source, in the same way in witch the 13 article of the Law 153 of 1887 does for all the fields of the private-Right, however' its same nature prevents as well the exigency of its total knowledge, as if it is demanded of the law since it counts on an act of high public importance as it is the promulgation. For that reason it has been entrusted to the country Chambers of Commerce not only to compile but to certify the mercantile customs for the certainty of its existence in a valuable judgment. It has been object of study in the present job the mercantile customs who originated in the offert of services of the real estate agencies with in the jurisdiction of the Chamber of Commerce of Barranquilla.

Keywords

Custom, renting, real estate agency.

INTRODUCCIÓN

Los estatutos de las sociedades libres compilaron las costumbres de los mercaderes y más tarde las codificaciones las acogieron y les dieron precisión. Por eso se afirma que la costumbre es la fuente directa más antigua del Derecho Mercantil. El profesor de la Universidad de Chile Máximo Pacheco sintetiza la evolución histórica de la costumbre así:
En la antigüedad el derecho era preponderantemente consuetudinario. En Roma, durante el periodo anterior a las XII Tablas, el derecho fue exclusivamente no escrito. Depuse aparecieron las fuentes jurídicas escritas la costumbre conservó su antigua eficacia en orden a la creación de nuevas normas y a la derogación de las existentes. No obstante, Constantino la despojó de la atribución de derogar el derecho vigente[1].

En la alta edad media se consideró que la costumbre era un uso general y prolongado que adquiría el valor de ley por la fuerza de la tradición. Durante los siglos XVIII y XIX disminuyó la importancia del derecho consuetudinario frente al derecho legislado, como consecuencia del racionalismo. En el siglo XX asistimos a una reacción a favor del derecho consuetudinario. En el derecho anglosajón la costumbre tiene gran importancia siempre que se acredite que es cierta, continuada, razonable e inmemorial.

El derecho positivo en general fue originariamente consuetudinario, puesto que se manifestó en usos y costumbres aceptados como obligatorios por consenso colectivo. Las normas escritas aparecieron en estadios avanzados de la evolución de los diferentes pueblos, y en ellos se plasmó el contenido esencial de las costumbres imprimiéndoles obligatoriedad. Igualmente el derecho mercantil fue de formación consuetudinaria, y cuando los Estados promulgaron compilaciones de reglas de la materia mercantil, acogieron las experiencias espontáneas de la equidad plasmadas en las costumbres. A éstas se les reconoce la función de regir la conducta de los seres humanos cuando no existe norma escrita; y si gozan de general aceptación merecen imponerse con la misma virtualidad del precepto escrito. Además, en las relaciones entre habitantes de diferentes Estados la equidad va imponiendo prácticas o usos constantes reiterados, los cuales se consolidan paulatinamente hasta perpetuarse por el consenso general en costumbres. Sin embargo, en los Estados donde prevalece la norma escrita, la costumbre desempeña un papel secundario por cuanto su fuerza normativa suele condicionarse. Además, el exceso de reglamentaciones cierra el paso a la formación de ésta, con lo cual el derecho pierde flexibilidad.

[1] Código de Comercio Brevis Decimanovena Edición, Editorial Leyer Limitada. Bogota, Enero de 2003.

La costumbre contiene implícita la verdadera autoridad de la experiencia adaptada a las cambiantes circunstancias de modo, tiempo y lugar, y es fácilmente asimilada por los actores de la vida económica. Merced a esos atributos va decantando e imponiendo prácticas corrientes, o abandonando las que entran en desudo por no satisfacer los requerimientos del tráfago incesante de las interrelaciones económicas, o porque se trata de simples usos sin convicción de obligatoriedad.

El artículo 13 de la Ley 153 de 1887 dispuso que *la costumbre, siendo general conforme con la moral cristiana, constituye derecho, a falta de legislación positiva*. La generalidad es una de las condiciones intrínsecas de toda costumbre. Y la otra exigencia se explica porque el legislador de la época consideró básicos de la organización social y política del país, los principios morales del Cristianismo.

Ahora bien teniendo claro la fuerza que acarrea una costumbre es que debemos distinguirla del término uso, pues este ultimo puede equipararse a los denominados hechos constitutivos de la costumbre. En cambio, el vocablo costumbre implica una regla de conducta, producto de un proceso en el cual, durante un periodo relativamente largo, los hechos constitutivos de la misma fueron cada día más notorios, hasta llegar a ser indicadores de la voluntad general de la colectividad. Es así como la costumbre se forma y desarrolla con base en las prácticas públicas, uniformes y reiteradas de un agregado humano, de tal manera que sin el concurso de la voluntad de éste nunca llegaría a existir. Las costumbres no sólo dieron vida al derecho mercantil sino también constantemente lo completan y lo reintegran e impulsan su evolución. Para ello la costumbre requiere la concurrencia de elementos materiales y el carácter de regla jurídica.

