

**GESTION Y CONTROL DE LOS PROCESOS EJECUTIVOS, PROCESOS DE
RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO: UNA PRÁCTICA EMPRESARIAL
EN ALIANZA INMOBILIARIA S.A.**

MARIA ANGELICA ARDILA MANTILLA

**UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER
FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS
ESCUELA DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA
BUCARAMANGA**

2014

**GESTION Y CONTROL DE LOS PROCESOS EJECUTIVOS, PROCESOS DE
RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO: UNA PRÁCTICA EMPRESARIAL
EN ALIANZA INMOBILIARIA S.A**

MARIA ANGELICA ARDILA MANTILLA

Trabajo de Grado para optar el título de Abogada

Directora

LAURA CRISTINA JACOME SOTO

Abogada

Tutora

FABIOLA ANGULO ARRIETA

Abogada

**UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER
FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS
ESCUELA DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA
BUCARAMANGA**

2014

A mis padres Jorge E. Ardila Cárdenas
Y Claudia S. Mantilla Oviedo,
Quienes Son mi ejemplo y mi vida.

A mi abuelitos José Del Carmen Mantilla
Y Aminta Oviedo De Mantilla
Quienes con cada rezo y oración
Me bendijeron.

A mi angelito y hermanito Jorge A. Ardila Mantilla
Y a mi Abuelita Edelmira Cárdenas
Que desde el cielo me cuidan.

A mi hermano mayor y mi ejemplo a seguir
Julián J. Ardila Mantilla.

A mi hermanita Ana M. Ardila Mantilla,
A quien quiero regalarle mí mejor ejemplo,
Para afrontar cada pasó de la vida.

A Juan Pablo Chacón Lagos
El amor de mi vida, quien hace
Hace realidad en mí el milagro de amar.

AGRADECIMIENTOS

Este trabajo, no hubiera sido posible sin la grandeza de Dios, quien es el que nos da la fuerza y la vida, para desarrollar cada una de nuestras metas y sueños.

A mis padres quienes día a día han unido sus esfuerzos, para proporcionarme las bases necesarias en cada etapa de mi vida. Así mismo a mis abuelitos y a las personas que confiaron en mí y me apoyaron en cada paso de este proyecto.

A la doctora Laura Cristina Jácome, quien desde un primer momento con su direccionamiento y experiencia, fue mi guía en el transcurso de este trabajo.

A la doctora Fabiola Angulo Arrieta, pues fue quien hizo posible el desarrollo de este proyecto práctico, brindándome su confianza y su experiencia en el tiempo que se ejecutó la práctica. De igual manera, a la Sociedad de Alianza Inmobiliaria S.A. y su personal por abrirme sus puertas y brindarme toda su calidez humana.

CONTENIDO

	Pág.
INTRODUCCIÓN	12
1. OBJETIVOS	16
1.1 OBJETIVOS GENERALES:	16
1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	16
2. INFORMACIÓN DE LA EMPRESA	17
2.1 DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA	17
2.2 RESEÑA HISTORICA DE ALIANZA INMOBILIARIA S.A.	19
2.3 SITUACIÓN ACTUAL	21
2.3.1 Aspectos institucionales	21
2.3.2 Misión	22
2.3.3 Políticas de calidad	22
2.4. VALORACIÓN DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES	22
2.5. ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES – ARRIENDOS	23
2.6. ACTIVIDADES DEL SISITEMA DE VENTAS Y DEMANDA:	23
2.7. ORGANIGRAMA GENERAL DE ALIANZA INMOBILIARIA S.A	25
3. MARCOS DE REFERENCIA	26
3.1 MARCO DE ANTECEDENTES JURÍDICOS	26
3.2 MARCO TEÓRICO	28
3.3 MARCO CONCEPTUAL	38
4. METODOLOGÍA	43
4.1 CRONOGRAMA	45
4.2 DESARROLLO DE LA PRÁCTICA JURÍDICA	46
4.3 INFORMES PRESENTADOS	46
4.3.1 Primer informe	46
4.4 APOYO JURÍDICO EN LA ELABORACIÓN DEMANDA DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO.	54

4.4.1 Segundo informe	57
4.4.2 Tercer informe	91
4.4.3 Cuarto informe	121
5. OBSERVACIONES PRÁCTICAS	142
6. CONCLUSIONES	144
BIBLIOGRAFÍA	146

LISTA DE TABLAS

Pág.

Tabla 1. Cronograma de las actividades desarrolladas durante la práctica jurídica empresarial en alianza inmobiliaria s.a.	45
--	----

RESUMEN

TITULO: GESTION Y CONTROL DE LOS PROCESOS EJECUTIVOS, PROCESOS DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO: UNA PRÁCTICA EMPRESARIAL EN ALIANZA INMOBILIARIA S.A.

AUTOR: MARIA ANGELICA ARDILA MANTILLA**

PALABRAS CLAVES: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR, PROCESO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, DERECHO INMOBILIARIO, CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CONTRATO DE MANDATO, PROPIEDAD HORIZONTAL, MEDIDAS CAUTELARES.

DESCRIPCIÓN: Alianza Inmobiliaria S.A, con gran experiencia en el campo del derecho inmobiliario de Bucaramanga y su área metropolitana, registrada ante la cámara de comercio con NIT. 804.009.532-4 Se ha consolidado como una de las mejores inmobiliarias del municipio. Donde en su labor constante de la administración de la propiedad privada de sus clientes, está dividida en departamentos de trabajos que se unen para prestar el mejor servicio.

A cargo del departamento jurídico esta la Dra. Fabiola Angulo Arrieta, que entre sus labores están; la realización y revisión de procesos ejecutivos singulares, de restitución de inmueble arrendado, solicitudes de conciliación, promesas y contratos de compraventa de inmueble, ajustes a la minuta de los contratos de arrendamiento, así mismo como a los contratos de mandato y prestar todo tipo de asesorías jurídicas que se presenten al interior de la empresa. Por lo cual el alcance de este trabajo es el de plasmar el conocimiento adquirido al desempeñar por 4 meses las actividades jurídicas que desarrolla Alianza Inmobiliaria S.A. de la mano de la Dra. Fabiola Angulo A., prestando así una labor de apoyo y ayuda en la parte de jurídica. Experiencia que me dio la posibilidad de comprender y aprender el derecho inmobiliario, el cual es de gran relevancia para nuestro tiempo, donde se han aumentado los proyectos de construcción en el área urbana.

*Trabajo de grado

*Facultad de Ciencias Humanas, Escuela de Derecho y Ciencias Políticas Directora Laura Cristina Jácome Soto Tutora Fabiola Angulo Arrieta

SUMMARY

TITLE: MANAGEMENT AND CONTROL PROCESS EXECUTIVE, PROCESS OF LEASED PROPERTY RESTITUTION: BUSINESS PRACTICE IN ESTATE ALLIANCE CORPORATION.

AUTHOR: MARIA ANGELICA ARDILA MANTILLA.^{1*}

KEY WORDS: singular executive process, processes of verbal restitution for lease property, real estate law, lease agreement, mandate agreement, horizontal property, precautionary measures.

DESCRIPTION:

Estate Alliance Corporation, with extensive experience in the field of real estate law Bucaramanga and its metropolitan area, registered with the chamber of commerce with NIT 804.009.532-4. It has become one of the best real estate in the municipality. Where in its continuing work of the administration of private property to its customers, is divided into departments work together to provide the best service.

In charge of the legal department is Dr. Fabiola Angulo Arrieta, who from their labors are, completion and review of unique business processes of restitution of property leased, conciliation requests, promises, and contracts for the sale of property, adjustments to the minutes of leases, as well as the same term contracts and provide all kinds of legal advice that occur within the company. Therefore the scope of this paper is to translate the knowledge gained to play 4 months legal activities carried Alliance Housing SA Hand Dr. Fabiola Angulo A., thus paying work to support and aid in the legal part. Experience that gave me the opportunity to understand and learn the real estate, which is of great relevance for our time, where increased construction projects in urban areas.

¹Project of grade

*Faculty Humanities, School of law and Political science Director Laura Cristina Jácome Soto Tutor Fabiola Angulo Arrieta

INTRODUCCIÓN

La propiedad privada y más específicamente la inmobiliaria ha pasado por constantes evoluciones y antecedentes sociales a lo largo de nuestra humanidad, siendo lo anterior un reflejo de la búsqueda del hombre para satisfacer sus necesidades individuales y colectivas, cumpliendo la propiedad diversos papeles en cada uno de diferentes momentos de la sociedad humana.

Llegando a nuestros tiempos, donde nos encontramos en el “auge del capitalismo”, período en el que se da un alto protagonismo al sector económico, originándose así la lucha constante de los hombres por buscar un sistema financiero que les genere seguridad y rentas fijas; cualidades que se le fueron atribuyendo a la propiedad inmobiliaria, viendo en esta una gran opción de inversión económica, generando esto el fortalecimiento de todo tipo de proyectos de construcción, los cuales dan paso al ejercicio del derecho inmobiliario, donde este último tiene como fin el manejo jurídico de los bienes inmuebles.

De esta manera al ser el derecho inmobiliario tan importante para nuestros tiempos y al tener la oportunidad de realizar mi práctica empresarial en la ALIANZA INMOBILIARIA S.A., no dude en presentarme y demostrar mi interés de trabajar en una empresa con gran trayectoria en el campo inmobiliario.

Debido al crecimiento del sector inmobiliario en el municipio de Bucaramanga y en su área metropolitana, en los últimos años se han venido generando grandes proyectos de construcción, tanto de vivienda urbana como de locales comerciales, dando como resultado una excelente oportunidad para el fortalecimiento del sector inmobiliario.

Esta basta demanda requiere herramientas básicas que materialicen el derecho inmobiliario y den seguridad jurídica con procesos efectivos como lo son; los procesos ejecutivos y de restitución de inmueble arrendado, además contar con mecanismos alternativos de solución de conflictos como lo es la conciliación extraprocesal, y aparte estos deben ir acompañados de un control jurídico constante por parte de los jurídicos de las inmobiliarias para llevar a cabo una gestión diligente logrando la plena satisfacción de sus clientes. Haciéndose necesaria una persona que lleve un seguimiento de cada uno de los procesos, apoyo que brinde al Departamento Jurídico durante el desarrollo de mi práctica empresarial.

Esto trabajo se llevó acabo, teniendo en cuenta que el derecho inmobiliario requiere un manejo jurídico en las áreas del derecho civil, derecho procesal y derecho comercial, campos en los que me he interesado a lo largo de mi carrera universitaria y que mejor manera de terminar esta última con una práctica empresarial, dándoseme la oportunidad de implementar mis conocimientos teóricos en el campo practico del derecho de la mano de una tutora con amplia experiencia en el derecho inmobiliario como lo es la DRA. FABIOLA ANGULO ARRIETA, quien es la encargada del área jurídica en la ALIANZA INMOBILIARIA S.A.

Las experiencias obtenidas en mi práctica empresarial, tendientes coadyuvar al Departamento Jurídico de Alianza Inmobiliaria S.A. con la debida diligencia y control en los procesos ejecutivos y de restitución de inmueble arrendado.

Es así, como en mis labores desarrolladas en la práctica se elaboraron y proyectaron demandas ejecutivas y de restitución de inmueble arrendado, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento. Estos son reportados por el Departamento de Cartera y remitidos al Departamento Jurídico de la empresa, donde en un primer momento, se debía verificar, que en los documentos anexos al

reporte se encontrara todo el material para la elaboración de las demandas, como lo son los linderos del inmueble en el caso de la demanda de restitución, o los formularios de fianzacredito que diligencian los inquilinos y los deudores solidarios a la hora de solicitar un inmueble, donde debían especificar, su lugar de trabajo, si posee algún bien inmueble o cuenta de corriente, todo esto con el fin de solicitar la práctica de medidas cautelares en las demandas ejecutivas.

Después de radicadas las demandas, se debía hacer un seguimiento del proceso, este fue diligente y oportuno, garantizando su éxito. Para ello elaborare memoriales radicándolos en los juzgados, así mismo otorgándoseme facultades para acceder a expedientes, tomar copias y retirar oficios y el acompañamiento a las diligencias jurídicas como la práctica de medidas cautelares de embargo y secuestre de los bienes de los demandados y de restitución de inmueble arrendado (lanzamiento), con fundamento en los artículos 26 y 27 del decreto 196 de 1971.

Todas estas prácticas antes enunciadas, fortalecieron mi carácter y seguridad en el campo del derecho, sorteando las diferentes situaciones en las que se puede ver inmerso un abogado en el ejercicio de su profesión.

De igual manera, gracias a la capacitación, la confianza y el apoyo brindado por mi tutora la Dra. Fabiola Angulo Arrieta, logre desempeñar mis labores con prontitud, agradeciendo cada una de sus enseñanzas y experiencia transmitidas.

Por otro lado se fortalecieron los conocimientos adquiridos en la Universidad, en el campo del derecho civil, en áreas como derecho de bienes, procedimiento civil, derecho registral y en el área de contratos, más específicamente contratos que tenían como objetivo la enajenación de bienes inmuebles, como fueron: el contrato de arrendamiento, contrato de compraventa, contrato de promesa de compraventa, negocios que se logran gracias a los contratos de mandato y de

corretaje anteriormente suscritos entre la sociedad y los propietarios de los inmuebles.

Se dio también el estudio de leyes; la fundamental fue la ley 820 de 2003, regula el arrendamiento en vivienda urbana. Fue de gran importancia en el desarrollo de mi práctica la aplicación e interpretación de esta ley, ya que constantemente se brindaron asesorías a la inmobiliaria, las que tenían como fundamento jurídico dicha ley.

Ley 675 de 2001 regula la propiedad horizontal, realice su estudio para obtener un mayor conocimiento en este tipo de propiedad, pero con un objetivo específico de desarrollar dicho conocimiento para relacionarlo con los contratos de arrendamiento cuando el inmueble objeto del contrato está sometido al régimen de la propiedad horizontal, identificando cuales son los derechos, facultades, deberes y limitaciones que adquiere el arrendatario en virtud del contrato de arrendamiento.

La 1579 de 2012 que legislo sobre la materia en mención, en su capítulo IV de elementos constitutivos del registro inmobiliario, esta ley fue de gran importancia a la hora de interpretar los folios de matrícula inmobiliaria.

Todo este gran aprendizaje se complementa, con la ayuda y la calidez humana del personal de Alianza Inmobiliaria S.A, quienes me brindaron su ayuda, desde el primer día de mi práctica hasta culminar con mi trabajo, el cual fue plasmado en las hojas de este libro.

1. OBJETIVOS

1.1 OBJETIVOS GENERALES:

Comprender y aplicar el derecho inmobiliario, conociendo las normas y los temas jurídicos relevantes para desarrollar las actividades judiciales, y brindar conceptos jurídicos en las asesorías que se presenten al interior de Alianza Inmobiliaria S.A.

1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Realizar el control y gestión de los procesos ejecutivos y de restitución de inmueble arrendado y solicitudes de conciliación.
2. Dar un apoyo jurídico en materia del manejo de cartera y cobros jurídicos como pre jurídicos.
3. Conocer de los diferentes contratos que celebra alianza inmobiliaria con sus clientes.
4. Brindar asesoría en las diversas situaciones jurídicas que se presenten al departamento jurídico, bajo la supervisión de la tutora.
5. Evaluar el desempeño que se lleve a cabo en la realización de la práctica.

2. INFORMACIÓN DE LA EMPRESA

La información de Alianza Inmobiliaria S.A. es extraída del Manual de Calidad de la empresa con autorización previa de la empresa:

2.1 DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA²



Alianza Inmobiliaria S.A., como empresa inmobiliaria, de naturaleza civil, constituida como resultado de la unión de cinco de las más prestigiosas inmobiliarias de la ciudad como son, Bienes Raíces de Santander Ltda., Burgos Mantilla &Cia Limitada, Central de Arrendamientos Ramírez y Lagos Ltda., García Díaz &Cia Ltda. y Gerardo Dávila &Cia Ltda., tiene como objeto observar el estricto cumplimiento de la ética profesional; prestar su concurso para el fortalecimiento del sector; servir de cuerpo consultivo y asesor del Gobierno en todos sus niveles en las materias propias de la actividad inmobiliaria; elaborar estudios sobre el sector inmobiliario; y prestar servicios técnicos relacionados con el mismo, especialmente en el Oriente Colombiano.

²Información suministrada por Alianza Inmobiliaria S.A

Dichas actividades les permiten tener una amplia visión de las particularidades del sector, adaptase a los cambios eventuales que se presentan en el medio, esto hace posible tener un conocimiento integral de la actividad inmobiliaria en su contexto, v hecho que nos permite mejorar continuamente el servicio a nuestros clientes.

En desarrollo de lo anterior, Alianza Inmobiliaria S.A., presta servicios técnicos en el área administrativa como valuatoria tanto de activos inmobiliarios como industriales, de igual manera en la valoración de plusvalía y en general en avalúos de tipo administrativo y puede celebrar contratos o convenios para la realización de éstos, los cuales son ejecutados por personal profesional inscritos en el REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, FEDELONJAS y la Superintendencia de Industria y Comercio en las especialidades de Avalúos Urbanos, Rurales, Maquinaria y Equipo el cual está directamente vinculado a la empresa cuyos conceptos son revisados por el COMITÉ DE AVALÚOS integrado por Avaluadores registrados dando el carácter de avalúos colegiados.

En el área de administración de inmuebles en arriendos cuenta con la confianza de más de 3.000 Propietarios dentro de los cuales se encuentran organismos como el BANCO DE LA REPÚBLICA al cual se le administra en arriendo su edificio de oficinas, Avimol S.A, Ferretería Al Día S.A y muchas otras empresas.

En el área de ventas, ha participado en las ventas de centros comerciales como La Florida en pleno auge y proyectos habitacionales importantes como Santamaría de Cañaveral, igualmente en el corretaje de inmuebles usados tiene gran fortaleza.

Alianza Inmobiliaria S.A., cuenta con tres sedes, la principal ubicada en la Calle 45 # 29-27 con teléfonos 6430111 – 6472805 de Bucaramanga, una sede en Cañaveral – Floridablanca en el Centro Empresarial La Florida L-216, y una sede ubicada en Piedecuesta en Puerto Madero.

2.2 RESEÑA HISTORICA DE ALIANZA INMOBILIARIA S.A.³

Alianza Inmobiliaria S.A., situada en la calle 45 N°. 29-27 del Municipio de Bucaramanga, Departamento de Santander, fue creada por los señores Gabriel Burgos Mantilla, Fabiola Angulo Arrieta, Gerardo Dávila, Azucena Pereira de Dávila, Alberto Efraín García Acevedo, Carlos Manuel García, Trina Lagos de Ramírez, Jesús Ramírez León, María Teresa Plata Casas, Gloria Esperanza Vásquez de Plata, Liborio Plata casas, quienes reunidos en la ciudad de Bucaramanga y procediendo en nombre propio y en representación de la sociedad Burgos Mantilla & Cía. Ltda., Gerardo Dávila & Cía. Ltda., García Díaz & Cía. Ltda., Central de Arriendos Ramírez y Lagos & Cía. Limitadas y Bienes Raíces de Santander Ltda., dicen aunar esfuerzos, con el fin de crear en la ciudad de Bucaramanga y su área metropolitana una nueva empresa dedicada a la actividad inmobiliaria y de construcción aportando la facturación de arriendos de sus sociedades y racionalizando los costos de operación de tal manera que esta sea la primera inmobiliaria de la región, jalone el proceso de reactivación de la actividad en Santander y sea modelo de esfuerzos asociados y desinteresados para santandereanos, pero a su vez produzca beneficios económicos para los socios y cree empleo productivo y permanente en la ciudad.

Es así como el 1º de Julio del 2.000 nace la Sociedad anónima “Alianza Inmobiliaria S.A.”, mediante escritura pública N° 1.529 de la Notaria Segunda del círculo Notarial de Bucaramanga, cuyo objeto social es el desarrollo de la actividad inmobiliaria en todos sus campos, por lo tanto la sociedad administrara como

³Información suministrada por Alianza Inmobiliaria S.A

unidades individuales o como administración de propiedad horizontal todo tipo de inmuebles, incluyendo conjuntos comerciales y de vivienda, edificios y parqueadero. Igualmente desarrollara las actividades de avalúos de bienes inmuebles, maquinaria y equipo, de inmuebles, de corretaje de propiedad raíz, proyectos de construcción y gerencia de proyectos.

Las proyecciones hechas en el momento de consolidar la unión han sido cumplidas a cabalidad, desde la misma consolidación de la imagen corporativa aprovechando el impacto causado en el mercado dada la magnitud de la empresa creada, pero indudablemente dentro de este proceso de avance de la compañía, el pilar del mismo ha sido la sincronización que ha existido entre el pensamiento de sus socios y la acción acometida por el ente operativo la cual ha permitido obtener resultados por encima de lo esperado, pero al mismo tiempo, la solidez de la unión se ha cimentado sobre los principios de la amistad, comprensión y entendimiento que le ha permitido a la sociedad superar los momentos difíciles que se han presentado.

Actualmente la inmobiliaria tiene como máximo organismo de dirección, la Asamblea de socios y una Junta Directiva compuesta por cinco (5) miembros principales con suplentes numéricos y un Gerente nombrado por la Junta de Socios.