Al respecto al artículo 3° del Código de Comercio identifica los elementos materiales porque exige que sus hechos constitutivos sean uniformes y reiterados, y a la vez le imprimen el carácter de norma jurídica al disponer que la costumbre tendrá la misma autoridad que la ley *siempre que no la contraríe manifiesta o tácitamente*. Por eso se dice que la costumbre requiere una aceptación por lo menos tácita del legislador. Mientras este no la impruebe, fácil es inferir su permisibilidad. Y el verdadero valor de fuente formal autónoma se pone de relieve cuando impera independientemente en ausencia de la ley, con igual fuerza que ésta[2].

La Constitución Política ordena que los jueces, en sus providencias sólo estén sometidos al imperio de la ley, y entre los criterios auxiliares de la actividad judicial no menciona la costumbre. Con fundamento en esta omisión, fue impetrada ante la Corte Constitucional la declaración de inexequibilidad del artículo 3° del Código de Comercio que confiere a la costumbre mercantil la misma autoridad que la ley.

La Corte Constitucional, en sentencia C-486 de Octubre 28 de 1993, denegó la inexequibilidad pedida y –entre otras consideraciones- expresó:

[2] NARVÁEZ GARCÍA José Ignacio. Derecho Mercantil Colombiano Parte General, Novena Edición. Editorial Legis, 2002. Página 128.

“Si bien el segundo inciso del artículo 230 de la Constitución Política sólo menciona como criterios auxiliares de la actividad judicial a la equidad, la jurisprudencia y los principios generales del derecho, no excluye en modo alguno otros criterios que sean indispensables en relación con la materia sujeta a su decisión y que a este respecto revistan utilidad como apoyo de la misma. La mención que la Carta hace de aquellas, no se orienta a asignarles el papel de único auxiliares del juez, sino a calificarlas justamente como auxiliares y, por esta vía, despojarlas de cualquier posibilidad de servir como fuentes directas y principales de las providencias judiciales”.

El ordenamiento jurídico, desde el punto de vista normativo, no puede reducirse a la ley. De ahí que la palabra ley que emplea el primer inciso del artículo 230 de la Constitución necesariamente designe *ordenamiento jurídico*. En este mismo sentido se utiliza en la Constitución las expresiones *marco jurídico* (preámbulo) y *orden jurídico* (Articulo 16).

La *soberanía popular* (*Constitución Articulo. 3°*) no puede reducirse a una mera proclamación retórica. Ella en últimas suministra la base de legitimidad a la entera actividad de producción de normas jurídicas. Sea ésta formalizada –como acontece con las leyes que se adoptan a través de los representantes del pueblo- formaliza como la costumbre que se remite a un proceso primario y directo de creación normativa.

La ley es una de las principales normas que pertenecen al ordenamiento jurídico y la Constitución la reconoce como fuente válida de derecho. La ley a su turno admite y autoriza a la costumbre jurídica (Ley 153 de 1887, artículo 13; Código de Comercio artículo 3°; Código de Procedimiento Civil artículo 189), con las limitaciones que ella establece, como fuente de derecho. La invocación que la ley hace de la costumbre reafirma su pertenencia al sistema jurídico y su naturaleza normativa.

En el derecho privado –civil y comercial-, la costumbre cumple una función de vital importancia para el tráfico jurídico. El carácter dispositivo de gran parte del ordenamiento legal permite concluir que la costumbre y las estipulaciones contractuales son consecuencia de la libertad económica y de la iniciativa privada, garantizadas constitucionalmente, y su exigibilidad judicial se torna imperativa en virtud del interés social de un intercambio económico transparente y fluido de la racionalización de la economía (Constitución Política artículos 333 y 334)”[3].

MATERIALES Y MÉTODOS

Metodología. Definimos nuestra investigación como no experimental - transversal – descriptiva, debido a que sólo se observa la costumbre mercantil tal

[3] NARVÁEZ GARCÍA José Ignacio. Derecho Mercantil Colombiano Parte General, Novena Edición. Editorial Legis, 2002. Página 115.

y como se da en su contexto natural, para luego analizarla, recolectando datos en un solo momento, en un tiempo único; y teniendo como objetivo indagar la incidencia y los valores en que se manifiestan las variables (uniformidad, reiteración, vigencia, obligatoriedad y publicidad) objeto de nuestro estudio. Además se emplearon los métodos analítico e inductivo. El primero porque se descompuso en problema objeto de estudio en sus partes, es decir, se estudió la práctica valorando de manera separada los elementos que la conforman (uniformidad, reiteración, obligatoriedad, vigencia y publicidad). Y el último, por su función de hilo conductor de cada uno de los elementos estudiados, para obtener conclusiones generales que permitan determinar si la práctica es susceptible de certificación como costumbre mercantil conforme con lo establecido en la legislación comercial. El desarrollo de esta metodología se inicio con un trabajo de campo realizando una visitas a manera exploratoria en diferentes agencias inmobiliarias inscritas y registradas en la cámara de comercio de Barranquilla y en la Lonja Propiedad Raíz para conocer de manera mas certera y objetiva que hacen estas entidades, como desarrollan su actividad y que servicios realmente ofrecen.

Posteriormente recolectamos una población inicial con los datos de las agencias inmobiliarias que se encontraban registradas validamente en la cámara de comercio de Barranquilla la cual fue de 368, luego realizamos una depuración de la misma verificando a través de un listado entregado por la Lonja Propiedad Raíz de sus asociados, además de una verificación telefónica para constatar que realmente existieran pues algunas habían desparecido del mercado y otras se habían fusionado entre sí, de lo que nos quedo una muestra de 47 elementos; a los cuales llamamos y otros visitamos para la aplicación de nuestro instrumento.

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Por razones de orden económico, político y social, el legislador colombiano decidió penetrar en el ámbito de la libertad contractual en materia de contratos de arrendamiento de ciertos inmuebles urbanos, para restringir la libre discusión sobre aspectos esenciales del mismo, en particular el relativo al precio y al término de duración. Siguiendo con ello el ejemplo de muchos otros países, y dándole aplicación a principios jurídicos modernos que aceptan la intervención del Estado en el terreno, en otros tiempo prácticamente intocable, de la autonomía de la voluntad privada, nuestro ordenamiento jurídico montó un sistema regulador de los precios de arrendamiento de predios urbanos, de forzoso acatamiento por los particulares, con el obvio propósito de proteger a los inquilinos, por un lado, a la vez de evitar el abuso por parte de los propietarios.

En la práctica, se ha venido imponiendo una modalidad en la celebración de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por parte de las agencias inmobiliarias como lo es en primera medida el cobro de una comisión por la administración de dicho contrato, la cual representa su gestión, dirección e intervención en dicha administración, por otro lado el Cobro de Gastos de

adjudicación del contrato de arrendamiento, que implica gastos de papelería, asesoría legal, elaboración del mismo y otros conexos; lo que nos arroja al campo de la costumbre mercantil dentro del ámbito inmobiliario en lo que respecta a nuestra región. Sin embargo la costumbre fuente de invertebrada relevancia, para las relaciones mercantiles trae consigo el problema de su prueba, pues su misma naturaleza impide exigir al juez su pleno conocimiento, como si se le exige de la ley, lo que constituye una excepción al principio de que el derecho no se prueba (Jus novit Curia) pero la particularidad que envuelve a la costumbre, de no manifestarse en un acto de tanta trascendencia pública, como es para la ley su promulgación, sino en una serie de hechos que a pesar de ser públicos, obligatorios, uniformes y reiterados por largo espacio de tiempo, no alcanzan una notoriedad que permita presumir su conocimiento por todos. Es entonces cuando se hace necesario llevar al juicio la certeza de la existencia de la costumbre que informan y que contienen la norma aplicable al caso, debido a libertad contractual en la materia, que el mismo legislador a dado lugar.