LOS ACCIONISTAS SON LOS SIGUIENTES:

TRINIDAD LAGOS DE RAMIREZ

JOSE DE JESUS RAMIREZ LEON

GERARDO DAVILA RUIZ

ALBA AZUCENA PEREIRA DE DAVILA

MARIA TERESA PLATA CASAS

CLAUDIA XIMENA PLATA OSORIO

GLORIA ESPERANZA VASQUEZ DE PLATA

LIBORIO MARTIN PLATA CASAS
MARIANA BURGOS ANGULO Y DANIEL BURGOS ANGULO
ALBERTO EFRAIN GARCIA ACEVEDO
CARLOS MANUEL GARCIA BARCO
LA JUNTA DIRECTIVA ESTA CONFORMADA ASÍ:
PRESIDENTE: CARLOS MANUEL GARCIA BARCO
VICEPERESIDENTE: MARIA TERESA PLATA CASAS
PRINCIPALES: FABIOLA ANGULO ARRIETA
TRINIDAD LAGOS DE RAMIREZ
GERARDO DAVILA RUIZ
MARIA TERESA PLATA CASAS
CARLOS MANUEL GARCIA BARCO
SUPLENTE: ALBERTO GARCIA ACEVEDO
JESUS RAMIREZ LEON
GLORIA VASQUEZ DE PLATA
ALBA AZUCENA PEREIRA DE DAVILA
JESUS PLATA DE CASAS

2.3 SITUACIÓN ACTUAL

2.3.1 Aspectos institucionales

2.3.1.1 objeto social de alianza inmobiliaria s.a.⁴: El objeto social es ser una organización sólida y líder en la prestación de servicios inmobiliarios y valoración de bienes muebles e inmuebles, orientada a la satisfacción de sus clientes, con una proyección nacional e internacional. Fundamentada en la honestidad, eficiencia profesional y amabilidad de su gente, soportada en el constante desarrollo tecnológico, generando crecimiento a nuestra organización y progreso a nuestra comunidad.

⁴Ibid

2.3.2 Misión

“Somos una organización sólida y líder en la prestación de servicios inmobiliarios y valoración de bienes muebles e inmuebles, orientada a la satisfacción de nuestros clientes, con una proyección nacional e internacional. Fundamentada en la honestidad, eficiencia profesional y amabilidad de nuestra gente, soportada en el constante desarrollo tecnológico, generando crecimiento a nuestra organización y progreso a nuestra comunidad”⁵.

- **Visión**

“Queremos ser la empresa más sólida en el sector inmobiliario en la región nororiente, destacada en el contexto nacional como modelo de organización empresarial y reconocida por los clientes como pionera en la prestación de servicios de arriendos, ventas y avalúos. Promover con el desarrollo de sistemas de información que facilite la interacción y comunicación permanente con los clientes desde su domicilio o lugar de trabajo.

Consolidar un equipo humano de trabajo competente, respetuoso de las políticas misionales, cimentando en la responsabilidad, compromiso y bienestar de clientes, en las disposiciones legales y solidarias con el cuidado del medio ambiente”⁶.

2.3.3 Políticas de calidad

“La gerencia y el personal de alianza inmobiliaria s.a., están comprometidos con los requisitos y el mejoramiento continuo de la calidad y la excelencia en el servicio prestado para satisfacer las necesidades de nuestros clientes. Nuestro objeto es el desarrollo de la actividad inmobiliaria en todos sus campos; contamos con empleados proactivos, que proporcionan soluciones a las necesidades de nuestros clientes y garantizan el cumplimiento de lo pactado en nuestros contratos de servicio”⁷.

2.4. VALORACIÓN DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES

“Avalúos: Alianza Inmobiliaria S.A. presta servicios técnicos en el área administrativa y valuadora tanto de activos inmobiliarios como industriales, de igual manera en la valoración de plusvalía y en general avalúos técnicos de los bienes comunes en copropiedades, de empresas en marcha, de goodwill, de concesiones y de todos aquellos factores que sean objeto de valoración. Contamos con profesionales inscritos en el REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES de la

⁵ Ibid

⁶ Ibid

⁷ Ibid

Lonja de Propiedad Raíz de Santander, FEDELONJAS y la Superintendencia de Industria y Comercio en las especialidades de Avalúos Urbanos, Rurales, Maquinaria y Equipo. Nuestros avalúos son previamente revisados por el COMITÉ DE AVALÚOS integrado por evaluadores registrados dando el carácter de avalúos colegiados.

Alianza Inmobiliaria S.A. está CERTIFICADA EN LA NORMA ISO 9001:2008 en procesos de avalúos siendo pioneros en la implementación de procesos de calidad en los informes valuatorios en Santander”⁸

2.5. ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES – ARRIENDOS

Este proceso se inicia con un contrato de mandato, donde el propietario del inmueble otorga la administración de su bien a alianza inmobiliaria, de tal manera que esta última, maneja un plan de arrendamiento seguro, donde incluye, las siguientes actividades:

- *Medios Efectivos para anunciar la propiedad*
- *Visita previa al inmueble por parte de un promotor de arrendamiento*
- *Establecimiento del canon de arrendamiento*
- *Gestiones necesarias para el correcto contrato de arriendo*
- *Cobertura de riesgos de acuerdo a sus necesidades*
- *Seguimiento a clientes interesados”⁹*

2.6. ACTIVIDADES DEL SISTEMA DE VENTAS Y DEMANDA:

Al celebrar alianza inmobiliaria el contrato de corretaje, se compromete:

- *Promocionar su inmueble a través de los diferentes medios que caracterizan a alianza inmobiliaria como la número uno en negocios inmobiliarios.*
- *Acompañamiento a los clientes potenciales del inmueble*

⁸ Ibid

⁹ Ibid

- *Asesoría y Acompañamiento integral en los negocios que por sus características se realicen a través de la entrega de arras. (dinero como garantía de ejecución del contrato de compraventa)*
- *Elaboración de la promesa de compraventa.*
- *Acompañamiento en la Escrituración.*
- *Gestión frente al pago de las obligaciones contraídas.*
- *Entrega del inmueble al nuevo propietario*¹⁰.

Alianza Inmobiliaria cuenta con dos sistemas de ventas:

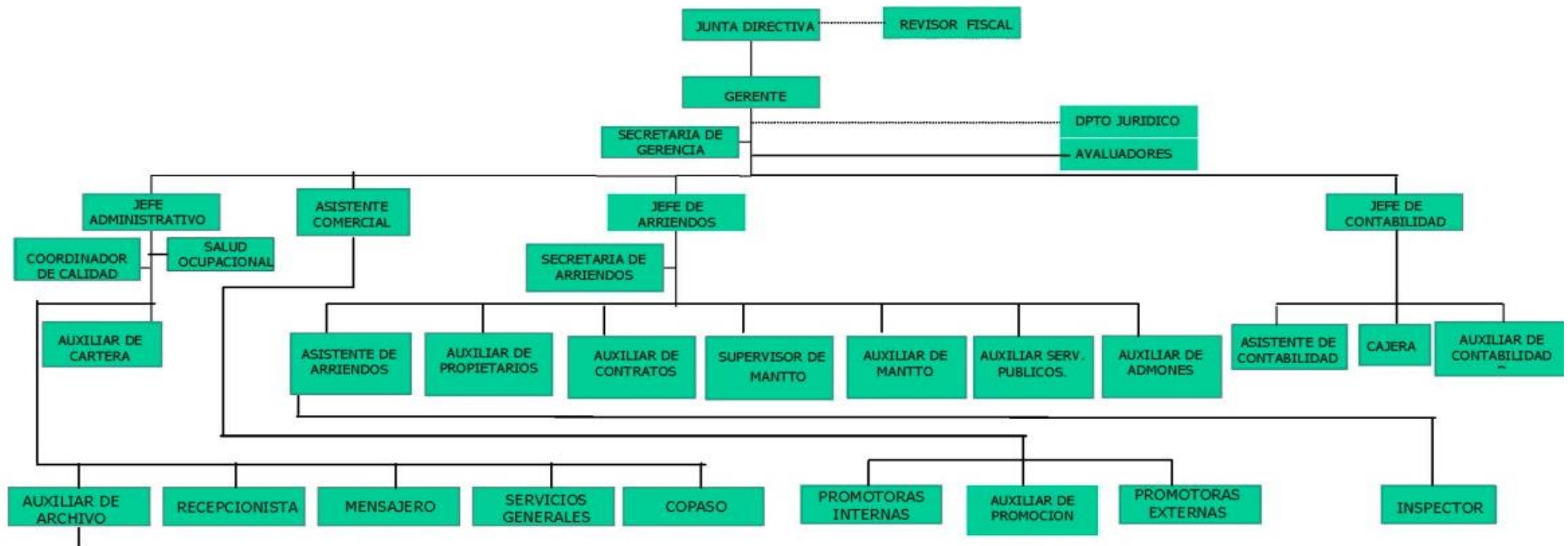
2.6.1 Venta personal interna: A través de las tres oficinas que alianza inmobiliaria s.a. maneja, se logra dar a conocer los servicios de forma personal con el objeto de brindar amplia información sobre el inmueble ofrecido y responder todo tipo de interrogantes que el cliente tenga. También Alianza Inmobiliaria S.A asiste continuamente a ferias empresariales del sector inmobiliario, para atraer más clientes y darse a conocer como empresa, prestadora de servicios inmobiliarios.

2.6.2 Venta a distancia: se por uso de los catálogos en donde se brinda información a los clientes, con la ayuda virtual ofrecido por la web en el link <http://www.alianzaenlinea.com>, y así compitiendo en los mercados que están a la orden del día.

¹⁰ Ibid

2.7. ORGANIGRAMA GENERAL DE ALIANZA INMOBILIARIA S.A

	ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL	CODIGO: Ope - 04	VERSION: 5
---	----------------------------------	----------------------------	-------------------



Elaborado por	Revisado por	Aprobado por
Cargo: Coordinador de calidad	Cargo: Auditor Interno	Cargo: Gerente
Firma	Firma	Firma

3. MARCOS DE REFERENCIA

3.1 MARCO DE ANTECEDENTES JURÍDICOS

Instrumentos de base legal, que me permitieron direccionar las situaciones jurídicas que se dan en el ámbito del Derecho Inmobiliario.

- **CONSTITUCIÓN POLITICA**

- **Artículo 58:** Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal le es inherente una función social.
- Sentencia C-379/04, Magistrado Ponente: Dr. Alfredo Beltrán Sierra.

- **LEYES**

- **Ley 820 del 10 de julio del 2003**

Tiene como objeto fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda; ya que contempla:

1. Definición del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, clasificación y formalidades del mismo.
2. Obligaciones de las partes (arrendador - arrendatario).
3. Términos de las prórrogas.
4. El procedimiento de pago extrajudicial del Canon de arrendamiento.
5. Medidas sobre los servicios públicos domiciliarios.
6. Las diferentes formas de terminación del contrato de arrendamiento.
7. Personas dedicada a ejercer la actividad de arrendamiento de bienes raíces y todo lo concerniente a la matricula inmobiliaria de los arrendadores.

- **CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL**

Procesos de Restitución de Inmueble arrendados, está consagrado en el Código de Procedimiento Civil en el art. 424 que regula todo lo concerniente a: requisitos de la demanda, el respectivo traslado, su contestación (oposición a la demanda y excepciones).

Procesos Ejecutivo singular arts. 488 al 568, contemplan la definición de los títulos ejecutivos, deben ser claros, expresos y actualmente exequibles para que presten merito ejecutivo y puedan ser ejecutados en un proceso.

➤ **CÓDIGO CIVIL**

En el código civil encontramos normas en lo pertinente al contrato de arrendamiento en los artículos 1973 y 1974, y de los artículos 2142 y 2220 sobre el contrato del mandato el cual facilita la gestión de las inmobiliarias a la hora de administrar los inmuebles.

Así mismo nos remitimos al Código Civil Colombiano en la parte de derechos reales, artículos 665 y siguientes, artículos 1973 y siguientes conceptos jurídicos relevantes para la realización de la práctica empresarial en el sector inmobiliario.

➤ **Ley 1564 de 12 de julio del 2012 (CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO)**

El artículo 26 determina las cuantías, en el numeral 6 versa sobre los procesos de tenencia por arrendamiento y el art. 384 sobre procesos de restitución de inmueble arrendado.

➤ **CÓDIGO DEL COMERCIO (Decreto 410 de 1971)**

En su artículo 518 y siguientes, regula el arrendamiento en locales comerciales, se especifican los derechos de las partes y sus efectos jurídicos.

➤ **Ley 675 del 3 de agosto de 2001 PROPIEDAD HORIZONTAL**

La presente Ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y demás bienes comunes.

➤ **Ley 258 de 1996 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**

➤ **Ley 70 de 1931 PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE**

➤ **Ley 1579 de 2012** Porcual se expide el estatuto del registro de instrumentos públicos

- **JURISPRUDENCIA**

Sentencia T-142/10, Magistrada Ponente: Dra. María Victoria Calle Correa.

3.2 MARCO TEÓRICO

En las teorías más relevantes a aplicar en el desarrollo de la práctica jurídica empresarial encontramos la siguiente:

LEY 820 DE 2003, mediante la cual el legislador colombiano expidió el régimen de arrendamiento de vivienda urbana en desarrollo de los derechos a una vivienda digna y a la propiedad con función social, buscando de esta manera cumplir los fines plasmados en nuestra carta política.

El artículo 2, define el contrato de arrendamiento de vivienda urbana:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA: aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.

SOLIDARIDAD. Los derechos y las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento son solidarios, tanto entre arrendadores como entre arrendatarios. En consecuencia, la restitución del inmueble y las obligaciones económicas derivadas del contrato, pueden ser exigidas o cumplidas por todos o cualquiera de los arrendadores a todos o cualquiera de los arrendatarios, o viceversa. Los arrendadores que no hayan demandado y los arrendatarios que no hayan sido demandados, podrán ser tenidos en cuenta como intervinientes litisconsorciales, en los términos del inciso tercero del artículo 52 del Código de Procedimiento Civil. Las principales **obligaciones del arrendador** -como persona que entrega el bien en arriendo- se encuentran contenidas en el artículo octavo de la ley en referencia y las demás contempladas en el código civil referentes al contrato de arrendamiento de las cosas:

- Entregar al arrendatario en la fecha convenida el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad.
- Poner a disposición del arrendatario los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos en el contrato.
- Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido.
- Entregar copia del contrato de arrendamiento de vivienda urbana al arrendatario y al codeudor si lo hay -cuando este conste por escrito-.
- Cuando se trate de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, entregar copia de las normas del mismo al arrendatario.

Las **obligaciones del arrendatario** por su parte, se encuentran en el artículo noveno de la misma ley además de las contenidas en artículos 1973 y 1974 código civil. Dentro de las principales encontramos:

- Pagar el canon de arrendamiento estipulado en el contrato.
- Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento.
- Asumir las reparaciones o sustituciones necesarias en caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa.
- Pagar los servicios públicos a tiempo.
- Cuidar las zonas de uso común, si existen y cumplir las normas de propiedad horizontal.
- Usar la cosa según los términos estipulados en el contrato.
- Está obligado a responder por las reparaciones locativas.
- Es responsable de su culpa, la de su familia, huéspedes y dependientes.
- Restituir el bien dado en arrendamiento una vez terminado el contrato.
- Indemnizar al arrendador en caso de incumplimiento del contrato de arrendamiento

Cuando se incumple algunas de las anteriores obligaciones se puede iniciar un proceso de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, está regulado en el artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, el cual tiene como pretensión principal la terminación del contrato de arrendamiento suscrito por las partes.

Por otro lado si bien en un principio desde que se suscribe el contrato de arrendamiento se pacta su termino de duración, atendiendo a las reales, condiciones en que se da dicho contrato, el legislador regló en el artículo sexto de la ley 820 de 2003 **LA PRÓRROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, que se entenderá realizada en iguales condiciones y por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta autorizados en esta ley.

LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO puede llegar a darse incluso por mutuo acuerdo de las partes; sin embargo, existen una serie de causales de terminación del contrato que pueden ser invocadas por el arrendador o por el arrendatario de acuerdo a las obligaciones que dejaron de cumplirse. Para el caso en concreto nos adentraremos en las causales que pueden ser invocadas por el arrendador, y que están consagradas en el artículo 22 de la ley en referencia:

1. El no pago de los cánones de arrendamiento en las fechas convenidas.
2. El no pago de los servicios públicos, que cause desconexión o pérdida del servicio.
3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador.
4. El uso del inmueble para actos delictivos o contravenciones, y la incursión reiterada en proceder que afecten la tranquilidad de los vecinos por parte del arrendatario.

5. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario.
6. La violación de las normas de propiedad horizontal, cuando se trate de viviendas sometidas a este régimen.
7. El arrendador de igual manera puede terminar unilateralmente el contrato con un preaviso de tres meses y con una indemnización de tres meses de arrendamiento.
8. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento: cuando el propietario lo necesite para su propia habitación; cuando se va a hacer una nueva construcción, o reparación que requiera la entrega para poder ejecutarla; cuando deba entregarse en cumplimiento de un contrato de compraventa; y por la plena voluntad de darlo por terminado siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliera como mínimo cuatro (4) años de ejecución, pagando la correspondiente indemnización al arrendatario.

En la mencionada ley en el artículo diecisieteavo (17°) las reglas que rigen el subarriendo y cesión del contrato:

ARTÍCULO 17. SUBARRIENDO Y CESIÓN. El arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar, a menos que medie autorización expresa del arrendador.

En caso de contravención, el arrendador podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento y exigir la entrega del inmueble o celebrar un nuevo contrato con los usuarios reales, caso en el cual el contrato anterior quedará sin efectos, situaciones éstas que se comunicarán por escrito al arrendatario.

PARÁGRAFO. En caso de proceso judicial, cuando medie autorización expresa del arrendador para subarrendar, el subarrendatario podrá ser tenido en cuenta

como interviniente litisconsorcial del arrendatario, en los términos del inciso tercero del artículo 52 del Código de Procedimiento Civil.

Cuando exista cesión autorizada expresamente por el arrendador, la restitución y demás obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento deben ser exigidas por el arrendador al cesionario.

Cuando la cesión del contrato no le haya sido notificada al arrendador, el cesionario no será considerado dentro del proceso como parte ni como interviniente litisconsorcial.

Vale la pena recalcarle, que **EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA PRESTA MÉRITO EJECUTIVO** por expreso mandamiento legal, esto es, no hace falta que las partes firmantes expresen que dicho contrato prestará mérito ejecutivo:

Artículo 14 Ley 820 De 2003. Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil. En cuanto a las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda.

Por supuesto que el contrato debe contener los elementos necesarios que las normas civiles exigen para que preste mérito ejecutivo, es decir, debe contener una obligación clara, expresa y exigible -artículo 488 C.P.C.- para poder iniciar un proceso ejecutivo por la suma de los cánones adeudados o cualquier otro pago que sea atribuible al arrendatario siempre que no se haya cancelado.

En relación a **LOS INTERESES** que pueden ser cobrados, se debe tener en cuenta que debe ser el interés legal consagrado en el artículo 1617 del código

civil, en concordancia con la relación contractual es derivada del contrato de Arrendamiento. El mencionado artículo menciona: “Indemnización por mora en obligaciones de dinero. Si la obligación es de pagar una cantidad de dinero, la indemnización de perjuicios por la mora está sujeta a las reglas siguientes:

1a.) Se siguen debiendo los intereses convencionales, si se ha pactado un interés superior al legal, o empiezan a deberse los intereses legales, en el caso contrario; quedando, sin embargo, en su fuerza las disposiciones especiales que autoricen el cobro de los intereses corrientes en ciertos casos.

- El interés legal se fija en seis por ciento anual.

2a.) El acreedor no tiene necesidad de justificar perjuicios cuando solo cobra intereses; basta el hecho del retardo.

3a.) Los intereses atrasados no producen interés.

4a.) La regla anterior se aplica a toda especie de rentas, cánones y pensiones periódicas.”

PROCESO EJECUTIVO SINGULAR: por vía judicial mediante la solicitud de medidas cautelares, se cobra los cánones adeudados, los perjuicios sufridos, intereses y demás erogaciones que ocasionó el deudor, en este caso el arrendatario.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL Procesos ejecutivo singular arts. 488 al 568, contemplan la definición de los títulos ejecutivos, los cuales deben ser claros, expresos y exequibles para que presten merito ejecutivo y puedan ser ejecutados en un proceso.

Con la demanda ejecutiva se debe anexar el escrito de medidas cautelares:

- **MEDIDAS CAUTELARES:** Son aquellos instrumentos con los cuales el ordenamiento protege, de manera provisional, y mientras dura el proceso, la integridad de un derecho que es controvertido en ese mismo proceso. De esa manera el ordenamiento protege preventivamente a quien acude a las autoridades judiciales a reclamar un derecho, con el fin de garantizar que la decisión adoptada sea materialmente ejecutada. (Sentencia C-379/04, Magistrado Ponente: Alfredo Beltrán Sierra).

Los embargos y secuestros podrán decretarse y practicarse como previos a la notificación del auto de mandamiento de pago y de la demanda a la parte demandada. En todos los casos, el demandante deberá prestar caución en la cuantía y en la oportunidad que el juez señale para responder por los perjuicios que se causen con la práctica de dichas medidas. La parte demandada podrá impedir la práctica de medidas cautelares o solicitar la cancelación de las practicadas mediante la prestación de caución en la forma y en la cuantía que el juez le señale, para garantizar el cumplimiento de la sentencia.

DERECHO INMOBILIARIO: El derecho inmobiliario no es otra cosa que la aplicación de postulados generales de distintas disciplinas, principios que toma el especialista en orden a determinar cuál es el régimen jurídico de la circulación de la riqueza inmobiliaria y del ejercicio de los derechos reales sobre bienes inmuebles. De esta suerte encontramos que la determinación de ese régimen jurídico tenemos que tener en cuenta principios de derecho civil, especialmente de bienes; principios de obligaciones; al margen del derecho civil, las reglas y principios del derecho mercantil, también derecho administrativo en fin¹¹.

CONCEPTO DE LA PROPIEDAD: la propiedad es el derecho que permite como ningún otro, a las personas disfrutar y disponer de diversas riquezas¹².

COSAS CORPORALES: las cosas corporales se dividen en muebles e inmuebles. (Artículo 654 del Código Civil).

BIENES INMUEBLES: Las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y las minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios y los árboles. Las casas y heredades se llaman predios o fundos. (Artículo 656 del Código Civil).

DERECHO REAL: el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona. Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso

¹¹RAMÍREZ E., Arteaga et al. Derecho Inmobiliario. Primera Edición. Bogotá: Ediciones Rosaristas; 1995. Pág. 8.

¹²TENERA B., Francisco. La Realidad de los Derechos Reales. Primera Edición. Bogotá: Ediciones Rosaristas; 2007. Pág. 122.

o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales. (Artículo 665 del Código Civil).

CONTRATO DE MANDATO: El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera. La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general mandatario. (Artículo 2142 Código Civil).

Según el **artículo 1 del Decreto 1818 de 1998** se debe entender la conciliación **CONCILIACIÓN** como un mecanismo de resolución de conflictos a través del cual, dos o más personas gestionan por sí mismas la solución de sus diferencias, con la ayuda de un tercero neutral y calificado, denominado conciliador.

Algunas definiciones que nos proporciona la **LEY 675 DE 2001** en el artículo tercero (3º), sobre el régimen de propiedad horizontal:

- **PROPIEDAD HORIZONTAL:** Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.
- **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.
- **EDIFICIO:** Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.
- **CONJUNTO:** Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

- **EDIFICIO O CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.
- **EDIFICIO O CONJUNTO DE USO COMERCIAL:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.
- **EDIFICIO O CONJUNTO DE USO MIXTO:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.
- **BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR:** Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.
- **BIENES COMUNES:** Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.
- **BIENES COMUNES ESENCIALES:** Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

- **EXPENSAS COMUNES NECESARIAS:** Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.
- **COEFICIENTES DE COPROPIEDAD:** Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.
- **MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN:** Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.
- **PROPIETARIO INICIAL:** Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal.
- **AREA PRIVADA CONSTRUIDA:** Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

- **ÁREA PRIVADA LIBRE:** Extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

3.3 MARCO CONCEPTUAL

El derecho inmobiliario desarrolla el ejercicio jurídico de los derechos reales sobre bienes inmuebles, estos dos conceptos son de los más relevantes para el derecho civil, al desarrollarse más concretamente en campo del derecho de bienes, ya que este último regula todo lo concerniente a cosas corporales “*las cosas corporales se dividen en muebles e inmuebles*”¹³, en los derechos reales se da una relación entre personas y cosas, pues son poderes que tiene una persona sobre determinada cosa, como reza el artículo 665 del código civil “*Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona*”, así que son derechos que ejercemos directamente sobre los bienes, los cuales son oponibles a cualquier persona, naciendo así mismo tanto derechos como acciones reales, en el inciso 2 del artículo en mención consagra los siguientes derechos reales “*Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca*”¹⁴.

Y en el caso del derecho inmobiliario estos derechos y acciones reales, como ya lo había dicho se dan más específicamente sobre los bienes inmuebles, a los que corresponde la siguiente definición “*Las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y las minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios y los árboles. Las casas y heredades se llaman predios o fundos*”¹⁵.

¹³Colombia. Ley 57 DE 1887, código civil, Artículo 654

¹⁴Colombia. Ley 57 DE 1887, código civil. Artículo 665

¹⁵Colombia. Ley 57 DE 1887, código civil. Artículo 656

Así los derechos reales y los bienes inmuebles son elementos esenciales que hacen parte del patrimonio activo de una persona, todo esto teniendo en cuenta el concepto de propiedad *“El dominio es el derecho sobre una cosa para gozar y disponer de ella cuando no sea contrario a la Ley o al derecho ajeno”*¹⁶, contemplando las siguientes características *“El dominio, o derecho propiedad como también se conoce, se manifiesta en facultad de señorío de la cual se desprenden naturalmente el derecho de usar las cosas sometidas a él, de usufructuar sus productos y de disponer de ellas sin consideración a la voluntad de terceros”*¹⁷, Siendo beneficios de la propiedad privada el uso, goce, disposición, dando como resultado la propiedad plena, así como el de persecución que es perseguir el bien indistintamente de las manos de quien se encuentre, pues se tiene un derecho es sobre el bien, cuando se trata de bienes inmuebles se debe llevar acabo el principio de publicidad, la inscripción en la oficina de instrumentos públicos acto de solemnidad requerido, así mismo a la hora de hacer efectiva la práctica de medidas cautelares *“Son aquellos instrumentos con los cuales el ordenamiento protege, de manera provisional, y mientras dura el proceso, la integridad de un derecho que es controvertido en ese mismo proceso. De esa manera el ordenamiento protege preventivamente a quien acude a las autoridades judiciales a reclamar un derecho, con el fin de garantizar que la decisión adoptada sea materialmente ejecutada”*¹⁸sobre un inmueble, como por ejemplo una hipoteca *“La hipoteca es un derecho de prenda constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor”* (C.C. art. 2432). Se debe hacer la respectiva anotación del derecho real en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble.

¹⁶Colombia. Ley 57 DE 1887, código civil. artículo 654

¹⁷ OCAMPO OSSA, Rodrigo y VALENCIA SALAZAR, Alonso. Introducción. En: La propiedad inmobiliaria en Colombia. 1 ed. Bogotá D.C.: Rocampo, 2011

¹⁸Colombia. Corte Constitucional C-379/04, Magistrado Ponente: Alfredo Beltrán Sierra Sentencia Bogotá, D. C., veintisiete (27) de abril de dos mil cuatro (2004). Base de datos multilegis

Encontramos que los patrimonios se dividen en tres privado, público y colectivo, abarcando los diferentes tipo de propiedades en el derecho inmobiliario en Colombia, lo cual para mi práctica empresarial solo maneje los patrimonios privados, todo esto teniendo en cuenta que ALIANZA INMOBILIARIA S.A es una empresa privada y a lo que se le suma los actos de enajenabilidad, donde debe tenerse muy presente el artículo 1866 del Código Civil Colombiano establece el principio general en materia de enajenabilidad de bienes. De acuerdo con esta disposición, *“pueden venderse todas las cosas corporales o incorporeales, cuya enajenación no esté prohibida por la ley”*, so pena de considerar que dicho acto está incurso en nulidad absoluta por la existencia de un objeto ilícito. Dichas prohibiciones en el citado estatuto normativo, se encuentran previstas, entre otras, en los artículos 424, 1520, 1942, 878 y en el artículo 1521; *“al proscribir la cesión a cualquier título del derecho a pedir alimentos, al excluir del comercio la venta de los derechos herenciales de persona no fallecida, al impedir la cesión del derecho que nace del pacto de retroventa, ya sea por acto entre vivos o por causa de muerte, al prohibir de manera absoluta la transmisión de los derechos de uso y habitación; y finalmente, al considerar que existe objeto ilícito en la enajenación: (a) De las cosas que están fuera del comercio; (b) De los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona; (c) De las cosas embargadas por decreto judicial a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello”* respetivamente.

Lo anterior dando como resultado actos dispositivos de dominio, que se hacen atreves de contratos de mandato, donde *“El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera. La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general mandatario”*¹⁹, de esta manera la inmobiliaria puede realizar actos de dominio, queda ampliamente facultado para arrendar, recibir cánones de

¹⁹Colombia. Ley 57 DE 1887, código civil. Artículo 2142

arrendamiento, suscribir el contrato, otorgar poderes, y en general para administrar de forma plena el mencionado inmueble, todo esto respaldado por contratos de arrendamientos, *“El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado”* adicionalmente vale aclarar que *“los derechos y las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento son solidarios, tanto entre arrendadores como entre arrendatarios. En consecuencia, la restitución del inmueble y las obligaciones económicas derivadas del contrato, pueden ser exigidas o cumplidas por todos o cualquiera de los arrendadores a todos o cualquiera de los arrendatarios, o viceversa”*²⁰. Teniendo claro el anterior concepto, la ley 820 de 2003 consagra las obligaciones que surgen por la suscripción del contrato de arrendamiento, de las que son titulares tanto el arrendador como el arrendatario, y que varían de acuerdo a la calidad que ostenta cada uno. Las principales obligaciones del arrendador *-como persona que entrega el bien en arriendo-* se encuentran contenidas en el artículo 8 (octavo) de la ley en referencia y las demás contempladas en el código civil referentes al contrato de arrendamiento de las cosas, así como las obligaciones del arrendatario por su parte, se encuentran en el artículo noveno de la misma ley además de las contenidas en los artículos del código civil, ley que regula y facilita una de las principales actividades jurídicas de las inmobiliarias y el derecho inmobiliario, pero no la única, concluyendo que con este concepto del derecho inmobiliario *“El derecho inmobiliario no es otra cosa que la aplicación de postulados generales de distintas disciplinas, principios que toma el especialista en orden a determinar cuál es el régimen jurídico de la circulación de la riqueza inmobiliaria y del ejercicio de los derechos reales sobre bienes inmuebles. De esta suerte encontramos que la determinación de ese régimen jurídico tenemos que tener en cuenta principios de derecho civil, especialmente de bienes; principios de obligaciones; al margen del*

²⁰Colombia. Ley 820 del 10 de julio de 2003

*derecho civil, las reglas y principios del derecho mercantil, también derecho administrativo en fin*²¹ .

²¹Ramírez E. Op. Cit.

4. METODOLOGÍA

La Práctica Jurídica Empresarial, se desarrolló en las instalaciones de Alianza Inmobiliaria S.A, sede principal ubicada en la Calle 45 No. 29-27 de la Ciudad de Bucaramanga; se llevó a cabo en el periodo comprendido desde el 21 de Octubre de 2013 hasta el 21 de Febrero de 2014.

Este proceso fue dirigido con el acompañamiento, asesoramiento y entrega de la Doctora Laura Cristina Jácome, Abogada litigante, Asesora de Consultorio Jurídico UIS en el área de Derecho Privado y Profesora de la Universidad Industrial de Santander, con gran experiencia en el campo del Derecho Privado, a quien tuve el privilegio de tener como directora de la práctica, al ser nombrada por la Escuela de Derecho y Ciencias Políticas para esta labor académica.

Como tutora de la práctica, la Doctora Fabiola Angulo Arrieta, Abogada, especialista en Derecho Empresarial, Derecho Notarial y Derecho Civil. Asesora jurídica de entidades bancarias y aseguradoras, conciliadora de la Cámara de Comercio de Bucaramanga y directora del departamento jurídico de Alianza Inmobiliaria S.A., quien a lo largo de la práctica, me enseñó y me brindó su confianza, su experiencia y su conocimiento en Campo del Derecho Inmobiliario.

La Práctica empresarial en Alianza Inmobiliaria S.A. se enfocó en dos funciones principales, la primera fue la recolección de toda la normativa indispensable en el campo del derecho inmobiliario. Esta surge de la necesidad de reconocer la normativa aplicable del derecho inmobiliario, como el manejo correcto de los conceptos relevantes para el desarrollo de las actividades jurídicas en la empresa, y logrando de forma más eficaz la segunda función que se dio con las labores de ejecución tendientes al control y gestión de los procesos ejecutivos, procesos de restitución de inmueble arrendado y asesoría jurídicas en materia inmobiliaria.

Para alcanzar el logro de estas funciones y desarrollar los objetivos específicos planteados en la propuesta, decidí que la Práctica Jurídica Empresarial, la desarrollaría en 3 etapas, las cuales comprendieron de indagación, gestión y evaluación.

En la primera etapa de INDAGACIÓN la misión principal fue de carácter sustancial, ya que se dio un reconocimiento tanto de la normativa aplicable al derecho inmobiliario, como el acercamiento a la empresa y más específicamente en el área jurídica, buscando articular la normativa jurídica disponible, con el desenvolvimiento diligente y oportuno en los procesos ejecutivos y los de restitución de inmueble arrendado, como de asesorías jurídicas.

De esa manera se pudo dar paso a la segunda etapa de GESTION, donde se logró la materialización de la primera parte (la sustancial), y se desarrolla todo lo concerniente a la acción y control de la ejecución de acciones esenciales para la debida diligencia, de las actividades de la práctica empresarial.

Gestión que fue evaluada para concluir con mi práctica empresarial, lo que corresponde a la última etapa de EVALUACIÓN que se desarrolló por medio de la entrega de unos informes mensuales y de los conceptos emitido por la tutora y la directora de la práctica.

4.1 CRONOGRAMA

Tabla 1. Cronograma de las actividades desarrolladas durante la práctica jurídica empresarial en alianza inmobiliaria s.a.

ACTIVIDAD	21 Octubre				Noviembre				Diciembre				Enero				21 Febrero								
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4					
1. <i>Etapa de indagación. Conocimiento y diagnóstico de la empresa. Conocimiento de la normatividad aplicable a los procesos ejecutivos y de restitución de inmueble arrendado.</i>																									
2. <i>Etapa de gestión, acción y control de Procesos Ejecutivos, de Restitución de Inmueble Arrendados y asesorías como solicitudes de Conciliación.</i>																									
3. <i>Etapa evaluativa. Realización del informe final y de resultado del desempeño realizado en la práctica.</i>																									

4.2 DESARROLLO DE LA PRÁCTICA JURÍDICA

4.3 INFORMES PRESENTADOS

4.3.1 Primer informe. El primer mes de la práctica se dio en el periodo comprendido del 21 de octubre al 21 de noviembre de 2013, en el cual se desarrollaron las siguientes actividades:

1. Primera actividad realizada: Conocimiento y diagnóstico de la empresa.

(Instalación, horarios, material de trabajo, asignación de tareas)

Tiempo empleado en la ejecución de dicha actividad: fue realizada del 21 de octubre al 25 de octubre (una semana), periodo en el que se dio un acercamiento a la empresa, se me entrego el manual de calidad de Alianza Inmobiliaria S.A, fui presentada a los diferentes departamentos (cartera, arriendos, ventas, gerencia, archivo, etc...) como la practicante del área de jurídica y se me asigno mi puesto de trabajo, y las herramientas de trabajo para cumplir con mis funciones.

A nivel de mi área encargada (jurídica), la Doctora Fabiola Angulo y mi tutora en la empresa, me designa mis primeras labores, de esa manera me otorga acceso al archivo donde reposan todos los casos que manejamos en el tema de demandas de restitución de inmueble arrendado y demandas ejecutivas, de tal forma que se realiza un listado de los procesos (número de radicado, juzgado, demandante, demandado, estado actual) y se desarrolla una bitácora del estado de cada uno junto con los documentos que reposan en el archivo, esto último para tener presente la gestión a realizar, no sin antes realizar una revisión de la normativa aplicable en estos procesos, para así pasar a la segunda actividad.

Pero antes, no quiero dejar de lado la primera experiencia práctica, la cual la experimente la primera semana, más exactamente el 23 de octubre del 2013, cuando acompañe a la Doctora Fabiola Angulo Arrieta, a una **diligencia de lanzamiento de inmueble arrendado**, situación que rara vez se presenta, pues los arrendatarios casi siempre entregan voluntariamente el inmueble objeto del

contrato de arrendamiento, siendo un escenario jurídico del derecho inmobiliario y más específicamente una diligencia en el proceso de restitución de inmueble arrendado que tuve la oportunidad de presenciar y de esa manera aprender.

2. Segunda actividad realizada: siendo uno de los primeros puntos a estudiar y relevantes al derecho inmobiliario es el **análisis de los contratos de arrendamiento**, yaciendo el punto de partida del vínculo jurídico entre el arrendador y el arrendatario, del cual se desprenden diferentes situaciones jurídicas. De manera que para empezar a desempeñar mis funciones en el transcurso de ese mes y de la práctica empresarial, se me dio acceso a los diferentes contratos de arrendamiento, los cuales Alianza Inmobiliaria suscribe en su labor continua con los arrendatarios ya sea destinación a vivienda o local comercial, y así llegar a comprender la normativa del derecho inmobiliario y de esa manera cumplir con cada uno de mis objetivos que son básicamente brindar un apoyo jurídico a la empresa en el desarrollo de estos procesos ejecutivos singular y de restitución de inmueble arrendado.

Tiempo empleado en la ejecución de dicha actividad: esta actividad se dio en un primer momento desde el 28 de octubre de 2013, y se continuo en el transcurso de mi práctica teniendo en cuenta que los contratos podían variar en sus cláusulas, en primera medida se entregó por parte de la Doctora Fabiola Angulo Arrieta una minuta de un contrato de arrendamiento para vivienda urbana, con el fin de estudiar todo lo concerniente con la normativa consagrada en la ley 820 de 2003, la cual regula el arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda urbana. Estudio que fue plasmado en el primer informe de la práctica, donde se desglosó el contrato, dando como resultado un análisis dirigido a comprender tanto el contenido del contrato, como las situaciones jurídicas que se pueden dar a lo largo de la práctica.

Por esta razón vale la pena resaltar y exponer el análisis realizado durante el primer mes de práctica de los contratos de arrendamiento y más específicamente, los destinados a vivienda urbana, enunciando sus características y elementos esenciales.

El contrato de arrendamiento contiene en su definición las cláusulas de su naturaleza, pues se estipula que las dos partes (arrendador y arrendatario) se obligan recíprocamente; el arrendador se obliga a conceder el goce de una cosa por un tiempo determinado y el arrendatario se obliga a pagar por dicho goce, siendo el precio y el uso de la cosa los elementos de la esencia que hacen que el contrato de arrendamiento no degenera en otro tipo de contrato.

En tal sentido, y teniendo claro la definición, podemos ver que todas las cláusulas del contrato de arrendamiento giran en torno a concretar todos los detalles y situaciones que se pueden dar con respecto al pago del precio por el goce de la cosa y por ende a esta última materia de uso, dejando claro en el contrato los siguientes elementos: que el goce de la cosa queda supeditada a un tiempo determinado y que el contrato se hace con base en un precio fijo.

Apoyo jurídico en la revisión y análisis de los **CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.**

A la hora de redactar un contrato de arrendamiento podemos encontrar cláusulas como las siguientes a enunciar, así mismo durante este trabajo de desglosar el contrato de arrendamiento especificare algunas de las situaciones jurídicas que se presentaron durante la ejecución mi práctica empresarial, las que fueron materia de asesorías jurídicas con respecto del contrato de arrendamiento

OBJETO. *El ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento, al ARRENDATARIO, el inmueble ubicado²² (se deben especificar la dirección, los linderos que colindan por el norte, por el sur, por el oriente y por el occidente y las medidas aproximadas de las áreas, todo conforme a la escritura pública del inmueble, muy importante es este punto ya que para la elaboración de las demandas de restitución se debe identificar de manera inequívoca el inmueble objeto del arrendamiento).*

PRECIO. *El precio mensual del arrendamiento es de quinientos cincuenta mil pesos mcte (550.000), el cual deberá ser pagado por el arrendatario, en forma anticipada, dentro de los primeros cinco días de cada mes calendario, cualquiera que sea la fecha de inicio de la vigencia del presente contrato, en las oficinas del arrendador, o entidad financiera que este designe para tal efecto.²³*

Esta cláusula contiene varios PARRAGRAFOS, los cuales tienen como fin que el arrendador tenga derecho a cobrar intereses de mora al arrendatario, cuando este último se atrase en el pago de los cánones de arrendamiento en el tiempo estipulado en el contrato para el pago del canon.

De esta cláusula se debe resaltar el valor del precio inicial (elementos de la esencia del contrato de arrendamiento) y la forma de pago del mismo, siendo esta disposición vital para el desarrollo del arrendamiento, que la ley por ausencia de esta estipulación, consagra en el artículo 2002 del código civil lo siguiente; *“DETERMINACION DE LOS PERIODOS DE PAGO DEL PRECIO O RENTA. El pago del precio o renta se hará en los períodos estipulados, o a falta de estipulación, conforme a la costumbre del país, y no habiendo estipulación ni costumbre fija, según las reglas que siguen: La renta de predios urbanos se pagará por meses, la de predios rústicos por años. Si una cosa mueble o*

²²Minuta contrato de arrendamiento suministrada por Alianza Inmobiliaria S.A

²³ Ibid

semoviente se arrienda por cierto número de años, meses, días, cada una de las pensiones periódicas se deberá inmediatamente después de la expiración del respectivo año, mes o día. Si se arrienda por una sola suma, se deberá ésta luego que termine el arrendamiento”²⁴.