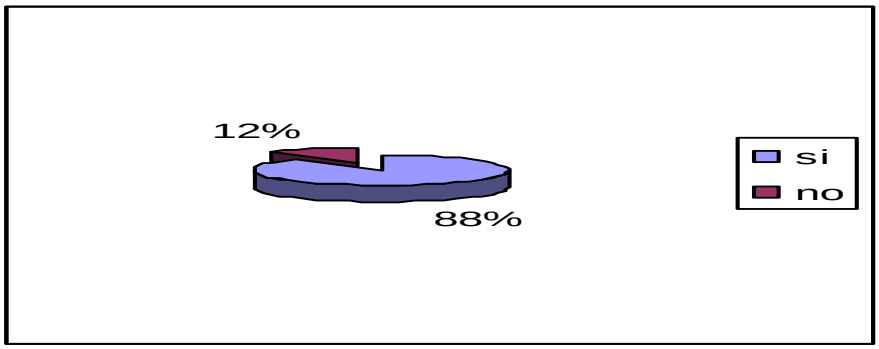
En Colombia en materia de costumbre mercantil el legislador ante la necesidad de verificar, recopilar y certificar la existencia de una costumbre, delega a través del artículo 86 del decreto 410 de 1971, a las Cámaras de Comercio del país dicha labor, en aquellos lugares en que corresponda conforme a su jurisdicción. En razón de esta tarea dada a las Cámaras de comercio del país por el legislador, fue menester de nuestra investigación realizar un estudio de verificación para responder al siguiente interrogante: ¿ Que fuerza legal tienen aun las costumbres del pago de Gastos de Adjudicación del contrato de arrendamiento a un agente inmobiliario por concepto de papelería, asesoría legal, elaboración del mismo y la Comisión por Administración de un Contrato de arrendamiento, en la administración de inmuebles dentro de la jurisdicción de la Cámara de Comercio de Barranquilla?

En éste estudio se empleó como instrumento de recolección de información una encuesta estructurada elaborada y desarrollada con base en los cinco requisitos legales que exige la legislación mercantil vigente en nuestro país, que en su artículo 3 consagra que: una costumbre mercantil podrá tener la misma autoridad que la ley, si reúne los requisitos de uniformidad, reiteración, publicidad, vigencia y obligatoriedad. Requisitos que constituyeron a su vez nuestras variables a medir, las cuales debían lograr un porcentaje mínimo del 70% para poder tener validez, pues así lo exigía el comité jurídico de la Cámara de Comercio de Barranquilla. Dicho instrumento fue aplicado a una muestra final de 47 agencias inmobiliarias debidamente registradas en la Cámara de Comercio de Barranquilla, el cual nos arrojo los siguientes porcentajes con relación a cada una de las variables de las dos costumbres mercantiles que verificamos, Gastos de Adjudicación del Contrato de Arrendamiento de Inmueble y Comisión por Administración del Contrato de Arrendamiento de un Inmueble respectivamente:

Uniformidad: La primera de nuestras variables atiende a que las prácticas que informan una determinada costumbre sean iguales, en razón de un proceder idéntico frente a determinada situación sin que en su constante suceder se

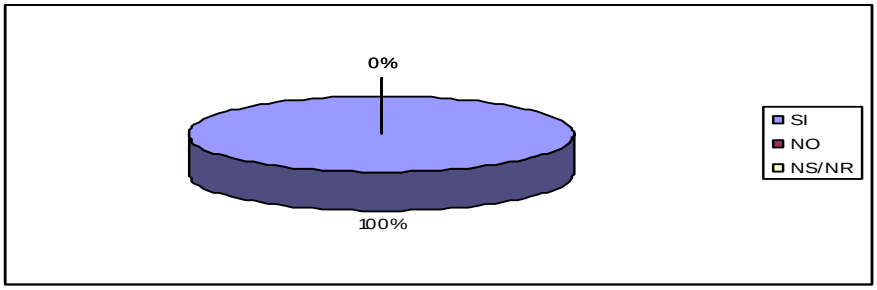
presenten omisiones o hechos contrarios[4]. Teniendo encuenta el anterior concepto enfocamos nuestras preguntas para medir esta variable en nuestras costumbres de la siguiente manera:

¿Cuando un agente inmobiliario celebra por cuenta del propietario del inmueble un contrato de arrendamiento, cobra una suma especial por concepto de Costos de Adjudicación del Contrato, tales como papelería, asesoría legal, elaboración del mismo y otros conexos?



Gráfica 1. Los cobros de los Agentes Inmoviliarios

¿Cuando un agente inmobiliario celebra por cuenta del propietario de un inmueble un contrato de arrendamiento, cobra una comisión por concepto de administración del contrato de arrendamiento?