De igual forma se debe dejar claro en el contrato la persona a quien se deben hacer los pagos de los cánones, como realizar dichos pagos, cuando se deben dar el cumplimiento de los pagos y donde (lugar donde se deben efectuar los pagos) logrando así una obligación clara expresa y exequible elementos para que el contrato preste merito ejecutivo.

Teniendo en cuenta que el pago del canon es una obligación del arrendatario este debe tener muy presente esta cláusula, pues de esta se desglosan muchas situaciones jurídicas como lo es la mora en el pago generando interés, la forma de pago para cumplir perfectamente con sus obligaciones y no dar paso a acciones jurídicas por parte del arrendador. Pero también en este punto de la forma de pago se puede dar la situación que el arrendador se niegue a recibir el pago en el condiciones y en el lugar convenido, de esta manera el artículo 10 de la ley 820 de 2003 prevé esta situación donde consagra el **PROCEDIMIENTO DE PAGO POR CONSIGNACIÓN EXTRAJUDICIAL DEL CANON DE ARRENDAMIENTO**, para que se haga valido el pago y no se constituya en mora el arrendatario por culpa del arrendador.

REAJUSTE. *Cada doce meses de ejecución del contrato, el precio del arrendamiento se incrementa en una porción igual al tope máximo permitido por las disposiciones vigentes al momento que tenga lugar el reajuste.²⁵*

²⁴Ibid

²⁵Ibid

Esta cláusula es importante tanto para el arrendador como para el arrendatario pues de esa manera se van a proyectar a futuro en el precio del arrendamiento si se prorroga el contrato.

ENTREGA. *El arrendatario declara que ha recibido el inmueble arrendado en buen estado y de conformidad con el inventario que, como anexo, hace parte integral del presente contrato. Así mismo declara que ha recibido el inmueble con todas las instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, de telefonía y estructurales en perfecto estado de funcionamiento²⁶.*

Esta cláusula es muy importante ya que contempla el estado en que se va a entregar la cosa (en este caso el inmueble) al arrendatario por parte del arrendador, si esta cláusula no se estipulase en el contrato nuestro código civil en su artículo 2005 llena el vacío y al respecto dice “*Si no constare el estado en que le fue entregada, se entenderá haberla recibido en regular estado de servicio, a menos que pruebe lo contrario*”, de tal manera y para ser equitativos es mejor estipular esta cláusula y no esta demás acompañar al contrato de arrendamiento con su debido inventario, donde las partes exponen el estado del inmueble. Por otro lado esta cláusula deja la posibilidad de que en un caso eventual el arrendador podría negarse a recibir el inmueble cuando este no se encontrare en el estado que se estipulo en el inventario, constituyendo de esa manera al arrendatario en mora de restituirlo, por tal razón también es importante que arrendatario lea muy bien esta cláusula y el inventario anexo, para que si encuentra alguna incoherencia de estipulado con la realidad del estado del inmueble lo objete manifestándolo en contrato.

Cuando hablamos del estado de la cosa también es pertinente mencionar las siguientes clausulas **REPARACIONES LOCATIVAS Y REPARACIONES NECESARIAS**, las primeras son a las que se refiere el artículo 1998 del código

²⁶Ibid

civil entendiéndose por reparaciones locativas, las que son por cuenta del arrendatario ya que son las que se producen por deterioro ordinario del uso de la cosa arrendada, las segundas reparaciones van por cuenta del arrendador, son aquellas indispensables para la que la cosa pueda prestar un uso, reglas que contemplan excepciones y según las diferentes situaciones, por ejemplo cuando las se producen daños por fuerza mayor o caso fortuito.

TERMINO. *El término del arrendamiento es de doce meses, contados a partir del 21 de noviembre del 2013. Sin perjuicios de las causales de terminación previstas por la ley, el término se prorroga por el mismo término inicial siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo²⁷.*

Cláusula que deja ver uno de los elementos de la esencia del contrato de arrendamiento que como ya la había mencionado anteriormente en el informe, el goce de la cosa queda supeditada a un tiempo determinado. Y así mismo esta consagra asuntos de gran relevancia para las partes, pues se debe tener en cuenta que el contrato se prorroga cada doce meses, sin necesidad de volver a firmar otro contrato o de interrumpir el proceso, eso si las partes han cumplido cabalmente sus obligaciones tanto como las que consagra la ley como las que se estipulan en el contrato. Por otro lado si alguna de las partes no desea que se dé la prorroga esta debe avisar con anticipación y este aviso se debe dar por escrito y enviado por correo certificado, si no es así no surte efectos legales.

Siendo consecuente con la cláusula objeto de análisis se deben consagrar en el contrato de arrendamiento tanto las **OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO** como las **OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR** las cuales son parte fundamental del contrato, pues es a lo que se compromete cada parte y el incumplimiento de estas son causales de terminación unilateral por las partes artículos 22 y 24 de la ley 820 del 2003.

²⁷Ibid

En este tipo de contratos también podemos encontrar cláusulas accidentales, como:

CLAUSULA PENAL (la cual consagra que en caso de incumplimiento o cumplimiento tardío de las obligaciones se dará como apremio la suma de tres cánones de arriendo).

DEUDORES SOLIDARIOS (punto importante a la hora de realizar una demanda ejecutiva).

Una cláusula de gran trascendencia, es la que consagra que el contrato preste **MERITO EJECUTIVO**. El presente contrato, junto con los documentos a que haya lugar de conformidad con la ley presta mérito para exigir el pago de los cánones de arrendamiento.

Por otra parte no se puede dejar de lado la **ley 820 de 2003** que ha sido en este proceso la norma guía para desarrollar y llevar a cabo cada una de las funciones que me asignan con respecto al análisis de los contratos de arrendamiento, procesos abreviados de restitución de inmueble y procesos ejecutivos, así como las diferentes situaciones jurídicas que se pueden dar en la labor continua del derecho inmobiliario y que he venido apoyando jurídicamente a la empresa; donde la mayoría de cláusulas son inspiradas en esta ley al tratarse de inmuebles destinados a **vivienda urbana** no dejándose de la lado las siguientes cláusulas contempladas en esta ley **solidaridad contractual, cesión y subarriendo, lugar de notificaciones judiciales y extrajudiciales, reglas sobre servicios públicos domiciliarios y derecho de retención** y también regula sobre las personas dedicadas a ejercer actividades de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana.

3. Tercera actividad realizada: Una vez analizados los contratos de arrendamiento punto por punto, procedí a redactar demandas **Restitución de Inmueble Arrendado**, proceso que experimente a lo largo de mi práctica empresarial bajo el direccionamiento de la Dra. Fabiola Angulo Arrieta, donde tuve encuentros de aprendizaje reuniéndome con mi tutora para la corrección de las demandas.

Tiempo empleado en la ejecución de dicha actividad: este análisis se dio en el periodo comprendido del 1 de noviembre de 2013 al 21 de noviembre del 2013, pero reitero que este proceso se siguió durante el transcurso de mi práctica, en la elaboración de demandas de Restitución de Inmueble Arrendado, pero ya contando con más conocimiento y seguridad, pero siempre revisadas por la Dra. Fabiola Angulo Arrieta.

4.4 APOYO JURÍDICO EN LA ELABORACIÓN DEMANDA DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO.

Apoyo jurídico en la elaboración **DEMANDA DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO.**

El proceso abreviado de restitución de inmueble se inicia obligatoriamente con una demanda, ejerciendo el derecho de acción invocado por el arrendador.

Esta demanda debe contener los requisitos generales y específicos de los **artículos 75 y 76 del código de procedimiento civil.**

Contenido de la demanda:

Competencia: designación del juez a quien se dirige la demanda.

- a. La demanda de restitución en lo concerniente al **factor territorial** debe dirigirse al juez del lugar donde se encuentra ubicado el inmueble objeto del contrato, artículo 23 numeral 10 del código de procedimiento civil *“En los procesos divisorios, de deslinde y amojonamiento, de expropiación, de servidumbres, posesorios de cualquier naturaleza, de restitución de tenencia, de declaración*

de pertenencia y de bienes vacantes y mostrencos, será competente de modo privativo el juez del lugar donde se hallen ubicados los bienes, y si éstos comprenden distintas jurisdicciones territoriales, el de cualquiera de ellas a elección del demandante”. Y En relación a **la cuantía**, ya sea que el proceso sea de mayor, menor o mínima, el juez competente será el municipal o de circuito. La cuantía se determina según lo estipulado en el numeral 7 del artículo 20 del código de procedimiento civil modificado por el artículo 40 de la ley 820 de 2003

“<Numeral modificado por el artículo 40 de la Ley 820 de 2003. El nuevo texto es el siguiente:> En los procesos de tenencia por arrendamiento, por el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato, y si fuere a plazo indefinido, por el valor de la renta del último año. Cuando la renta deba pagarse con los frutos naturales del bien arrendado, por el valor de aquellos en el último año. En los demás procesos de tenencia, la cuantía se determinará por el valor de los bienes”.

Ejemplo práctico:

- Inmueble ubicado en: ciudadela real de minas.
- Valor actual del canon 500.000 pesos mensuales y término del contrato 12 meses, cuantía 6.000.000 pesos

Factor territorial: jurisdicción Bucaramanga

Cuantía: municipal

Juez civil municipal de Bucaramanga (reparto)

- b. El nombre (para la demandante arrendador y para la parte demandada arrendatario), edad (mayores o menores de edad) y domicilio del demandante y del demandado; a falta de domicilio se expresará la residencia, y si se ignora la del demandado, se indicará esta circunstancia bajo juramento que se entenderá prestado por la presentación de la demanda.
- c. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad. Las varias pretensiones se formularán por separado, con observancia de lo dispuesto en el artículo 82.

Ejemplo práctico: pretensiones

- La terminación del contrato de arrendamiento de conformidad con las causales legalmente establecidas: **PRIMERA.-** Se dicte sentencia declarando la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre alianza inmobiliaria s. a. como arrendadora, y xxxxx como arrendataria, sobre el inmueble ubicado en ciudadela real de minas municipio de Bucaramanga, en razón al no pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a...
 - La declaración de entrega del inmueble objeto del contrato de arrendamiento: **SEGUNDA.-** ordene al demandado, restituir a la sociedad demandante el bien inmueble ubicado en ciudadela real de minas municipio de Bucaramanga, con acceso por la portería común cuya nomenclatura es... (se debe especificar su ubicación, linderos, nomenclaturas y demás circunstancias que lo identifiquen)
 - La condena en costas
 - El ejercicio del derecho de retención, entre otros.
- d. Los fundamentos de derecho que se invoquen: los hechos deben ser claros con miras a fundamentar las pretensiones de la demanda, debidamente determinados, que lleven un hilo conductor por **ejemplo:** primero que se celebró un contrato de arrendamiento entre las partes, por un tiempo inicial determinado para uso y goce del inmueble objeto del contrato ubicado en ... y el valor inicial de canon de arrendamiento; segundo la fecha en que el contrato comenzó a regir y la forma de pago de los cánones de arrendamiento; tercero tiempo de ejecución del contrato e incremento del valor del canon inicial; cuarto la liquidación tanto de los cánones de arrendamiento adeudados; y por último y quinto en razón al incumplimiento y con base en el artículo 1546 del Código Civil, la Sociedad demandante ha decidido dar por término el contrato de arrendamiento.
- e. Los fundamentos de derecho, ejemplo: Me baso en las siguientes normas legales, artículo 1546, 1982 a 2027 del Código civil, el artículo 424 del Código de procedimiento Civil, ley 820 de 2.003.

- f. Pruebas junto con anexos que se han pertinentes para lograr la admisión de la demanda y una sentencia favorable
- g. oposición de la parte demandada para poder oponerse a la demanda el demandado debe consignar previamente los cánones adeudados en el momento de la contestación, y los cánones subsiguientes que se causen el transcurso del proceso con sus correspondientes reajustes.
- h. Lugar de notificaciones.

Teniendo en cuenta, lo anteriormente descrito, procedí a elaborar, una minuta de estas demandas tomando como referencia las ya antes redactadas por la Doctora Fabiola Angula Arrieta, minuta que tuve como base para los casos de Restitución de Inmueble Arrendado por el incumpliendo a la obligación del arrendatario de pagar el precio mensual del canon de arrendamiento, así llevar acabo más diligentemente mi labor, aunque siempre teniendo en cuenta que muchas cosas debían variar según los diferentes contratos de arrendamiento que suscribe alianza inmobiliaria.

4.4.1 Segundo informe. El segundo mes de la práctica empresarial, se realizó durante el periodo comprendido desde el 21 de noviembre al 21 de diciembre de 2013, en el cual se desarrollaron las siguientes actividades:

1. **Primera actividad realizada:** en esta segunda parte del proceso, se elaboraron **demandas ejecutivas**, con base tanto a los contratos de arrendamiento como a las demandas de Restitución de Inmueble Arrendado, anteriormente descritas y analizadas.

En esta laborde la realización demandas ejecutivas, es de carácter obligatorio previamente conocer y revisar la normativa aplicable “El **DECRETO 1400 DE 1970, CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL**”, la cual estudie y aplique a lo largo de mi práctica.

Tiempo empleado en la ejecución de dicha actividad: inicie el estudio y análisis de la normativa en el mes de noviembre y la aplique durante el transcurso de mi práctica teniendo en cuenta, que fue una labor constante en el desenvolvimiento de mis funciones y obtener los conocimientos suficientes para llevarlas a feliz término.

Proceso ejecutivo singular

Como todo proceso se inicia con la demanda, a través de un proceso ejecutivo se busca que de manera coactiva una persona cumpla una obligación, que debe estar plasmada en un título ejecutivo, en este caso sería el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, el cual es un documento que contiene una obligación clara, expresa y exigible, de pagar una suma de dinero periódica parte del arrendatario por el goce del inmueble, elementos de esencia del contrato de arrendamientos,(como lo estudiamos en el primer informe), de esa manera en los contratos de arrendamiento que celebra alianza inmobiliaria con sus clientes se estipulan este tipo de cláusulas:

TERCERA – PRECIO. *“El precio mensual del arrendamiento es de «canon_letr» («canon».00), el cual deberá ser pagado por EL ARRENDATARIO, en forma anticipada, dentro de los primeros _____ días (hábiles o calendario, según se acuerde) de cada mes calendario, cualquiera que sea la fecha de inicio de la vigencia del presente contrato, en las oficinas de EL ARRENDADOR, o en entidad financiera que éste designe para tal efecto. PARÁGRAFO. Se conviene que los períodos no serán divisibles, salvo el primero, si la fecha de iniciación del contrato no coincide con la fecha en la que principia el mes calendario. En tal caso, EL ARRENDATARIO deberá pagar la suma que, en proporción, corresponda a la fracción del mes, luego de lo cual los períodos no podrán fraccionarse. Este pago deberá hacerse previamente a la entrega del inmueble en las oficinas de EL ARRENDADOR o en la entidad financiera que éste designe para el efecto. PARÁGRAFO PRIMERO. La mera tolerancia de EL*

ARRENDADOR en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad al plazo previsto para tal fin, no será suficiente para modificar las previsiones que al respecto han acordado las partes. Tampoco se considerarán variadas las estipulaciones relativas al precio del arrendamiento por la recepción de pagos parciales. De conformidad con lo anterior, la aceptación de pagos parciales no invalidará los efectos que la mora produzca a cargo de EL ARRENDATARIO. PARÁGRAFO SEGUNDO. En caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, EL ARRENDATARIO, además del cánon o cánones debidos, reconocerá y pagará durante ella AL ARRENDADOR intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida para la mora en los créditos de libre consumo. Si el pago se hiciera en cheque y éste resultare impagado, EL ARRENDATARIO pagará, además, la sanción del veinte por ciento ___ del valor del cheque, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 731 del Código de Comercio. Todo lo anterior sin perjuicio de que EL ARRENDADOR pueda iniciar las acciones que, por incumplimiento, correspondan”²⁸.

Por tal razón, si el arrendatario no cumple a cabalidad con esta cláusula, estará incumpliendo su obligación de dar una suma de dinero mensual, y si es reiterativo este incumplimiento se le debe iniciar un proceso ejecutivo, Entonces se debe elaborar la respectiva demanda ejecutiva, la cual siempre debe estar acompañada del documento que presta merito ejecutivo, haciéndose necesaria la siguiente cláusula:

VIGÉSIMA SEXTA - MÉRITO EJECUTIVO. *El presente contrato, junto con los documentos a que haya lugar de conformidad con la ley, presta mérito ejecutivo para exigir el pago de la suma estipulada como cláusula penal, los cánones de arrendamiento que se adeuden, los servicios públicos, cuotas de administración e intereses, así como cualquier otra suma a cargo de EL ARRENDATARIO²⁹.*

Vale la pena recalcar, que **EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA PRESTA MÉRITO EJECUTIVO** por expreso mandamiento legal, esto

²⁸Ibid

²⁹Ibid

es, no hace falta que las partes firmantes expresen que dicho contrato prestará mérito ejecutivo:

Artículo 14 Ley 820 De 2003. *“Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil. En cuanto a las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda”.*

Por supuesto que el contrato debe contener los elementos necesarios que las normas civiles exigen para que preste mérito ejecutivo, es decir, debe contener una obligación clara, expresa y exigible -artículo 488 C.P.C. **“TÍTULOS EJECUTIVOS.** *Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contencioso - administrativos o de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia.- para poder iniciar un proceso ejecutivo por la suma de los cánones adeudados o cualquier otro pago que sea atribuible al arrendatario siempre que no se haya cancelado”³⁰.*

Una vez teniendo claras las anteriores cláusulas esenciales que debe contener el contrato de arrendamiento para iniciar el proceso ejecutivo, se procede a elaborar la demanda de ejecución:

³⁰Colombia. Congreso de la República. Código de procedimiento Civil, Artículo 488

Esta demanda debe contener los requisitos generales y específicos de los **artículos 75 y 76 del código de procedimiento civil**.

Contenido de la demanda:

- Competencia: designación del juez a quien se dirige la demanda.

La demanda ejecutiva en lo concerniente al **factor territorial** debe dirigirse al juez del lugar del domicilio del demandado, como lo consagrado en el artículo 23 numeral 1 del código de procedimiento civil *“En los procesos contenciosos, salvo disposición legal en contrario, es competente el juez del domicilio del demandado; si éste tiene varios, el de cualquiera de ellos a elección del demandante, a menos que se trate de asuntos vinculados exclusivamente a uno de dichos domicilios, caso en el cual será competente el juez de éste”*³¹.

en este punto quiero hacer énfasis que el factor territorial es el domicilio del deudor y no el lugar donde recibe notificación, para efectos del contrato de arrendamiento; concepto que deja claro la magistrada **MARGARITA CABELLO BLANCO**, actuando en nombre de la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACION CIVIL en su auto con referencia No. 2013- 01145 con fecha de 10 de julio de 2013, donde en sus consideraciones especifica: *“Ahora, sea del caso destacar, como incansablemente lo ha hecho la Corte, que por razón de su marcada diferencia no resulta posible confundir dos asuntos, de suyo distintos conceptualmente, amén de que la normativa de enjuiciamiento civil les ha deferido causas y efectos disímiles; una cosa entonces es el domicilio del deudor y otra, in extremis distinta, el lugar indicado para recibir notificaciones, aunque a veces son el mismo. Entonces, síguese, que es el primero y no el segundo el que define la competencia y, ante la eventualidad de no coincidir, sin dubitación alguna debe regirse la competencia por aquél también. Así lo ha dilucidado esta Corporación en reiterados pronunciamientos, en los que ha expuesto que “no es factible confundir el domicilio, entendiéndose por tal, en su acepción más amplia, como la residencia acompañada, real o presuntivamente, del ánimo de permanecer en ella, con el sitio donde puede ser notificado el demandado, ‘pues este solamente hace*

³¹Colombia. Congreso de la República. Código de procedimiento Civil, Artículo 23, inciso 1

relación al paraje concreto, dentro de su domicilio o fuera de él, donde aquel puede ser hallado con el fin de avisarle de los actos procesales que así lo requieran’ (auto del 6 de julio de 1999), ya que suele acontecer ‘que no obstante que el demandado tenga su domicilio en un determinado lugar, se encuentre de paso (transeúnte), en otro donde puede ser hallado para efectos de enterarlo del auto admisorio de la demanda, sin que por tal razón, pueda decirse que de ésta debió formularse en este sitio y no en el de su domicilio, o que éste sufrió alteración alguna”³². (Auto de 20 de noviembre de 2000, Exp. N°0057).”

En relación a **la cuantía**, ya sea que el proceso sea de mayor, menor o mínima, el juez competente será el municipal o de circuito. La cuantía se determina según el monto de las pretensiones debidamente expresadas y liquidadas hasta el día de la presentación de la en la demanda.