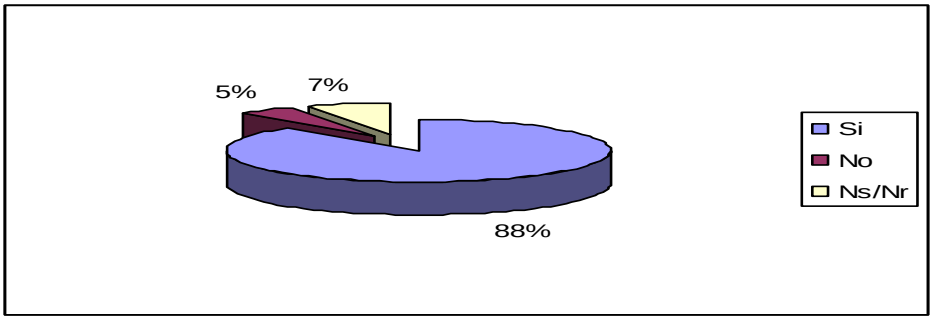


Gráfica 2. Cobro por comisiones

Reiteración: Nuestra segunda variable se refiere a que las prácticas constitutivas de costumbres mercantiles deben tener una tradición por un espacio de tiempo, es decir, no pueden ser transitorias u ocasionales[5]; por tanto su enfoque debe ir dirigido a la permanente duración en el medio que rige, por ello la orientamos de la siguiente manera:

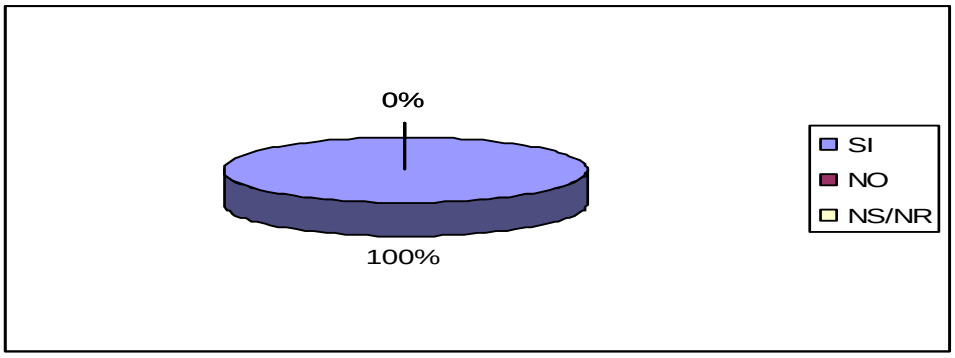
¿Los agentes inmobiliarios siempre cobran una suma por concepto de costos de adjudicación del contrato de arrendamiento?

[4] MADRIÑAN, Ramon. Principios de Derecho Comercial.8ª Ed., TEMIS S.A., Pág. 43
[5] MADRIÑAN, Ramon. Principios de Derecho Comercial.8ª Ed., TEMIS S.A., Pág. 43



Gráfica 3. Costos de adjudicación de contratos

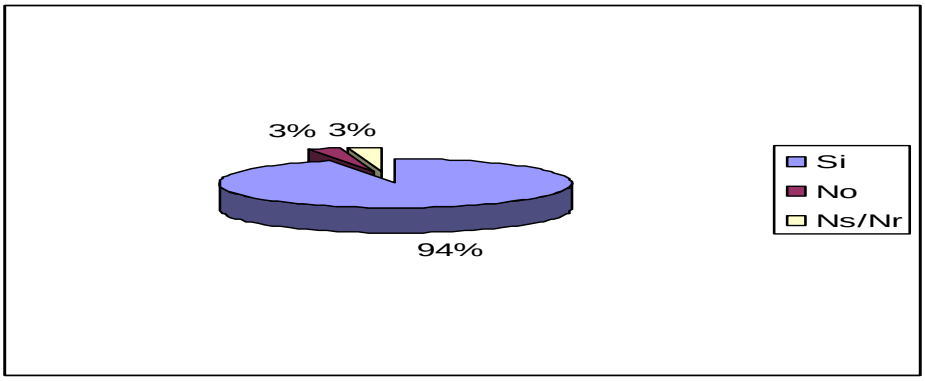
¿Siempre se paga a los agentes inmobiliarios la comisión del _____ (% o valor fijo)?



Gráfica 4. Pagos a los Agentes Inmobiliarios

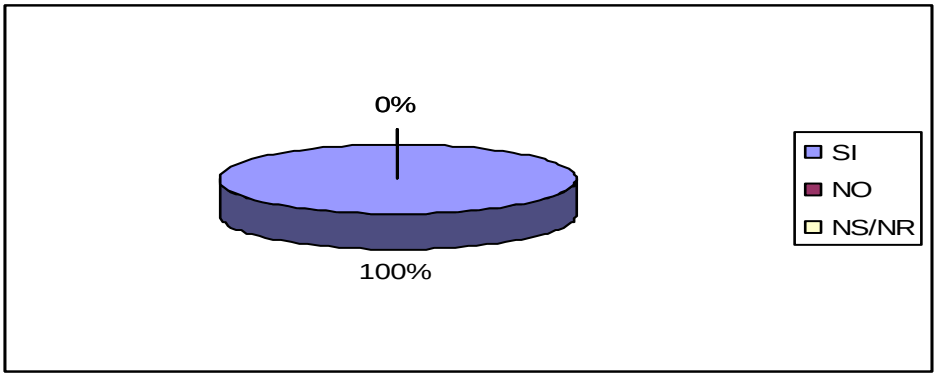
Vigencia: Consiste este tercer requisito en que el uso constitutivo de costumbre mercantil debe estarse practicando en la actualidad, por tanto debemos medir la variable enfocando nuestro interrogante hacia su aplicabilidad actual en el medio que le dio origen, por ello buscamos medir preguntando de la siguiente forma:

¿Actualmente las agencias inmobiliarias cobran una comisión por concepto de gastos de adjudicación del contrato de arrendamiento?



Gráfica 5. Cobro de comisión de las Agencias Inmobiliarias

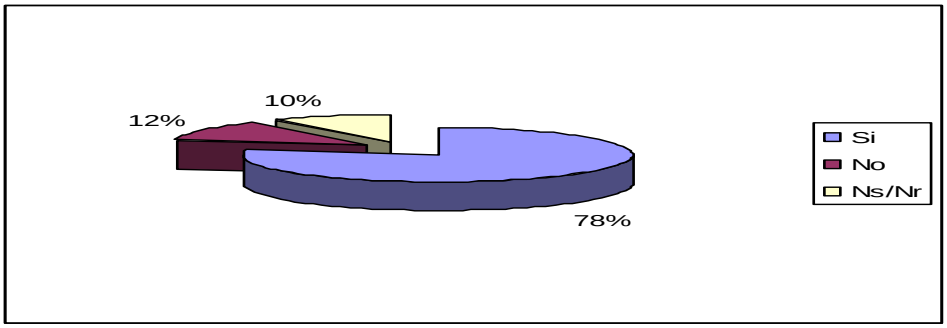
¿Actualmente se paga este _____ (% o suma fija) por concepto de administración del contrato de arrendamiento?



Gráfica 6. Pagos por Administración del contrato

Obligatoriedad: Otro elemento de la costumbre y de nuestras variables, se manifiesta en el sentimiento de ajustar una determinada conducta a la regla implícita en las prácticas, porque se entiende que procediendo de acuerdo con ella se procede conforme a derecho[6]. Por tanto medimos la conciencia de deber ser, con respecto a este uso así:

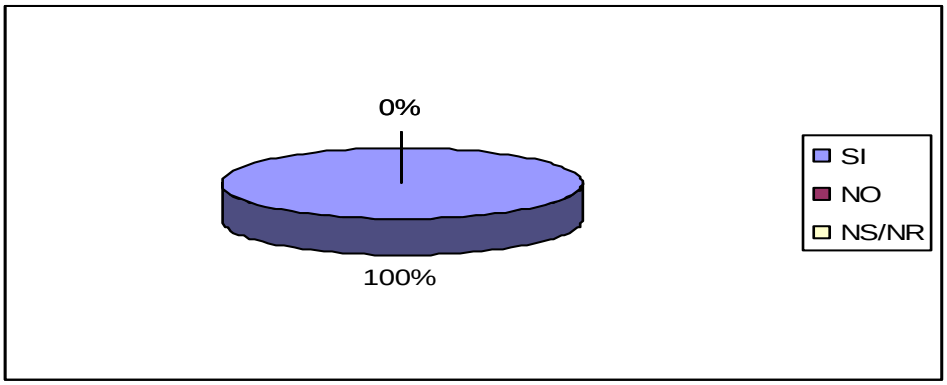
¿Considera que es obligatorio pagar a las agencias inmobiliarias una suma por concepto de costos de adjudicación del contrato de arrendamiento, en la forma descrita en las respuestas anteriores?