- El nombre (para la demandante arrendador y para la parte demandada arrendatario), edad (mayores o menores de edad) y domicilio del demandante y del demandado; a falta de domicilio se expresará la residencia, y si se ignora la del demandado, se indicará esta circunstancia bajo juramento que se entenderá prestado por la presentación de la demanda.
- **Lo que se pretenda**, expresado con precisión y claridad. Las varias pretensiones se formularán por separado, con observancia de lo dispuesto en el artículo 82 del código de procedimiento civil, **ACUMULACION DE PRETENSIONES**. “El demandante podrá acumular en una misma demanda varias pretensiones contra el demandado, aunque no sean conexas, siempre que concurren los siguientes requisitos:
 1. Que el juez sea competente para conocer de todas; sin embargo, podrán acumularse pretensiones de menor cuantía a otras de mayor cuantía.
 2. Que las pretensiones no se excluyan entre sí, salvo que se propongan como principales y subsidiarias.

³²Colombia. corte suprema de justicia. sala de casación civil. auto 2013- 01145, M.P.: Margarita Cabello Blanco

3. *Que todas puedan tramitarse por el mismo procedimiento.*

En la demanda sobre prestaciones periódicas, podrá pedirse que se condene al demandado a las que se llegaren a causar entre la presentación de aquélla y la sentencia de cada una de las instancias.

También podrán formularse en una demanda pretensiones de varios demandantes o contra varios demandados, siempre que aquéllas provengan de la misma causa, o versen sobre el mismo objeto, o se hallen entre sí en relación de dependencia, o deban servirse específicamente de unas mismas pruebas, aunque sea diferente el interés de unos y otros.

En las demandas ejecutivas podrán acumularse las pretensiones de varias personas que persigan, total o parcialmente, unos mismos bienes del demandado, con la limitación del numeral 1. Del artículo 157.

Cuando se presente una indebida acumulación que no cumpla con los requisitos previstos en los dos incisos anteriores, pero sí con los tres numerales del inciso primero, se considerará subsanado el defecto cuando no se proponga oportunamente la respectiva excepción previa³³.

Por lo anterior se fundamenta el hecho que se deben llevar dos procesos en la inmobiliaria, el primera el de restitución de inmueble arrendado con el fin de dar por terminado el contrato de arrendamiento y en virtud del incumplimiento del mismo y el segundo proceso el ejecutivo singular con el fin que se paguen las cuotas y demás emolumentos adeudados.

Ejemplo práctico: pretensiones

Que se libre orden de pago por la vía ejecutiva a favor xxxxxxxx, y en contra de los demandados, por las siguientes cantidades: 1.- Por la suma de XXXXXXXXXXXX correspondientes a un saldo del canon del mes de NOVIEMBRE DE 2.013 por valor de XXXXXXXXX y de los cánones de arrendamiento de los meses de

³³Colombia. Congreso de la República. Código de procedimiento Civil, Artículo 82

DICIEMBRE DE 2.013 Y ENERO DE 2.014, siendo el valor de los cánones de estos meses la suma de XXXXXXXX

2.- Por los cánones de arrendamiento que se sigan causando a partir del mes de FEBRERO de 2014, junto con los reajustes pactados y hasta cuando el arrendatario restituya el inmueble objeto del contrato de arrendamiento. El fundamento de esta pretensión está consagrado en el artículo 498 del código de procedimiento civil, el cual reza lo siguiente: “*Art. 498.- Modificado. Decreto 2282 de 1989, Art. 1. Núm. 260. Pago de sumas de dinero. Si la obligación versa sobre una cantidad líquida de dinero, se ordenará su pago en el término de cinco días con los intereses desde que se hicieron exigibles hasta la cancelación de la deuda, señalando su tasa y demás modalidades, así como el momento que deba tenerse en cuenta para aplicar la tasa de cambio en la conversión a moneda nacional, si fuere el caso.*

Cuando se trate de alimentos u otra prestación periódica la orden de pago comprenderá, además de las sumas vencidas, las que en lo sucesivo se causen, y dispondrá que éstas se paguen dentro de los cinco días siguientes al respectivo vencimiento”³⁴

Lo anterior es teniendo en cuenta que se trata de obligaciones de tracto sucesivo, es decir se cancelan periódicamente.

3.- Por la suma de XXXXXXXXX por concepto de intereses de mora de los cánones de arrendamiento correspondientes a un saldo del canon del mes de NOVIEMBRE DE 2.013 por valor de XXXXXX y de los cánones de arrendamiento de los meses de DICIEMBRE DE 2.013 Y ENERO DE 2.014, siendo el valor de los cánones de estos meses la suma de XXXXXXXX, intereses liquidados mes a mes en forma fluctuante y a partir del día 6 de cada mes calendario en mora, y hasta el día 28 de ENERO de 2.014, a la tasa máxima autorizada por las disposiciones legales vigentes.

4.- Por los intereses de mora sobre las sumas mencionadas en la pretensión 1 desde el día 1 de noviembre de 2.013, liquidados por separado cada uno de los

³⁴Colombia. Congreso de la República. Código de procedimiento Civil, Artículo 498

meses y hasta que se verifique el pago, a la tasa máxima autorizada por las disposiciones legales vigentes.

5.- Por los intereses de mora de los cánones de arrendamiento que se sigan causando a partir del mes de FEBRERO de 2014 y hasta cuando el arrendatario restituya el inmueble, junto con los reajustes pactados, liquidados a la tasa máxima autorizada por las disposiciones legales vigentes y hasta cuando se verifique el pago.

6.- Por las costas y gastos judiciales que genere el ejercicio de la presente acción.

- **Los fundamentos de derecho** que se invoquen: los hechos deben ser claros con miras a fundamentar las pretensiones de la demanda, debidamente determinados, que lleven un hilo conductor por **ejemplo:** primero que se celebró un contrato de arrendamiento entre las partes, por un tiempo inicial determinado para uso y goce del inmueble objeto del contrato ubicado en (dirección) y el valor inicial de canon de arrendamiento; segundo la fecha en que el contrato comenzó a regir y la forma de pago de los cánones de arrendamiento; tercero tiempo de ejecución del contrato e incremento del valor del canon inicial; cuarto la liquidación tanto de los cánones de arrendamiento adeudados como los interés moratorios de dichos cánones; y por último; quinto el arrendatario hasta la fecha aún no ha restituido el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, por tal razón los demandados deberán pagar los cánones de arrendamiento que se sigan causando mes a mes con sus correspondientes reajustes a partir de la (fecha en que inicio el contrato), y hasta cuando se restituya el inmueble, junto con los intereses de mora si no efectúa el pago el día quinto de cada mes calendario; sexto (especificar si en el contrato hay deudores solidarios, pues en ese caso también va con ellos la demanda) En el citado contrato de arrendamiento los señores **XXXXXXXXXX**, se obligaron en calidad de deudores solidarios, por tal razón la demanda se está dirigiendo también contra ellos; séptima en la cláusula VIGESIMA QUINTA del mencionado contrato se estipulo que el contrato presta mérito ejecutivo para exigir, entre otros valores, el pago

de los cánones de arrendamiento, cuotas de administración, servicios públicos, intereses así como cualquier otra suma a cargo del arrendatario; octava las obligaciones se encuentran vencidas y actualmente exigibles y los demandados están en mora de cumplirlas; novena los documentos presentados como título de recaudo prestan mérito ejecutivo.

- Los fundamentos de derecho, ejemplo: artículo 1.556 del Código Civil y sus concordantes, artículos 488 a 497, 498 inciso final, 499 a 533 del Código de Procedimiento Civil y sus concordantes, artículos 75, 86, 681 y 682 del Código de Procedimiento Civil y sus concordantes.
- **Pruebas** junto con anexos que se han pertinentes para lograr una sentencia favorable
- el arancel judicial para la demanda ejecutiva que se estipulo en la Ley 1653 de 2.003, el cual es 1.5% de las pretensiones.
- Lugar de notificaciones.

De esta manera ya instaurada y admitida la demanda, el juez librara orden de pago por vía ejecutiva por las sumas que el juez considere que están debidamente probadas en la demanda y sustentadas en el contrato de arrendamiento si se trata de una suma de dinero, lo concerniente está consagrado en el artículo 498 C.P.C. *“PAGO DE SUMAS DE DINERO. Si la obligación versa sobre una cantidad líquida de dinero, se **ordenará su pago en el término de cinco días**, con los intereses desde que se hicieron exigibles hasta la cancelación de la deuda. Cuando se trate de obligaciones en moneda extranjera cuyo pago deba realizarse en moneda legal colombiana a la tasa vigente al momento del pago, el juez dictará el mandamiento ejecutivo en la divisa acordada. Cuando se trate de alimentos u otra prestación periódica, la orden de pago comprenderá, además de las sumas*

vencidas, las que en lo sucesivo se causen, y dispondrá que éstas se paguen dentro de los cinco días siguientes al respectivo vencimiento”³⁵ o mandamiento ejecutivo, en el cual se ordena al demandado que cumpla la obligación, lo cual está consagrado en el artículo 497, código de procedimiento civil artículo 497. MANDAMIENTO EJECUTIVO. Presentada la demanda con arreglo a la ley, acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida si fuere procedente, o en la que aquél considere legal. Los requisitos formales del título ejecutivo solo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento de pago. Con posterioridad, no se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título, sin perjuicio del control oficioso de legalidad”³⁶.

Este auto se debe notificar según el artículo 505 C.P.C NOTIFICACION DEL MANDAMIENTO EJECUTIVO Y APELACION. “*El mandamiento ejecutivo se notificará en la forma indicada en los artículos 315 (NOTIFICACION PERSONAL) a 320 (NOTIFICACION POR AVISO) y 330 (NOTIFICACION POR CONDUCTA CONCLUYENTE).* En la realización de la práctica se diligenciaron memoriales, así mismo gestiono todo lo pertinente a los trámites de notificaciones, como solicitudes de notificación,

El mandamiento ejecutivo no es apelable; el auto que lo niegue total o parcialmente, lo será en el efecto suspensivo; y el que por vía de reposición lo revoque, en el diferido.

Cuando se revoque el mandamiento ejecutivo se condenará al ejecutante en costas y perjuicios.

Así en el proceso ejecutivo el demandante se denomina ejecutante y el demandado ejecutado. Si la obligación es cumplida dentro del término establecido en el mandamiento ejecutivo se procede a condenar en costas el ejecutado, pero

³⁵Colombia. Congreso de la República. Código de procedimiento Civil, Artículo 498

³⁶Colombia. Congreso de la República. Código de procedimiento Civil, Artículo 497

si no se cumple con la orden del mandamiento ejecutivo y no se propusieren excepciones en el tiempo estipulado para proponerlas, por medio de auto se ordenara seguir adelante la ejecución para el cumplimiento de las obligaciones determinadas en el mandamiento ejecutivo, practicar la liquidación del crédito, el avalúo y remate de los bienes embargados y condenar en costas al ejecutado.

Por otro lado, lo anterior se lleva acabo con la petición de embargo y secuestro de los bienes del ejecutado se pueden presentar con la demanda en escrito separado, era una de mis labores al momento de la elaboración de la demanda ejecutivo, realizando un estudio detallado de qué tipo de **MEDIDAS CAUTELARES** debía pedir según con los recursos económicos que cuente el deudor, como por ejemplo: si está trabajando y no tiene más entradas económicas se debe pedir en el escrito de medidas el embargo de sueldos (en este caso se debe tener en cuenta lo reglamentado para este embargo), si tiene algún establecimiento de comercio se saca la cámara de comercio y se mira el número de matrícula para pedir el embargo y secuestre en bloque del establecimiento de comercio, los dineros que a nombre del demandado se encuentre depósitos en las diferentes instituciones bancarias, o si tiene algún bien inmueble la inscripción de embargo en folio de matrícula del inmueble de propiedad del demandado.

ARTÍCULO 515 del código de procedimiento civil. **SECUESTRO DE BIENES SUJETOS A REGISTRO.** *“El secuestro de bienes sujetos a registro, tanto el previo como el decretado en el proceso, sólo se practicará una vez se haya inscrito el embargo y siempre que en la certificación del registrador aparezca el demandado como su propietario. En todo caso, debe perfeccionarse antes de que se ordene el remate; en el evento de levantarse el secuestro, se aplicará lo dispuesto en el párrafo 3. del artículo 686.El certificado del registrador no se exigirá cuando lo embargado fuere la explotación económica que el demandado tenga en terrenos baldíos, o el derecho derivado de posesión sin título en un*

*inmueble de propiedad privada*³⁷, de igual forma se debe solicitar al señor juez que oficie a las diferentes instituciones o empresas para que estas se pronuncien respecto a la medida, este escrito tiene como objetivo “*reclamar un derecho, con el fin de garantizar que la decisión adoptada sea materialmente ejecutada*”³⁸. (Sentencia C-379/04, Magistrado Ponente: Alfredo Beltrán Sierra).

Así de esa manera cuando se libre mandamiento ejecutivo el juez ordenara los embargos y secuestros que considere procedentes, todo lo anterior está consagrado en el ARTÍCULO 513. **EMBARGO Y SECUESTRO PREVIOS.** “*Desde que se presente la demanda ejecutiva podrá el demandante pedir el embargo y secuestro de bienes del demandado. Las rentas y recursos incorporados en el presupuesto general de la Nación son inembargables. <Apartes tachados INEXEQUIBLES> Si llegaren a resultar embargados bienes de esta índole, bastará certificación del Director General de Presupuesto o su delegado para acreditar el mencionado carácter de los bienes y se efectuará desembargo de los mismos, a más tardar el día siguiente de haber sido presentada al juez dicha certificación. Contra la providencia que disponga el desembargo no procede recurso alguno.*

La solicitud de embargo se formulará en escrito separado, y con ella se formará cuaderno especial.

Simultáneamente con el mandamiento ejecutivo, el juez decretará, si fueren procedentes, los embargos y secuestros de los bienes que el ejecutante denuncie como de propiedad del ejecutado, bajo juramento que se considerará prestado por la presentación del escrito, los cuales se practicarán con sujeción a lo dispuesto en el artículo 515 y el Título XXXV de este Código <681, 682, 683, 684, 685, 686, continua la lista de artículos del Título XXXV, 687, 688, 689, 690, 691, 692>.

No obstante, podrán decretarse embargos y secuestros antes de librarse mandamiento ejecutivo, cuando falte únicamente reconocimiento del título, o la

³⁷ Colombia. Congreso de la República. *Código de procedimiento Civil, Artículo 515*

³⁸ COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-379/04, Magistrado Ponente: Alfredo Beltrán Sierra

notificación al deudor de la cesión del crédito o la de éste a los herederos de aquél o el requerimiento para constituir en mora al deudor, y en la demanda se pida que previamente se ordene la práctica de dichas diligencias.

Cuando se ejecute por obligaciones de una persona fallecida, antes de liquidarse la sucesión, sólo podrán embargarse y secuestrarse bienes del difunto.

El juez, al decretar los embargos y secuestros podrá limitarlos a lo necesario; el valor de los bienes no podrá exceder del doble del crédito cobrado, sus intereses y las costas prudencialmente calculadas, salvo que se trate de un solo bien o de bienes afectados por hipoteca o prenda que garantizan aquel crédito, o cuando la división disminuya su valor o su venalidad. Si lo embargado es dinero, se aplicará lo dispuesto en el numeral 11 del artículo 681.

En el momento de practicar el secuestro el juez deberá de oficio limitarlo en la forma indicada en el inciso anterior, si el valor de los bienes excede ostensiblemente del límite mencionado, o aparece de las facturas de compra, libros de contabilidad, certificados de catastro o recibos de pago de impuesto predial, o de otros documentos oficiales, siempre que se les exhiban tales pruebas en la diligencia.

Para que pueda decretarse el embargo o secuestro de bienes antes de la ejecutoria del mandamiento de pago, el ejecutante deberá prestar caución en dinero, bancaria o de compañía de seguros, equivalente al diez por ciento del valor actual de la ejecución, para responder por los perjuicios que se causen con la práctica de dichas medidas cautelares. Esta caución se cancelará una vez el ejecutante pague el valor de los perjuicios liquidados o precluya la oportunidad para liquidarlos, o consigne el valor de la caución a órdenes del juzgado o el de dichos perjuicios, si fuere inferior.

El auto que decrete o niegue las medidas cautelares y el que las revoque por vía de reposición, son apelables en el efecto devolutivo³⁹.

³⁹Colombia. Congreso de la República. Código de procedimiento Civil, Artículo 513

Es menester traer a colación una situación que se presentó mucho en la práctica jurídica y lo que note en el transcurso de esta, es que cuando se comienzan a practicar las medidas cautelares y los demandados “las empiezan a sentir” por decirlo de algún manera, buscan al demandante con propuestas dinerarias para llegar a un acuerdo y que este último levante las medidas cautelares.

Por otro lado, en el proceso se puede dar que el demandado proponga la excepción de fondo de pago total de la obligación al contestar la demanda y de esa manera se entraría a debatir dicha excepción.

2. Segunda actividad realizada: el análisis del **contrato de mandato**, el cual es de vital importancia para que la empresa alianza inmobiliaria s.a. desarrolle su objeto inmobiliario, pues es el que le da las facultades para administrar los inmuebles.

Tiempo empleado en la ejecución de dicha actividad: esta actividad de análisis al contrato de mandato de realizo en el periodo comprendido durante el 21 de noviembre del 2013 al 21 de diciembre del 2013.

Este trabajo se realizó con fundamento a la minuta de los contratos de mandatos que maneja Alianza Inmobiliaria S.A, la cual a continuación anexo, para así proceder a analizar como tal el contrato de mandato.

MINUTA

Suministrada por alianza inmobiliaria S.A

**CONTRATO DE MANDATO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES
PARA ARRENDAMIENTO**

CONTRATO No

Conste por el presente documento, que entre las partes:
_____ identificado con C.C. No.
_____ de _____ domiciliado en
_____, teléfono No. _____, fax _____ quien obra en nombre propio
y que para efectos de este contrato se llamará **EL MANDANTE**, por una parte; y
_____ quien obra en nombre y
representación legal de _____ identificada Nit
No. _____, quien en adelante se denominará **EL ADMINISTRADOR**,
por otra parte; se ha suscrito el **CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE
INMUEBLES PARA ARRENDAR**, que se rige en lo general por las normas de los
Códigos Civil y de Comercio y en lo especial por las siguientes cláusulas :
PRIMERA- EL MANDANTE entrega al **ADMINISTRADOR**, para que éste
administre en arrendamiento por cuenta y riesgo del **MANDANTE**, el inmueble
situado en la dirección: _____ Garaje
No. _____, Depósito No. _____, Teléfono No. _____, adquirido
según Escritura Pública No. _____ de fecha _____ de la
Notaría _____ de _____, Matrícula (s) Inmobiliaria (s) Nos.
_____ Cédula(s) Catastral(es) No. _____ Dicho
inmueble cuenta con los siguientes servicios:

_____ **SEGUNDA-EL MANDANTE** faculta especialmente al **ADMINISTRADOR**, para: **a)** fijar libremente los valores y reajustes de los cánones de arrendamiento, de acuerdo con la ley; de igual forma, **EL MANDANTE** se abstendrá de llegar a acuerdos que modifiquen cánones, formas de pago, o el contrato en general, sin la previa aceptación de **EL ADMINISTRADOR** y la correspondiente modificación escrita en el contrato de arrendamiento suscrito entre **EL ADMINISTRADOR** y el arrendatario; **b)** Anunciar por cuenta del **MANDANTE** y en la forma en que lo considere conveniente, el inmueble del que trata el presente contrato; **c)** Celebrar los contratos de arrendamiento respectivos, conviniendo las condiciones de los mismos, y bajo las garantías que a su juicio sean oportunas; **d)** Pagar por cuenta del **MANDANTE** los servicios de energía, teléfono, acueducto, y demás gastos que se generen mientras el inmueble no se encuentre arrendado, lo anterior siempre y cuando el **MANDANTE** deposite y mantenga la provisión respectiva; **e)** Exigir la entrega del inmueble al arrendatario por incumplimiento del contrato de arrendamiento o por expresa solicitud escrita del **MANDANTE**, siendo en este último caso de cuenta del mismo los gastos del juicio, honorarios del Abogado e indemnizaciones a que hubiere lugar; **f)** Efectuar por cuenta del **MANDANTE**, las reparaciones necesarias que garanticen el uso y disfrute del inmueble en los términos del contrato de arrendamiento; las locativas que **EL ADMINISTRADOR** juzgue convenientes para la conservación del inmueble o para facilitar su arrendamiento, así como todas aquellas que sean ordenadas por las autoridades competentes; **g)** En caso de que el inmueble necesite para su cuidado los servicios de personal de mantenimiento o reparación tales como plomeros, electricistas, pintores, etc., el **MANDANTE** autorizará expresamente por escrito al **ADMINISTRADOR**, para que los contrate a su nombre y bajo su única y exclusiva responsabilidad; en consecuencia, son de su cargo todas las obligaciones que tengan su fuente en la prestación de dichos servicios; **h)** Pagar por cuenta del **MANDANTE**, el valor de la **FIANZA O SEGURO DE SERVICIOS PUBLICOS**, en el porcentaje que las Compañías que la prestan estén cobrando; valor tal que será descontado por anticipado del primer canon de arrendamiento, y

por una sola vez durante todo el tiempo que esté vigente el contrato de arrendamiento. Dicha Fianza o Seguro se toma por el primer contrato de arrendamiento hasta por la suma de _____ \$ _____); y en los Contratos de Arrendamiento posteriores se hará por el valor que previamente acuerden las partes. **PARAGRAFO:** En caso de modificación en el porcentaje de las tarifas de la fianza o prima de seguros, dicho valor será asumido por el **MANDANTE**; **i) EL MANDANTE** es concededor y acepta que **EL ADMINISTRADOR** no asistirá a las reuniones Ordinarias o extraordinarias que se celebren en los inmuebles que se encuentren sometidos al régimen de propiedad horizontal, mientras éste tenga bajo su administración el(los) inmueble(s) descrito(s) en este contrato. **TERCERA-EL MANDANTE** pagará al **ADMINISTRADOR** por sus servicios una comisión equivalente al (____%); **CUARTA- EL MANDANTE** autoriza en forma expresa al **ADMINISTRADOR**, para deducir mensualmente del valor total de los cánones de arrendamiento percibidos, la comisión estipulada, así como el valor del I.V.A. Así mismo, se deducirán todos los gastos en que incurriere **EL ADMINISTRADOR** para el pago de reparaciones y otras cuentas pendientes a cargo de los arrendatarios y que estos no efectuaren; **QUINTA-EL ADMINISTRADOR**, rendirá al **MANDANTE** mensualmente una cuenta detallada de los cánones de arrendamiento recibidos en el mes inmediatamente anterior, así como de los gastos que se hubieren efectuado en el mismo periodo. Esta cuenta se entregará al **MANDANTE** a partir del día _____ () de cada mes, y si pasados quince días desde la fecha de recibo **EL MANDANTE** no le formulase observaciones, se entenderá aprobada. **SEXTA- EL ADMINISTRADOR** entregará al **MANDANTE** el saldo líquido proveniente de los cánones de arrendamiento, una vez hechas las deducciones y cargos antes relacionados, dentro de los _____ primeros días del mes calendario siguiente a su causación, siempre y cuando el inmueble estuviere ocupado. **SEPTIMA-** Este contrato tendrá una duración inicial de un año contado a partir del _____ . Una vez vencido el término

inicial se considerará de duración indefinida, pudiendo este darse por terminado sesenta (60) días después de la fecha en que alguna de las partes notifique a la otra por escrito, su decisión. En caso de terminación del presente contrato, **EL MANDANTE** se compromete a respetar los contratos de arrendamiento y las prórrogas que **EL ADMINISTRADOR** haya acordado en desarrollo del presente mandato. **PARAGRAFO PRIMERO:** En caso tal, que a la cancelación de este contrato estuviere vigente uno o más contratos de arrendamiento sobre el inmueble(s), **EL MANDANTE** reconocerá y pagará **AL ADMINISTRADOR** la comisión que habría de corresponderle por los meses que faltaren para el vencimiento de dicho(s) contrato(s) de arrendamiento. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Cuando **EL MANDANTE** solicite la entrega del inmueble por cualquier causal diferente a la mora, (para su propia habitación, negocio, construcción, etc.) **EL ADMINISTRADOR** procederá a dar el aviso al arrendatario indicándole que el contrato de arriendo no se prorrogará y que deberá entregarlo a su vencimiento. **EL MANDANTE** manifiesta que ha sido informado de la necesidad de constituir la garantía de cumplimiento, o solicitar los desahucios, los cuales se harán de conformidad con la Ley vigente aplicable; para dar cumplimiento a lo anterior **EL MANDANTE** avisará **AL ADMINISTRADOR** por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento del término legal (vivienda urbana 4 meses, comercio 7 meses). Si el contrato ya hubiere cumplido su plazo inicial, y el arrendatario, acatando el requerimiento del **MANDANTE**, procediere a desocuparlo y entregarlo, **EL ADMINISTRADOR** lo recibirá y lo pondrá a órdenes de **EL MANDANTE**, quien se obliga a recibirlo sin consideración de las eventuales prórrogas tácitas a que hubiere lugar. **PARAGRAFO TERCERO: EL MANDANTE** autoriza **AL ADMINISTRADOR** para que una vez vencido el término inicial del contrato de arriendo o de cualquiera de sus prórrogas, a solicitud del arrendatario, otorgue prórroga hasta por tres (3) meses. De igual forma, si el inmueble es requerido por **EL MANDANTE** al vencimiento del contrato, éste autoriza al **ADMINISTRADOR** para que lo reciba antes del vencimiento y sin lugar a indemnización a favor ninguna de las partes. **OCTAVA-** Si el inmueble objeto de

arrendamiento tuviese opción de compra y durante el desarrollo del presente contrato se efectuare la misma por parte del arrendatario, **EL MANDANTE** reconocerá **AL ADMINISTRADOR** una comisión correspondiente al (___%) y correrá con los gastos respectivos al trámite de la venta. **PARAGRAFO:** Si el inmueble no tenia opción de compra al inicio del contrato pero **EL MANDANTE** encarga al **ADMINISTRADOR**, en forma verbal o escrita la venta del inmueble y esta operación es efectuada, **EL MANDANTE** pagará al **ADMINISTRADOR** una comisión del (___%). **NOVENA-** Si en el desarrollo del presente contrato quedare en algún mes un saldo a cargo del **MANDANTE** y a favor del **ADMINISTRADOR** este contrato se considerará prorrogado, aún cuando el **MANDANTE** haya manifestado su deseo de darlo por terminado, hasta tanto que dicho saldo a su cargo esté totalmente cubierto. Si fuere el **ADMINISTRADOR** quien desee terminar el contrato, una vez vencido el término de sesenta (60) días contados desde la fecha de efectuado el aviso escrito al **MANDANTE**, cesarán todas sus obligaciones y no podrá ser responsable por hecho alguno que ocurra después del plazo mencionado; y en este evento, si por cualquier circunstancia resultare algún saldo insoluto a favor del **ADMINISTRADOR** por causa de su gestión, dicho valor será pagado por **ELMANDANTE** al **ADMINISTRADOR** a la presentación de la cuenta de cobro respectiva. **DECIMA-** Si el **ADMINISTRADOR** se viere obligado a iniciar proceso de restitución de inmueble arrendado por el no pago de la renta, serán de cargo del **ADMINISTRADOR** los honorarios que tal gestión demande. Así mismo, si la iniciativa de los procesos proviene del **MANDANTE**, éste pagará los correspondientes honorarios, siendo de su cargo las costas a que sea condenado a pagar **EL ADMINISTRADOR** en caso de una eventual pérdida del proceso. De igual forma, estará a cargo del **MANDANTE** cualquier indemnización que deba pagarse por razón de su incumplimiento respecto de las obligaciones generadas por la terminación del contrato de arrendamiento. **DECIMA PRIMERA-** Si antes de ser arrendado el inmueble materia de este contrato, el **MANDANTE** decide darlo por terminado, deberá comunicar su decisión al **ADMINISTRADOR** por escrito y cancelará además de los gastos en que se haya incurrido de acuerdo a la

cláusula SEGUNDA de este documento, una suma equivalente al (___%) del valor del canon por el cual se estuviere ofertando el inmueble. **PARAGRAFO PRIMERO:** Si en desarrollo del presente mandato, **EL ADMINISTRADOR** hubiere adquirido compromisos de arriendo sobre el inmueble dado en consignación, **EL MANDANTE** se obliga a respetar estas gestiones y no desautorizar los contratos o compromisos ya adquiridos. En caso de no permitir al **ADMINISTRADOR** la entrega del inmueble al futuro arrendatario, **EL MANDANTE** asumirá la responsabilidad e indemnizaciones que deban pagarse al arrendatario fallido, por los perjuicios causados. **DECIMA SEGUNDA-ELADMINISTRADOR** se hará responsable y cancelará los arrendamientos adeudados por los inquilinos, hasta el día en que estos hayan ocupado el inmueble objeto del presente contrato. El presente contrato no implica para **ELADMINISTRADOR**, en ningún caso, responsabilidad alguna por la falta de pago de las reparaciones, pintura, servicios públicos, cuotas de administración y demás gastos que deban cubrir los arrendatarios, pero es entendido que procurará extrajudicialmente el pago de ellos y el cumplimiento esmerado de las estipulaciones del Contrato de Arrendamiento. En el caso de servicios y reparaciones dejadas de pagar por los arrendatarios a la desocupación del inmueble, **ELADMINISTRADOR** atenderá exclusivamente el cobro extrajudicial, previo pago por parte del **MANDANTE** de las facturas correspondientes. En caso de existir la fianza o el seguro de servicios, se efectuará el reembolso de estos hasta el monto asegurado o afianzado, cinco (5) días hábiles después de que la compañía aseguradora o afianzadora haya pagado los servicios, para lo cual **ELMANDANTE** deberá presentar los recibos debidamente cancelados con las respectivas constancias de pago de cada empresa al **ADMINISTRADOR**. **DECIMA TERCERA- EI ADMINISTRADOR** pagará al **MANDANTE** los cánones de arrendamiento hasta el máximo de los meses que las respectivas fianza o seguro cubran y no cancelará ningún tipo de indemnización al **MANDANTE**, ni en el evento en que el inmueble sea entregado antes de vencerse su término inicial o el de su prórroga. **DECIMA CUARTA- EL MANDANTE** se obliga a mantener el inmueble en condiciones de habitabilidad,

funcionamiento de servicios, higiene y aseo que sean compatibles con el fin para el cual se va a dar en arriendo, por ello, asume toda la responsabilidad frente a los reclamos de los arrendatarios, originados por el mal estado, por fallas, y por las deficiencias en la construcción del inmueble objeto de arrendamiento.

PARAGRAFO PRIMERO: En el evento de ser necesario, **EL MANDANTE** se obliga a suministrar los planos, licencia de construcción y a pagar la compensación de parqueaderos que se exija de acuerdo con las normas vigentes, para el desarrollo del arrendamiento en actividades comerciales.

PARAGRAFO SEGUNDO: Si se presentaren daños en el inmueble dado en consignación, provenientes de una causa externa, y que amenace la estabilidad del mismo, impida su arriendo, o ponga en peligro los bienes o la vida de los arrendatarios y les impida el uso normal del inmueble, **EL ADMINISTRADOR** le comunicará por escrito o telefónicamente a **EL MANDANTE**, quien deberá dentro de los cinco (5) días calendario siguientes expresar: a) Si autoriza a **EL ADMINISTRADOR** para que contrate la ejecución de la Reparación; o, b) Si él mismo realizará la obra a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes. Si al término de este plazo (5 días calendario), **EL ADMINISTRADOR** no ha recibido comunicación alguna de **EL MANDANTE**, manifestando su conformidad o reparo, **EL ADMINISTRADOR** tiene las opciones de: a) Ejecutar las obras necesarias y cargar su valor a **EL MANDANTE**; b) Exonerarse de hacerlas, sin que esta actitud pueda entenderse como negligente; o, c) Recibir el inmueble sin lugar a indemnización a favor de **EL MANDANTE**. **DECIMA QUINTA-** Si el inmueble fuere desocupado por los arrendatarios después de vencido el término inicial del contrato no habrá lugar a indemnización alguna. Si el inmueble es desocupado durante el término inicial del arrendamiento, **EL MANDANTE** autoriza al **ADMINISTRADOR**, para que llegado el caso, negocie con los arrendatarios el valor de la indemnización prevista por el incumplimiento en el contrato de arrendamiento, o inclusive decida exonerarlos. Dicho dinero se le entregará a **EL MANDANTE** en el momento en que sea recibido por el **ADMINISTRADOR** y únicamente por el monto recaudado, descontando del mismo la respectiva

comisión. En caso de que el arrendatario termine unilateralmente el contrato de arrendamiento aduciendo y probando que el mismo no es apto para la vivienda humana o para el funcionamiento del establecimiento de comercio autorizado, **EL MANDANTE** autoriza que el inmueble sea recibido, sin causarse indemnización alguna. Además **EL MANDANTE** deja indemne a **EL ADMINISTRADOR**, de todo perjuicio que el arrendatario adujere haber sufrido por daños presentados en el inmueble que impidieran u obstruyeran su uso y goce. Así mismo de las limitaciones en el disfrute del inmueble causadas por parte de terceros que alegaren derechos sobre el inmueble, o por actuaciones judiciales que le privaren de la tenencia o del disfrute del mismo. **DECIMA SEXTA-** Cuando el **MANDANTE** directamente y sin intervención del **ADMINISTRADOR**, entregare o recibiere del inquilino el inmueble que se consigna en administración, exonera al **ADMINISTRADOR** de cualquier perjuicio que se deriven por razón de estos hechos. **DECIMA SÉPTIMA-** En ningún caso **EL ADMINISTRADOR** será responsable por hurtos o daños que puedan recaer sobre el(los) inmueble(s) de que trata este contrato, se hallare o no deshabitado. **DECIMA OCTAVA-** **EI MANDANTE** asume la responsabilidad por causa de reclamaciones, juicios, devoluciones o indemnizaciones que se originen en la congelación de arrendamientos o en caso de responsabilidad civil extracontractual por perjuicios o accidentes que sobrevengan por razón del mal estado o deficiente funcionamiento del inmueble o de alguna de sus instalaciones. Si por cualquier circunstancia **EL ADMINISTRADOR** fuere condenado a restituir el total o parte de las sumas recibidas por concepto de arrendamiento, **EL MANDANTE** se obliga a pagar dichos importes al **ADMINISTRADOR** dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de la providencia respectiva de la autoridad competente. **PARAGRAFO:** En caso de producirse la falta absoluta del propietario del bien inmueble objeto de administración, **EL ADMINISTRADOR** queda facultado para retener las rentas hasta tanto la Autoridad Competente disponga el destino de los dineros, o se allegue el Certificado de Libertad y Tradición a través del cual se demuestre la persona a quien le fue adjudicada la propiedad del bien. **DECIMA**

NOVENA- En caso de enajenación de los inmuebles durante la vigencia del presente contrato o de los contratos de arrendamiento celebrados por **EL ADMINISTRADOR, EL MANDANTE** se obliga a imponer al adquirente la obligación de respetar tales contratos hasta su vencimiento. En caso contrario, asumirá el valor de los perjuicios o indemnizaciones que legalmente puede reclamar él o los arrendatarios al **ADMINISTRADOR.VIGÉSIMA- EL MANDANTE** manifiesta que el inmueble a que se refiere este contrato está libre de pleitos o embargos vigentes; así mismo, **EL MANDANTE** se obliga a suministrar al **ADMINISTRADOR** en forma fidedigna todos los datos sobre la titulación del inmueble, como de otros que permitan ofertarlo sin incurrir en aquellas que no correspondan con la realidad, tales como: capacidad eléctrica instalada (monofásica, trifilar, trifásica) servicios instalados, restricciones de uso, defectos conocidos sobre cañerías, desagües, etc. Así mismo, es obligación del **MANDANTE** aportar al **ADMINISTRADOR** al momento de la presente consignación, fotocopia de la parte normativa del reglamento de propiedad horizontal, manual de convivencia y cualquier otra reglamentación que opere en los inmuebles sometidos a este régimen. **VIGESIMA PRIMERA-** Cuando el inmueble o inmuebles objeto del presente contrato, sean diferentes a los destinados para vivienda y de espacios para exposiciones o muestras artesanales nacionales; de acuerdo con la ley 788 de 2002, el **MANDANTE** será responsable del gravamen del impuesto sobre las ventas (IVA); por lo tanto, deberá inscribirse en el Registro Nacional de Vendedores de la DIAN y reportar al **ADMINISTRADOR** el régimen al cual pertenece, y en el evento que tenga alguna modificación, informar sobre el cambio de régimen.

Para constancia se firma a los _____ () días del mes de _____ de _____ en Bucaramanga.

EL ADMINISTRADOR

NIT. No :

EL PROPIETARIO

C.C. No.

- Análisis del contrato de mandato, en base a la minuta anteriormente anexada:

EL CONTRATO DE MANDATO: el contrato de mandato es de vital importancia para que la empresa alianza inmobiliaria s.a. desarrolle su objeto inmobiliario, pues es el que le da las facultades para administrar los inmuebles.

1) Caracteres del mandato

a) Definición:

El artículo 2142 del código civil consagra “*El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera*”⁴⁰. Así mismo la sentencia C-1178/01 define el contrato de mandato de la siguiente manera “*El contrato de mandato es uno entre los diversos negocios jurídicos de gestión y consiste en que el mandatario se encarga de adelantar negocios jurídicos o actos de comercio, por cuenta del mandante, con representación o sin ella*”⁴¹

b) Partes del contrato

La persona que concede el encargo se llama **comitente o mandante**, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general, **mandatario**.

Teniendo en cuenta lo anterior es menester especificar el rol, de la empresa con respecto de los contratos de mandato que esta celebra con sus clientes y más específicamente con los propietarios de los inmuebles:

Propietario del inmueble: mandante

Alianza inmobiliaria: mandatario

⁴⁰Colombia. Congreso de la República. Código Civil, Artículo 2142

⁴¹COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. sentencia C-1178 de 2001, M.P.: Alfredo Beltrán Sierra. [en línea] <Disponible en <http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2001/C-1178-01.htm>>

c) Características:

1) Es generalmente consensual:

Por regla general el mandato es consensual. Basta el acuerdo expreso o tácito sobre la gestión que se encarga, entre el mandante y el mandatario, para que se perfeccione:

- ARTICULO 2150. PERFECCIONAMIENTO DEL MANDATO. “El contrato de mandato se reputa perfecto por la aceptación del mandatario. La aceptación puede ser expresa o tácita”⁴².

Pero para tener más claridad del objeto del mandato, la voluntad de las partes y todo lo relacionado con el negocio jurídico alianza inmobiliaria s.a. el mandato es expreso y todo queda consignado en un contrato escrito que celebran las partes.

2) Según el artículo 2143 del código civil que reza “*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*”⁴³, **el contrato de mandato puede ser bilateral o unilateral:**

ES UNILATERAL: Cuando en el mandato no hay remuneración a favor del mandatario, o sea que adquiere carácter gratuito, se convierte el contrato, por ese mismo efecto, en unilateral, ya que no genera obligaciones sino para el mandatario, quien se encargara de la gestión sin que surjan obligaciones, al celebrarse el contrato, para el mandante, quien tan solo, cómo consecuencia posterior del mandato, estará obligado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2184 del Código Civil, proveer al mandatario de lo necesario para la ejecución del mandato, a pagarle los gastos razonables causados por la ejecución de la gestión, y a indemnizarle de las perdidas en que haya incurrido sin culpa y por causa del mandato.

ES BILATERAL: Si el mandato es remunerado se entiende que es bilateral, ya que al momento de surgir válidamente el acto jurídico, nace una obligación

⁴²Colombia. Congreso de la República. Código Civil, Artículo 2150

⁴³Colombia. Congreso de la República. Código Civil, Artículo 2143

también esencial y concomitante para el mandante: de pagar la prestación pactada.

En esta clasificación se encuentran los contratos de mandato que celebra alianza inmobiliaria con los propietarios de los inmuebles al consagrar la siguiente clausula

*“**TERCERA-EL MANDANTE** pagará al **ADMINISTRADOR** por sus servicios una comisión equivalente al (____%)”*

3)ES PRINCIPAL: No requiere de otro contrato para existir. Tiene vigencia propia
Es NOMINADO: Tiene su calificación, denominación y desarrollo en el código civil.

TITULO XXVIII. DEL MANDATOCAPITULO I. 2142- 2199.

ELEMENTOS NECESARIOS EN LA FORMACION DE MANDATO

Por otro lado se deben tener en cuenta los elementos necesarios para la validez y constitución de todo acto jurídico, teniendo en cuenta que Los elementos del mandato son los comunes a todos los contratos: a) Consentimiento, que no es otra cosa que las declaraciones recíprocas de la voluntad de los contratantes; b) Capacidad; c) Objeto, o sea el contenido de las declaraciones de voluntad, lícitamente expresadas; d) Causa lícita

1) CONSENTIMIENTO

Consentimiento del mandante; El mandante puede expresar su voluntad en forma expresa o tácita, porque así lo preceptúa el artículo 2149 del Código Civil cuando permite que la declaración del mandante pueda ser recogida bien en escritura pública o privada, por cartas, verbalmente o por cualquier otro medio de comunicación, que en síntesis, constituya un consentimiento expreso, el cual contrapone al tácito, que no encierra una declaración directa del mandante, sino que supone al aceptar una gestión de un tercero en su nombre y con su consentimiento pero sin desconocerlo o desautorizarlo.

Consentimiento del mandatario: El consentimiento del mandatario está revestido bajo la forma de aceptación, expresa o tácita. La aceptación expresa consiste en la voluntad exteriorizada de una manera inequívoca de realizar la gestión que le

encarga el mandante. La aceptación tácita se aprecia cuando hay acto en ejecución del mandato (artículo 2150 C.C). Sin embargo, exigiendo el artículo 2150 una aceptación, expresa o tácita, el Código Civil consagra una excepción, establecida en el artículo 2151, cuando el silencio del mandatario se mira como una aceptación.

Como aspecto principal, la aceptación por parte del mandatario, ya sea expresa o tácita, o por medio del silencio, vincula a las partes contractualmente, por cuando se entiende que el mandato se reputa perfecto.

1) Objeto del mandato:

Según el artículo 2149 del código civil el encargo es el objeto del mandato, el cual debe consistir en la realización de actos jurídicos, lo que se comprueba con las facultades naturales del mandatario, en el caso de los contratos que celebra la alianza inmobiliaria, el objeto es el que se efectuó servicios de índole inmobiliario.

2) Capacidad de las partes:

Al tener ambos un rol distinto, ambos requieren capacidades diversas.

a) Capacidad del mandante: Se aplican los principios generales, al ser el mandante el que jurídicamente celebra el acto, por lo que debe tener capacidad para celebrarlo.

b) Capacidad del mandatario: Puede ser incapaz, teniendo en cuenta lo consagrado en art **2154** *“Si se constituye mandatario a un menor no habilitado de edad, los actos ejecutados por el mandatario serán válidos respecto de terceros, en cuanto obliguen a estos y al mandante; pero las obligaciones del mandatario para con el mandante y terceros, no podrán tener efecto sino según las reglas relativas a los menores”*⁴⁴

Responsabilidad del mandatario

Es de vital importancia para la práctica en alianza inmobiliaria s.a. Tener muy presente el art. 2155 que consagra *“El mandatario responde hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su encargo. Esta responsabilidad recae más estrictamente sobre el mandatario remunerado. Por el contrario, si el mandatario ha manifestado*

⁴⁴Colombia. Congreso de la República. Código Civil, Artículo 2154

*repugnancia al encargo, y se ha visto en cierto modo forzado a aceptarlo, cediendo a las instancias del mandante, será menos estricta la responsabilidad que sobre él recaiga*⁴⁵. De esta manera queda claro que el mandatario tiene la obligación de rendirle cuentas de su administración al mandante y es responsable tanto de lo que reciba de terceros como de lo que ha dejado de percibir por culpa suya.

Así mismo el artículo 2180 contempla los eventos en que el mandatario es responsable ante terceros, *“El mandatario que ha excedido los límites de su mandato es solo responsable al mandante, y no es responsable a terceros sino: 1. Cuando no les ha dado suficiente conocimiento de sus poderes, 2. Cuando se ha obligado personalmente*⁴⁶.

Facultades que tiene el mandatario: en el contrato de mandato objeto de mi práctica empresarial, podemos encontrar estas facultades en la cláusula segunda (ver minuta), pero es importante tener en cuenta los siguientes artículos del código civil:

ARTICULO 2156. MANDATO ESPECIAL Y GENERAL. Si el mandato comprende uno o más negocios especialmente determinados, se llama especial; si se da para todos los negocios del mandante, es general; y lo será igualmente si se da para todos, con una o más excepciones determinadas. La administración está sujeta en todos casos a las reglas que siguen.

El artículo 2158 del código civil consagra las facultades generales que se le otorgan al mandatario *“El mandato no confiere naturalmente al mandatario más que el poder de efectuar los actos de administración, como son pagar las deudas y cobrar los créditos del mandante, perteneciendo unos y otros al giro administrativo ordinario; perseguir en juicio a los deudores, intentar las acciones posesorias e interrumpir las prescripciones, en lo tocante a dicho giro; contratar las reparaciones de las cosas que administra, y comprar los materiales necesarios para el cultivo o beneficio de las tierras, minas, fábricas u otros objetos de*

⁴⁵Colombia. Congreso de la República. *Código Civil, Artículo 2155*

⁴⁶Colombia. Congreso de la República. *Código Civil, Artículo 2180*

industria que se le hayan encomendado. Para todos los actos que salgan de estos límites, necesitará de poder especial”.

Las facultades y poderes especiales dentro del contrato de mandato: en el capítulo II de la Administración del Mandato:

ARTICULO 2167.**FACULTAD DE TRANSIGIR.** *“La facultad de transigir no comprende la de comprometer ni viceversa. El mandatario no podrá deferir al juramento decisorio sino a falta de toda otra prueba”⁴⁷.*

ARTICULO 2168.**PODER ESPECIAL PARA VENDER.** *“El poder especial para vender comprende la facultad de recibir el precio”⁴⁸.*

ARTICULO 2169.**FACULTAD DE HIPOTECAR.** *“La facultad de hipotecar no comprende la de vender ni viceversa”⁴⁹.*

ARTICULO 2168.-**FACULTAD PARA VENDER** *“El poder especial para vender comprende la facultad de recibir el precio”.* Por otro lado el artículo 2170 consagra PROHIBICIONES AL MANDATARIO RESPECTO A LA COMPRAVENTA. *“No podrá el mandatario por sí ni por interpuesta persona, comprar las cosas que el mandante le ha ordenado vender, ni vender de lo suyo al mandante lo que éste le ha ordenado comprar, si no fuere con aprobación expresa del mandante”⁵⁰*

ARTICULO 2174. **AMPLIACIÓN DE FACULTADES POR INTERPRETACIÓN.** **“Las facultades concedidas al mandatario se interpretarán con alguna más latitud, cuando no está en situación de poder consultar el mandante”.**⁵¹

Debido cumplimiento del mandante: el artículo 2160 del código civil dispone *“La recta ejecución del mandato comprende no sólo la sustancia del negocio encomendado, sino los medios por los cuales el mandante ha querido que se lleve a cabo. Se podrán, sin embargo, emplear medios equivalentes, si la necesidad*

⁴⁷ Colombia. Congreso de la República. Código Civil, Artículo 2167

⁴⁸ Colombia. Congreso de la República. Código Civil, Artículo 2168

⁴⁹ Colombia. Congreso de la República. Código Civil, Artículo 2169

⁵⁰ Colombia. Congreso de la República. Código Civil, Artículo 2170

⁵¹ Colombia. Congreso de la República. Código Civil, Artículo 2174

*obligare a ello, y se obtuviere completamente de ese modo el objeto del mandato*⁵².

Obligaciones del mandatario:

Obligación de cumplir el mandato: Es lógico, aunque no salga en el código civil expresamente, Si por la inejecución hay un perjuicio para el mandante, tiene derecho a indemnización y las obligaciones son las consagradas en el contrato de mandato, por otro lado el código civil respecto al tema consagra los siguientes artículos:

ARTICULO 2157. **LIMITACIÓN DEL MANDATO.** *“El mandatario se ceñirá rigurosamente a los términos del mandato, fuera de los casos en que las leyes le autoricen a obrar de otro modo”*⁵³.

ARTICULO 2176. **EJECUCIÓN IMPOSIBLE DEL MANDATO.** *“El mandatario que se halle en imposibilidad de obrar con arreglo a sus instrucciones, no es obligado a constituirse agente oficioso; le basta tomar las providencias conservativas que las circunstancias exijan”*⁵⁴.

Pero si no fuere posible dejar de obrar sin comprometer gravemente al mandante, el mandatario tomará el partido que más se acerque a sus instrucciones, y que más convenga al negocio.

Compete al mandatario probar la fuerza mayor o caso fortuito que la imposibilitó de llevar a efecto las órdenes del mandante.

ARTICULO 2181. **RENDICIÓN DE CUENTAS DEL MANDATARIO.** *“El mandatario es obligado a dar cuenta de su administración. Las partidas importantes de su cuenta serán documentadas si el mandante no le hubiere relevado de esta obligación. La relevación de rendir cuentas no exonera al mandatario de los cargos que contra él justifique el mandante”*⁵⁵.

ARTICULO 2183. **RESPONSABILIDAD REFERENTE A LO RECIBIDO.** *“El mandatario es responsable tanto de lo que ha recibido de terceros, en razón del*

⁵²Colombia. Congreso de la República. Código Civil, Artículo 2160

⁵³Colombia. Congreso de la República. Código Civil, Artículo 2157

⁵⁴Colombia. Congreso de la República. Código Civil, Artículo 2176

⁵⁵Colombia. Congreso de la República. Código Civil, Artículo 2181

*mandato (aún cuando no se deba al mandante), como de lo que ha dejado de recibir por su culpa*⁵⁶.

Obligaciones del mandante al mandatario

ARTICULO 2184. *“El mandante es obligado:*

- 1. A proveer al mandatario de lo necesario para la ejecución del mandato.*
- 2. A reembolsarle los gastos razonables causados por la ejecución del mandato.*
- 3. A pagarle la remuneración estipulada o usual.*
- 4. A pagarle las anticipaciones de dinero con los intereses corrientes*⁵⁷.
- 5. A indemnizarle de las pérdidas en que haya incurrido sin culpa, o por causa del mandato.*

No podrá el mandante disculparse de cumplir estas obligaciones, alegando que el negocio encomendado al mandatario no ha tenido buen éxito o que pudo desempeñarse a menos costo; salvo que le pruebe culpa.

Causales de terminación del contrato de mandato

ARTICULO 2189. El mandato termina:

- 1. Por el desempeño del negocio para que fue constituido.**
- 2. Por la expiración del término o por el evento de la condición prefijados para la terminación del mandato.**

ARTICULO 2187. EJECUCIÓN PARCIAL DEL MANDATO. *“Cuando por los términos del mandato o por la naturaleza del negocio apareciere que no debió ejecutarse parcialmente, la ejecución parcial no obligará al mandante sino en cuanto le aprovechare.*

⁵⁶Colombia. Congreso de la República. Código Civil, Artículo 2183

⁵⁷Colombia. Congreso de la República. Código Civil, Artículo 2184

El mandatario responderá de la inejecución del resto en conformidad al artículo 2193⁵⁸

3. Por la revocación del mandante.

ARTICULO 2190.REVOCATORIA DEL MANDATO. *“La revocación del mandante puede ser expresa o tácita. La tácita es el encargo del mismo negocio a distinta persona. Si el primer mandato es general y el segundo especial subsiste el primer mandato para los negocios no comprendidos en el segundo”⁵⁹.*

En este artículo se debe tener en cuenta que la revocación del mandate puede ser expresa o tácita hay que tener en cuenta que la renuncia del mandatario no pone fin a sus obligaciones, sino después de transcurrido el tiempo para que el mandante se encargue de los negocios que fueron encomendados, haciéndose responsables por los perjuicios que cause su renuncia, salvo imposibilidad de continuar la labor por enfermedad grave o perjuicio de sus intereses propios.

4. Por la renuncia del mandatario.

ARTICULO 2193.RENUNCIA DEL MANDATARIO. *“La renuncia del mandatario no pondrá fin a sus obligaciones, sino después de transcurrido el tiempo razonable para que el mandante pueda proveer a los negocios encomendados. De otro modo se hará responsable de los perjuicios que la renuncia cause al mandante; a menos que se halle en la imposibilidad de administrar por enfermedad u otra causa, o sin grave perjuicio de sus intereses propios”⁶⁰.*

5. Por la muerte del mandante o del mandatario.

ARTICULO 2194.MUERTE DEL MANDANTE. *“Sabida la muerte natural del mandante, cesará el mandatario en sus funciones; pero si de suspenderlas se sigue perjuicio a los herederos del mandante, será obligado a finalizar la gestión principiada”⁶¹*

ARTICULO 2195. EJECUCIÓN DE MANDATO POSTERIOR A LA MUERTE DEL MANDANTE. *“No se extingue por la muerte del mandante el mandato destinado a*

⁵⁸Colombia. Congreso de la República. Código Civil, Artículo 2187

⁵⁹Colombia. Congreso de la República. Código Civil, Artículo 2190

⁶⁰Colombia. Congreso de la República. Código Civil, Artículo 2193

⁶¹Colombia. Congreso de la República. Código Civil, Artículo 2194

*ejecutarse después de ella. Los herederos suceden en este caso en los derechos y obligaciones del mandante*⁶².

ARTICULO 2196. MUERTE DEL MANDATARIO. *“Los herederos del mandatario que fueren hábiles para la administración de sus bienes, darán aviso inmediatamente de su fallecimiento al mandante; y harán en favor de éste lo que puedan y las circunstancias exijan: la omisión a este respecto los hará responsables de los perjuicios. A igual responsabilidad estarán sujetos los albaceas, los tutores y curadores, y todos aquéllos que sucedan en la administración de los bienes del mandatario que ha fallecido o se ha hecho incapaz*⁶³

6. Por la quiebra o insolvencia del uno o del otro. El mandatario ya no merece confianza como gestor de negocios, y el mandante está impedido de cumplir las obligaciones del mandato.

7. Por la interdicción del uno o del otro. Los hace incapaces. Si mandatario no puede administrar los suyos menos los ajenos.

8. <Ordinal derogado por el artículo 70 del Decreto 2820 de 1974.>

9. Por las cesaciones de las funciones del mandante, si el mandato ha sido dado en ejercicio de ellas

Pluralidad de mandatarios: Hay que ver cómo se dividen entre ellos la gestión del mandato. Primero se está a la voluntad del mandante, si no la hay, la pueden dividir entre ellos, pero si se les ha prohibido obrar separadamente, lo que hicieren de este modo será nulo. Art 2153.

Por último es pertinente hacer alusión al artículo 2159 del código civil, **“CLÁUSULA DE LIBRE ADMINISTRACIÓN**. *Cuando se da al mandatario la facultad de obrar del modo que más conveniente le parezca, no por eso se entenderá autorizado para alterar la sustancia del mandato, ni para los actos que exigen poderes o cláusulas especiales. Por la cláusula de libre administración se entenderá solamente que el mandatario tiene la facultad de ejecutar aquellos*

⁶²Colombia. Congreso de la República. Código Civil, Artículo 2195

⁶³Colombia. Congreso de la República. Código Civil, Artículo 2196

actos que las leyes designan como autorizados por dicha cláusula". Puesto que este artículo se ve implementado en los contratos de mandato que celebra alianza inmobiliaria en su cláusula segunda del contra (ver minuta) como por ejemplo en inciso c) de la misma que reza "**c) Celebrar los contratos de arrendamiento respectivos, conviniendo las condiciones de los mismos, y bajo las garantías que a su juicio sean oportunas**"⁶⁴

4.4.2 Tercer informe. Se desarrolló durante los periodos comprendidos de 21 de diciembre de 2013 al 21 de enero de 2014, donde se desarrollaron las siguientes actividades:

1. Primera actividad realizada: Conocimiento y análisis de la ley 675 de 2001, la cual regula el régimen de la propiedad horizontal.

Tiempo empleado en la ejecución de dicha actividad: esta actividad de análisis de ley 675 DE 2001 que regula todo lo concerniente a la propiedad horizontal, se realizó en el periodo comprendido durante el 21 de diciembre del 2013 al 30 de diciembre del 2013.

ALGUNAS CONSIDERACIONES JURÍDICAS Y TEÓRICAS PRELIMINARES

Dentro de las funciones encomendadas a lo largo de mi práctica empresarial, tuve la oportunidad de revisar los contratos de arrendamiento (como lo analice en el primer informe de mi practica) analizando su normatividad (ley 820 del 2003), lo cual me sirvió para brindar un apoyo al área jurídica de la empresa, obteniendo gran aprendizaje en las diferentes situaciones jurídicas que se pueden ver inmersa una inmobiliaria, ya sea por parte de los propietarios de los inmuebles o de los arrendatarios de los mismos, por tal razón en el tercer mes realice un trabajo que consistió en proyectar y/o revisar los contratos de arrendamiento y más específicamente los que por su objeto estén sometidos al régimen de propiedad

⁶⁴Colombia. Congreso de la República. Código Civil, Artículo 2159

horizontal; razón por la cual , surge la necesidad de estudiar la normatividad vigente.

En un primer momento se hace necesario estudiar los artículos de **LEY 675 DE 2001**, la cual regula la forma especial de dominio de la Propiedad Horizontal, definiéndola en su artículo primero (1) como el tipo de propiedad donde concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes cumpliendo así el fin de garantizar la convivencia pacífica de los inmuebles que hacen parte de una conglomeración de departamentos sometidos a este régimen. La anterior definición, deja ver la naturaleza jurídica de la Propiedad Horizontal, siendo una forma innovadora de dominio, donde coexisten dos derechos reales uno sobre los bienes privados y otro sobre los bienes comunes, la razón de esta coexistencia es que el bien individual hace parte de un todo, de verdaderas “ciudadelas de departamentos” que comparten áreas y servicios comunes, situación de gran auge en la actualidad, por el gran crecimiento urbanístico, es óptimo mencionar que en un principio cuando empezaron a existir este tipo de propiedades, se dieron diversas teorías:

1. La teoría de la comunidad: *“entendida como el derecho de propiedad que tienen dos o más personas sobre los bienes comunes. Sin embargo, esta teoría presenta inconvenientes jurídicos, ya que, si se aplica en estricto sentido, los comuneros tendrían derecho, también, por ejemplo, a pedir la división de la cosa en común. Por ello, se desarrolló la teoría de la comunidad sui generis, que fue la adoptada, primero en el Decreto 1286 de 1948, y posteriormente, en la Ley 182 de 1948, así: "Cada propietario será dueño*

exclusivo de su piso o departamento, y comunero de los bienes afectado a uso común. (art. 2)"⁶⁵

2. La teoría de la personería jurídica: en la ley 16 de 1985 se acogió esta teoría, donde se entendía a la propiedad horizontal como una persona distinta de los copropietarios y dueña de los bienes comunes, con un administrador que ostentaba el derecho de dominio, esto último trajo problemas jurídicos pudiendo el administrar disponer de los bienes.

La teoría sui generi: en esta teoría existen dos derechos, sobre un bien particular y sobre unos bienes comunes, teniendo su asidero en que de la propiedad de los bienes privados devienen el derecho de dominio de los bienes comunes, de esta manera para una convivencia armónica se establece un reglamento que implica obligaciones como lo es pagar las cuotas de manteamiento de los bienes comunes, cuidar los bienes comunes entre otros deberes, también se ve en algunos casos limitado el derecho de dominio de los bienes individuales para no ir en contra de la buena convivencia y la solidaridad entre vecinos y copropietarios.

De esta manera cabe analizar las características de esta propiedad inmobiliaria, para esto traigo a colación la sentencia de la Corte Constitucional T-035 de 1997, donde señalo que el propietario de los bienes individuales comparte con otros propietarios la titularidad del dominio sobre los bienes comunes, donde al coexistir tanto derechos como copropietarios esta propiedad otorga, en primera medida derechos tales como gozar de los bienes comunes, por otro lado estos derechos requieren obligaciones con el fin de conservar la paz y la convivencia, así mismo y con el mismo objetivo anteriormente descrito en ocasiones el derecho de dominio sobre los bienes individuales se va a limitar la Corte Constitucional en la sentencia en mención, determino estas características, así: *"De esta manera, puede*

⁶⁵COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-318 de 2002, M.P.: Alfredo Beltrán Sierra. [en línea] <Disponible en: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=30387>> [consulta: 10 Nov.2009]

afirmarse, entonces, que el régimen de propiedad horizontal tiene, entre otras, las siguientes características:

Es una forma de dominio sobre unos inmuebles, en virtud de la cual una persona es titular del derecho de propiedad individual sobre un bien y, además, comparte con otros la titularidad del dominio sobre ciertos bienes denominados comunes, necesarios para el ejercicio del derecho que se tiene sobre el primero. Los bienes comunes están compuestos por aquellos necesarios para la existencia, seguridad y conservación del conjunto, con los cuales se pretende facilitar el uso y goce de cada uno de los inmuebles por sus respectivos propietarios y demandan el uso ordinario para el cual existen, con un correlativo respeto a la utilización legítima por parte de todos los demás propietarios. En lo que hace a los bienes de dominio particular, se tiene que estos pueden ser utilizados con cierta libertad y autonomía por parte de sus propietarios, pero bajo la forma prevista por el reglamento de copropiedad o a falta de éste en consonancia con los propósitos para los cuales se encuentra destinado el edificio, dada su naturaleza (Ley 182 de 1948).

*Esta forma de propiedad otorga, entonces, una serie de **derechos** al propietario de un bien, tales como gozar de los bienes comunes para aquello que fueron concebidos (circular u otros derechos similares) y su dominio se encuentra en cabeza de una comunidad (Ley 182 de 1948) o de una persona jurídica creada para ese fin (Ley 16 de 1985).*

*De otro lado, el régimen de propiedad horizontal impone también **obligaciones** para el propietario que tienen que ver con aquellas conductas cuya observancia resulta indispensable para que la modalidad de la propiedad cumpla a cabalidad sus objetivos. Son obligaciones de los propietarios, por ejemplo, pagar las cuotas (ordinarias y las extraordinarias) correspondientes para cubrir adecuadamente los gastos en que se incurra para mantener los bienes comunes, de manera que cumplan con sus finalidades.*

*Además, el régimen de propiedad horizontal puede imponer **limitaciones al ejercicio de la propiedad** que se tiene sobre el bien individual con el objeto de conservar la armonía de la comunidad o las características de la misma. Igualmente, podrá establecer restricciones a la destinación que se le otorgue al inmueble, más allá de las regulaciones que las autoridades hayan establecido para los usos del suelo del sector del cual se trate.*

El conjunto de derechos, deberes y limitaciones mencionados se concretan en un reglamento de copropiedad exigido por la ley, adoptado por la unanimidad de los propietarios, el cual debe elevarse a escritura pública y registrarse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles sometidos a él.

En este sentido, el citado reglamento constituye un negocio jurídico mediante el cual las partes, en condiciones de igualdad, pactan libremente las estipulaciones correspondientes y deciden sobre los derechos disponibles, como a bien tengan. Sin embargo, las características propias del mismo y la circunstancia de que en él se pueden comprometer derechos constitucionales fundamentales obliga a señalar que las mencionadas estipulaciones tienen que sujetarse a unas reglas mínimas de proporcionalidad, razonabilidad y objetividad, ajustadas a los mandatos constitucionales a fin de garantizar la convivencia pacífica entre copropietarios y vecinos, ante el goce legítimo de los derechos que en la comunidad se ejercitan, para así armonizarlos de manera que el ejercicio de los derechos de unos se limite por el ejercicio de los demás.