Gráfica 7. Costos por adjudicación del contrato

¿En ausencia de acuerdo escrito y previo, se considera obligatorio pagar al agente inmobiliario la comisión del _____ (% o valor fijo)?

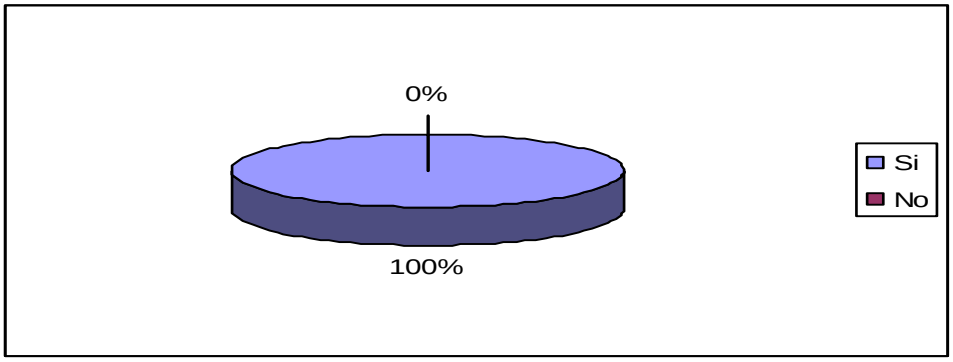
[6] MADRIÑAN, Ramon. Principios de Derecho Comercial.8ª Ed., TEMIS S.A., Pág. 44



Gráfica 8. Pagos de comisión al Agente Inmobiliario

Publicidad: Esta variable atiende a que las prácticas sean conocidas por el conglomerado social o por el grupo en el cual se realizan y que va a ser sometido a los dictados de la costumbre.[7]

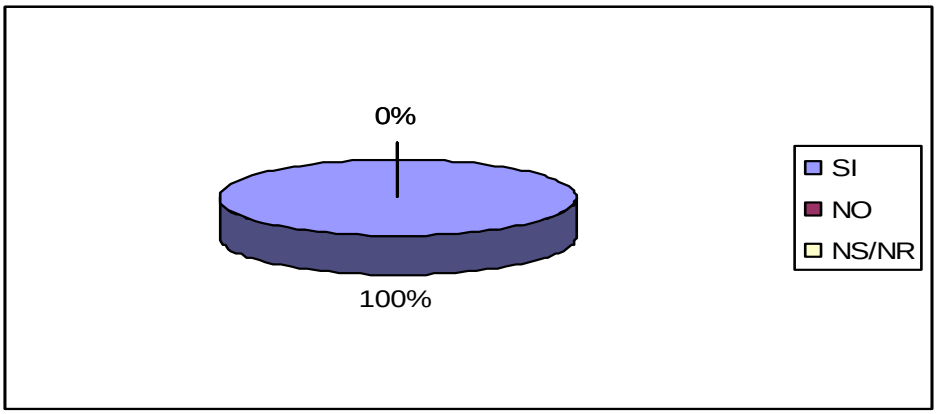
¿Considera que el cobro de una suma por concepto de costos de adjudicación del contrato de arrendamiento, es una práctica conocida y utilizada por las demás agencias inmobiliarias dentro la jurisdicción de la Cámara de Comercio?



Gráfica 9. Publicidad sobre el pago de adjudicación del contrato

¿Considera que el pago de la comisión del _____ (% o valor fijo) por concepto de administración del contrato de arrendamiento es una práctica conocida por el sector inmobiliario?

[7] MADRIÑAN, Ramon. Principios de Derecho Comercial.8ª Ed., TEMIS S.A., Pág. 43



Gráfica 10. Publicidad en el pago de comisión por administración

CONCLUSIONES

El legislador de 1971 a través del inciso 5 del artículo 86 del Código de Comercio ha delegado en las las Cámaras de Comercio del país la función de recopilar las costumbres mercantiles de los lugares correspondientes a su jurisdicción, para luego estar en condiciones de certificar su existencia. Según el artículo 3º del mismo ordenamiento, "la costumbre mercantil tendrá la misma autoridad que la ley comercial, siempre que no contraríe manifiesta o tácitamente y que los hechos constitutivos de la misma sean públicos, uniformes, reiterados en el lugar donde deban cumplirse las prestaciones o surgidos las relaciones que deben regularse por ella".

El sector inmobiliario hace parte de la actividad mercantil y cuenta con un gran dinamismo, siendo entonces un sector que permite el diseño de estructuras adaptativas y elásticas. Sin embargo la regulación positiva que existe en este ámbito comercial es muy poca. Las personas naturales y jurídicas que despliegan la actividad inmobiliaria la realizan a través de Agencias Inmobiliarias quienes tienen un indudable carácter mercantil, dada la actividad continuada, estable, organizada y autónoma que los agentes desempeñan para facilitar y brindarle más seguridad a los propietarios de inmuebles en el arriendo de los mismos acogiendo el principio de autonomía de la voluntad, y sometido, en consecuencia, a las normas generales de obligaciones contenidas en el Código de Comercio y Código Civil. La actividad comercial de intermediación en el arrendamiento de bienes raíces no cuenta con una reglamentación especial y si bien es claro, que las agencias inmobiliarias cobran una comisión por la actividad que realizan, no existe norma alguna que disponga el cobro por los gastos en que se incurre durante la etapa pre-contractual, es decir, asesoria legal, papelería y la elaboración misma del respectivo contrato, ni dispone que en la etapa contractual cobren una comisión por adelantar la promoción, publicidad y administración del contrato de arrendamiento, tomando estas practicas la calidad de costumbres mercantiles.

Con el objeto de que estas costumbres sobre el cobro de los gastos de adjudicación de contrato de arrendamiento y comisión por la administración de un contrato de arrendamiento por parte de las agencias inmobiliarias sean certificadas se practicaron los instrumentos a cuarenta y siete agencias inmobiliarias mediante una entrevista personal y otras por vía telefónica. De lo que se pudo constatar que las anteriores si cumplen con todos los requisitos exigidos para ser catalogada como tal y luego ser certificada por la Cámara de Comercio, teniendo en cuenta los porcentajes obtenidos en las encuestas y una vez analizadas estas, podemos concluir que los agentes inmobiliarios si cobran una suma especial por concepto de costos de adjudicación del contrato de arrendamiento y por la administración del mismo, haciéndose evidente en los resultados la uniformidad de 88 y 100%, reiteración de 88 y 100% ,y vigencia de un 94 y 100% de estas prácticas comerciales respectivamente que además son reconocidas como obligatorias por parte de los agentes inmobiliarios en un 78% y 100% respectivamente, si bien algunos de ellos en un porcentaje mínimo del 5% no cobran estas sumas especiales de gastos de adjudicación de contrato de arrendamiento, por considerarse agentes pequeños, pues manejan pocos inmuebles. A pesar de ello, estos tienen conocimiento de este uso y lo reconocen como una practica obligatoria y vigente desde hace años en el medio inmobiliario. Por lo tanto consideramos que resultaba viable establecer la existencia de estas prácticas de obligatorio cumplimiento entre las personas naturales y jurídicas propietarias de estos establecimientos de comercio, como una costumbre mercantil en los municipios en los cuales la Cámara de Comercio de Barranquilla tiene jurisdicción.

BIBLIOGRAFÍA

BONIVENTO, J. Los Civiles Y Su Principales Contratos Paralelo Con Los Comerciales. Santa Fe de Bogotá, COLOMBIA. Editorial Temis. Décima primera edición. 1995.

Diccionario Jurídico Lex. Santa Fe de Bogotá, COLOMBIA. Editorial Legis. Cuarta edición. 1996. GAVIRIA, Enrique. Lecciones de Derecho Comercial. Editorial Biblioteca Jurídica. Segunda edición.

GONZÁLEZ, José Alonso. Lecciones Inmobiliarias, Fondo Editorial Universidad Eafit. Editorial.

MADRIÑAN, T. Principios de Derecho Comercial. Santa Fe de Bogotá, COLOMBIA. Editorial Temis. Octava edición. 2000.

MONTOYA, L. El Arrendamiento. Santa Fe de Bogotá, COLOMBIA. Editorial Temis. Primera edición. 1991.

NARVÁEZ GARCÍA José Ignacio. Derecho Mercantil Colombiano Parte General, Novena Edición. Editorial Legis, 2002.

PEARANQUIVE, Carlos Alberto. Profesionalización Inmobiliaria, Una Guía Práctica en Finca Raíz. Red Nacional Inmobiliaria. Editorial.

Código de Comercio Brevis Decimanovena Edición, Editorial Leyer Limitada. Bogota, Enero de 2003.

Decreto 063 de 1977.

LEY 446 DE Julio 7 DE 1.998

LEY 794 DE Enero 8 DE 2.003

LEY 820 DE Julio 10 DE 2.003