Por lo tanto, el contenido del reglamento de copropiedad no podrá ir más allá de la regulación de los derechos que exige el mantenimiento de la comunidad, de aquello que resulte necesario para su existencia, seguridad y conservación, y con las limitaciones mencionadas; así las cosas, no podrán ser oponibles, por virtud del mismo, cláusulas relativas a derechos que no trascienden el ámbito de lo privado y que por tanto forman parte del núcleo esencial de derechos como la

intimidad o la autonomía privada, sobre los cuales se admiten excepciones cuando entran en conflicto con los derechos de los demás o el orden jurídico. A contrario sensu, los derechos que trascienden ese espacio íntimo pueden ser objeto de regulación más amplia, siempre bajo los parámetros que imponen los principios y valores del ordenamiento constitucional.

Esos límites procuran evitar que en las decisiones que se adopten en la asamblea general de copropietarios se violen los derechos de las minorías a través de la votación impositiva de la mayoría." (Sentencia T-035 de 1997, M.P., doctor Hernando Herrera Vergara)⁶⁶ .

La última teoría quedó consignada en la **LEY 675 DE 2001**, consagra artículos destinados a comprender el fenómeno anteriormente descrito (la coexistencia de derechos) dejando claro en primera medida que tanto los bienes privados como los comunes deberán estar identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto y por otro lado analiza las obligaciones de los propietarios respecto a cada uno de los bienes en mención, así el artículo 18 de la ley trabajada, consagra las obligaciones en los bienes de privados o de dominio particular, entre las que están: usar los bienes de acuerdo a su naturaleza, a la destinación que se les haya otorgado en el reglamento de la propiedad horizontal y en procura de la sana convivencia, seguridad y solidez del edificio, efectuar las reparaciones que puedan causar perjuicios al conjunto o a los demás bienes que lo integran, abstenerse de realizar nuevas construcción en sus bienes privados sin autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, así mismo deben cumplir las demás decisiones adoptadas en la asamblea y consignadas en el reglamento de propiedad horizontal, y los bienes de derecho común, los cuales están reglamentados en los artículos 19, 20, 21, 22, 23 y 24 de la ley 675 de 2001, en su artículo 19, el cual especifica el alcance y la

⁶⁶COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-035 de 1997, M.P.: HERNANDO HERRERA VERGARA [en línea] <Disponible en: <http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1997/t-035-97.htm>

naturaleza de los bienes comunes (están especificadas por áreas en los artículos 65 al 72 de la ley de propiedad horizontal), siendo estos últimos los que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular teniendo las siguientes características: pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

Así como otras obligaciones consagradas en la ley de propiedad horizontal, como obligaciones económicas y la Participación en las expensas comunes necesarias, las primeras se encuentran reguladas en el capítulo V artículos 78, 79, 80, 81, 82, 83 Y 84, tales como; cuotas de administración y sostenimiento, servicios públicos domiciliarios de las zonas comunes, mantenimiento y reparación y mejoras de los bienes entre otras y las segundas están consignadas en los artículos 29, 30 y 31, donde el artículo 29 reza *“Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal”*⁶⁷.

El conjunto de derechos, obligaciones y limitaciones mencionados se concretan en un reglamento de copropiedad exigido por la ley, adoptado por la unanimidad de los propietarios, el cual se debe ser elevado a escritura pública y registrarse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles sometidos a él, como lo dispone la **LEY 675 DE 2001**, en su capítulo II **De la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal ARTÍCULO 4º**. *“Constitución. Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada*

⁶⁷Colombia. Congreso de la República. Ley 675 de 2001, artículo 29

en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley”, debiendo incluir la escritura pública lo consagrado en el artículo 5. “Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal a escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo: 1. El nombre e identificación del propietario.2. El nombre distintivo del edificio o conjunto.3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso.6. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto. Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto”⁶⁸.

Este artículo tiene párrafos de gran importancia, los cuales disponen aclaraciones como: los reglamentos de propiedad horizontal en ningún caso podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley ni transgredir los derechos fundamentales de los copropietarios o arrendatarios o que el reglamento de administración de la propiedad horizontal contengan normas que prohíban la enajenación o gravamen de los bienes de dominio privado, ni limitar o

⁶⁸Colombia. Congreso de la República. Ley 675 de 2001, artículo 5

prohibir la cesión de los mismos a cualquier título, entre otros disposiciones de certificación e inscripción sobre existencia y representación legal de la persona jurídica en la alcaldía de la municipalidad donde está ubicada la propiedad, luego de surtidos aquellos pasos, se origina una persona jurídica, es decir, una *“persona ficticia, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones civiles, y de ser representada judicial y extrajudicialmente”*⁶⁹. Así que en esta ley en su capítulo IX, dispone **De la propiedad horizontal como persona jurídica**, y en su artículo 32 reza ***“La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal”***⁷⁰.

El artículo 33 establece la Naturaleza y las características de la persona jurídica. *“La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.PARÁGRAFO. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro”*⁷¹.

Es preciso descartar unos puntos claves de lo anteriormente descrito, el primer punto a estudiar es el reglamento de la propiedad horizontal, este ha sido tema de controversia en el mundo jurídico y en muchos casos se han sentado presentes en las jurisprudencias sobre el reglamento de la copropiedad con respecto a la vulneración de los derechos fundamentales, de esta manera las estipulaciones de estos deben sujetarse a los mandatos constitucionales, limitándose a establecer

⁶⁹Colombia. Congreso de la República. Código Civil, Op. cit., Artículo 633

⁷⁰Colombia. Congreso de la República. Ley 675 de 2001, artículo 32

⁷¹Colombia. Congreso de la República. Ley 675 de 2001, artículo 33

lo necesario para mantener la existencia, seguridad y conservación de la propiedad horizontal, todo esto orientado con los principios que consagran el artículo 2 de la ley en mención. “*Principios orientadores de la ley*. Son principios orientadores de la presente ley:

1. ***Función social y ecológica de la propiedad.*** Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.
2. ***Convivencia pacífica y solidaridad social.*** Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.
3. ***Respeto de la dignidad humana.*** El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.
4. ***Libre iniciativa empresarial.*** Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común.
5. ***Derecho al debido proceso.*** Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación”⁷².

Esos límites y principios procuran que los órganos de dirección establecidos en el artículo 36. “*Órganos de dirección y administración.* La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador de edificio o conjunto”

⁷²Colombia. Congreso de la República. Ley 675 de 2001, artículo 2

acojan en las asambleas decisiones que amparen los derechos fundamentales, para que así, dichas decisiones tengan alcance y sean de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios como lo establece el artículo 37 de la ley objeto de análisis.

La asamblea general está regulada en el capítulo X, desde el artículo 37 al 49, los cuales contienen los siguientes temas:

Integración y alcance de sus decisiones: la asamblea la constituirán los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados, los cuales tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en esta; Naturaleza y funciones: la asamblea general es el órgano de dirección de la personería jurídica, sus funciones están señaladas en el artículo 38 de la ley en mención; Reuniones: se reunirán ordinariamente por lo menos 1 vez al año o en la fecha señalada en el reglamento de la propiedad horizontal y en silencio de este tres 3 meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal (las reuniones extraordinarias cuando sea algún imprevisto o de necesidad urgente); Quórum y mayorías: la asamblea sesionara con un número plural de propietarios de las unidades privadas que representen por lo menos más de la mitad de los coeficientes de la propiedad (el cual esta defino en el artículo 3 como: “*Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto*”⁷³); Decisiones que exigen mayoría calificada: algunas reuniones requieren mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio; Actas: las decisiones de las asambleas se harán constar en actas

⁷³Colombia. Congreso de la República. Ley 675 de 2001, artículo 3

firmadas por el presidente y el secretario, y debe el administrador dentro de un lapso no superior de 20 días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión poner a disposición de los propietarios del conjunto copia completa del texto; Procedimiento ejecutivo e Impugnación de decisiones: procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la personería jurídica para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias junto con los intereses correspondientes, estas solo podrán ser exigidas ante un juez con el respectivo título ejecutivo. (Se puede dar en primer momento acuerdos de pago o conciliaciones).

Los capítulos siguientes al X de la ley, contempla los demás órganos directivos en la propiedad horizontal como los son:

El Administrador: su reglamentación está consagrada en los artículos 50 a 52 de la ley del régimen de la propiedad horizontal, el artículo 50 consagra lo siguiente” *Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal⁷⁴, y el artículo 51 consagra todas las funciones del administrador y así mismo le otorga facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo.*

⁷⁴Colombia. Congreso de la República. Ley 675 de 2001, artículo 50

El Consejo de Administración: el artículo 55 prevé sus funciones “*Funciones. Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal*”⁷⁵

El Revisor Fiscal el artículo 57 consagra “*Funciones. Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley*”⁷⁶.

Pero así mismo el legislador en la ley previo la participación comunitaria la cual está consagrada en el artículo 76.

El título II, en su capítulo I en el artículo 58, en ánimos el legislador de crear medios alternativos de solución de conflicto que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica (Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia), en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, estableciéndose comités de convivencia.

En el capítulo II, en sus artículos 58 al 62, consagra la reglamentación De las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, estas darán lugar cuando los propietarios o tenedores desobedezcan las decisiones de la asamblea general y por el consejo de administraciones, consignadas en el reglamento de la

⁷⁵Colombia. Congreso de la República. Ley 675 de 2001, artículo 55

⁷⁶Colombia. Congreso de la República. Ley 675 de 2001, artículo 5

propiedad horizontal siempre y cuando no sean contra ley ni contra derecho ajeno, estas deberán ser en un con previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal.

Por ultimo quiero hacer referencia al capítulo III, que consagra la normativa pertinente en la eventual situación en que se presente las causales de extinción de la propiedad horizontal, que consagra el artículo 9 de la ley de propiedad horizontal, entre las cuales encontramos, la destrucción o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que conforman un conjunto, o por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio, La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio o conjunto, o la orden de autoridad judicial o administrativa. Al presentarse las anteriores situaciones, como en todas las comunidades se debe dividir la copropiedad y realizarse la respectiva liquidación.

2. Segunda actividad realizada: Asesorías jurídicas en las diversas situaciones que se presentan en la inmobiliaria y más específicamente en el régimen contenido en la ley 675 de 2001, donde los arrendatarios necesitan orientación con respecto a la propiedad horizontal.

Tiempo empleado en la ejecución de dicha actividad: esta actividad de análisis se realizó, en el periodo comprendido durante el 30 de diciembre del 2013 al 21 de enero del 2014.

Para lograr realizar un trabajo de carácter analítico, respecto a el manejo que la inmobiliaria le da a los contratos de arrendamiento donde el inmueble objeto del contrato está sometido al régimen de propiedad horizontal, el objeto de este estudio tiene como fundamento establecer si el contrato actual que maneja alianza inmobiliaria s.a. con los arrendatarios prevé el mínimo de cláusulas donde se

tenga en cuenta o se haga conciencia del régimen especial al que está sometido el inmueble a arrendar.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Se debe tener clara esta la ley analizada en un primer momento, para los arrendatarios que decidieron adquirir un inmueble en estas condiciones, de tal manera como labor analítica en mi práctica, fue hacer un estudio relacionando dos temas el contrato de arrendamiento y la propiedad horizontal.

En primera medida analice lo referente al nexo entre el contrato en cuestión y el régimen contenido en la ley 675 de 2001, haciendo énfasis en los inconvenientes y dificultades que se presenta en el diario vivir en la convivencia entre propietarios y arrendatarios y, en los mecanismos y herramientas existentes para la solución de estos. Y en una segunda parte analice las cláusulas del contrato de arrendamiento suscrito por la empresa (Alianza Inmobiliaria s.a) como arrendadora y los arrendatarios, donde el objeto (inmueble) de los contratos de arrendamiento estén sometidos al régimen de propiedad horizontal.

Ante lo anterior me dispongo a plasmar el análisis, de mi estudio anteriormente descrito, para este trabajo tuve en cuenta la sentencia C-318 de 2002, anteriormente citada. Dicha sentencia hace un análisis de la ley 675 de 2001, en donde concluye que *“ley expedida para regular el régimen de propiedad horizontal, como su nombre lo indica, está encaminada a reglar una forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados, y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, por lo que deben establecerse con claridad los derechos y obligaciones que surgen para los propietarios, que decidieron adquirir un inmueble en estas condiciones. Y por ello, corresponde a la Ley definir cuáles son los derechos que los propietarios tienen sobre los bienes que no corresponden a sus bienes*

*privados, y cuáles sobre los restantes bienes comunes del inmueble*⁷⁷, lo anterior deja ver que la ley al regular el derecho de domino en una clase especial de propiedad, de tal manera que dicha ley va dirigida a los propietarios que decidieron adquirir dichos inmuebles sometidos al régimen de propiedad, pero teniendo presente que estos pueden disponer de su derecho real de dominio pueden en virtud de un contrato de arrendamiento, otorgar la facultad de tenencia de su propiedad y es ahí donde existe un nexo entre los arrendatarios y el régimen de propiedad horizontal, ocupándose esta última de algunas situaciones de quienes sin ser propietarios, por el hecho de morar en el edificio o conjunto, deban, también, someterse a las reglas de convivencia.

Situaciones que regularmente se presentan en la actualidad y que es preciso analizar:

PARTICIPACIÓN EN ASAMBLEAS E IMPUGNACIÓN DE DECISIONES: el artículo 37 de la ley del régimen de propiedad horizontal reglamente que la asamblea general estará constituida por los propietarios de bienes privados, los cuales tendrán derecho a votar y participar en las decisiones tomadas en la misma, decisiones que son de obligatorio cumplimiento para todos los ocupantes del edificio, esta situación fue debatida en la sentencia C-318 de 2002, ya que se puede dar el caso en que los no propietarios de los bienes privados como los arrendatarios se puedan ver directamente afectados por las decisiones tomadas en las asambleas donde al no tener voz ni voto no pudo ejercer su controversia, en lo referente a este tema la Corte Constitucional dispuso que en estos casos a los no propietarios no pueden privársele del derecho de elevar peticiones y obtener pronta resolución, como tampoco negárseles la posibilidad de ser oídos antes de que se adopten por quien corresponda las decisiones pertinentes.

⁷⁷COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-318 de 2002, M.P.: Alfredo Beltrán Sierra. [en línea] <Disponible en: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=30387>> [consulta: 10 Nov.2009]

Así mismo considero oportuno la posibilidad que el artículo 37 otorga a los propietarios de actuar en las asambleas en forma directa o por intermedio de representantes suyos y con sujeción al reglamento de propiedad horizontal, de esta manera se me ocurre la estudiar la viabilidad en la Inmobiliaria de plasmar tanto en los contratos de mandato como en los contratos de arrendamiento una cláusula de autorización, para que arrendatario pueda asistir a las asambleas generales cuando estas toquen temas que lo involucren directamente al arrendatario para que este actúe en representación del propietario, en donde es pertinente estipular que previamente la arrendadora le comunicara la petición del arrendatario de participar en la asamblea al propietario el cual si lo considera necesario expedirá la autorización.

RELACIÓN DEL INQUILINO CON LOS BIENES PRIVADOS Y COMUNES (DERECHOS, DEBERES)

En virtud de un acuerdo de voluntades, los propietarios de estos bienes privados pueden conceder el uso de los mismos derechos. Ahora bien, es claro que, a partir del perfeccionamiento del contrato, los arrendatarios ejercerán sobre dichos inmuebles, los mismos que dispondría el propietario quien les concedió la facultad al arrendatario del uso y el goce de su propiedad, a cargo de una contraprestación dineraria.

Ahora bien teniendo claro cuál es el tipo de dominio que tienen los propietarios de los bienes individuales,(estudiado en la primera parte del informe con base a la ley 675 de 2001) podemos determinar concretamente el derecho al uso que se le transfiere a un arrendatario que en virtud de un contrato de arrendamiento decida arrendar un inmueble que esté sometido al régimen de propiedad horizontal, por consiguiente es de vital importancia que a los arrendatarios en un primer momento les sea entregado el reglamento de la copropiedad por parte de la arrendadora, pues las diferentes normatividades sobre la materia (reglamento de la propiedad horizontal como las disposiciones consagradas en ley 675 DE 2001) obligan no sólo a los propietarios de cada uno de los bienes privados que conforman el

inmueble sometido a este régimen, sino también a quienes no lo son, ya sea por ser arrendatarios o simples residentes, por tal razón la ley 820 de 2003, lo consagro expresamente señalando en su artículo octavo (8) que el arrendador debe entregar al arrendatario una copia de la parte de la normativa del reglamento interno cuando se trate de vivienda en edificaciones sometidos a este régimen.

Donde este reglamentó contiene dos partes principales: una es la descripción física del inmueble y de cada uno de los departamentos; otras son las reglas de convivencia y funcionamiento del edificio, por ende las obligaciones de copropietarios, al ser entregado dicho reglamento el arrendatario no se puede excusar en una eventual situación de desconocimiento del mismo, por no ser entregado por el arrendado.

Un primer análisis en mi estudio fue buscar esta cláusula en los contratos de arrendamiento que celebra Alianza Inmobiliaria S.A. con los arrendatarios, la cual la encontramos redactada de la siguiente manera: “**COPIA CONTRATO. EL ARRENDATARIO manifiesta que ha recibido copia del presente contrato a satisfacción, con las firmas originales, «ciudad» así como de la parte normativa del Reglamento de Propiedad Horizontal «ciudad»**”⁷⁸.

Considero que esta cláusula al ser la única que toca este tema, debería ser más explícita, orientando más la debida importancia que el arrendatario le debe dar al reglamento de propiedad horizontal, estipulando no solo su entrega sino la debida obligación del arrendatario de cumplir con dicho reglamento, so pena de un sanción a un eventual incumpliendo del contrato de arrendamiento por desconocimiento de las normas de la copropiedad, aunque los contratos de la empresa lo prevé en clausula séptima (7) donde reza lo siguiente, en el numeral 4: SÉPTIMA – “*OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO 3) observar el reglamento de propiedad horizontal, 4) conservar el inmueble en el mismo estado en que lo*

⁷⁸Minuta contrato de arrendamiento suministrada por Alianza Inmobiliaria S.A

*recibió*⁷⁹. Igualmente y como ya lo estudiamos en una primera parte con la ley 675 de 2001 vale la pena mencionar que el reglamento de la propiedad horizontal por ser donde se consagran derechos, deberes y limitaciones debe elevarse a escritura pública y registrarse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles sometidos a él, de manera que no es muy fácil alegar el desconocimiento de este reglamento, pero es mejor “curarse en salud” y consagrar una cláusula específica con respecto a este tema, dado por su gran importancia.

Este mismo tema es reiterativo en la ley 820 de 2003 cuando en su artículo 24 consagra lo siguiente: *“Son causales para que el arrendatario pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes: El desconocimiento por parte del arrendador de derechos reconocidos al arrendatario por la Ley o contractualmente “*, de esa manera no solo es deber del arrendador entregar copia del reglamento de la copropiedad, sino también de informar y de orientar al arrendatario, cuando se trate de inmuebles sometido a propiedad horizontal de la ley 675 de 2001, la cual regula este tipo de inmuebles, siendo esta última la normatividad básica en materia de propiedad horizontal, ya que, como bien sabemos, será a través de ésta como el inquilino conocerá sus facultades, deberes, relación con los diferentes órganos de dirección y administración del inmueble, las autoridades ante las que deberá acudir en caso de presentarse algún conflicto que no se hubiere logrado solucionar a través de los mecanismos establecidos por la asamblea de propietarios para este fin, entre otras cuestiones.

Situación que no evidencia en el contrato objeto de análisis, al no obligarse la arrendadora (Alianza Inmobiliaria) a entregar tanto el reglamento interno de la copropiedad, como a otorgar la normativa correspondiente al régimen de propiedad horizontal, estableciendo dicha cláusula las siguientes: *“Son obligaciones de EL ARRENDADOR: 1) entregar a EL ARRENDATARIO el bien*

⁷⁹ Ibid

inmueble arrendado, 2) mantener dicho bien en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendado y en consecuencia hacer, a su costa, las reparaciones necesarias que EL ARRENDATARIO le solicite de forma oportuna, 3) de conformidad con la ley, librar a EL ARRENDATARIO de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado, 4) al Momento de la terminación del contrato recibir de EL ARRENDATARIO o de quien éste haya designa para tal efecto, el inmueble arrendado, y 5) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley”.

Así mismo como la anterior hay otras cláusulas que deben ser más específicas cuando se trata de contratos de arrendamientos sometidos a propiedad horizontal, por tal razón hice un estudio junto con el primer informe donde se dio paso a el análisis de los contratos de arrendamiento en forma general, en esta oportunidad hice un análisis más específico teniendo en cuenta solo los contratos de arrendamiento donde el inmueble objeto del contrato está sometido a él régimen de propiedad horizontal, observando y determinando más concretamente las cláusulas que contemplen este tema, las que según mi análisis deberían reformarse y de esa manera dar un concepto en relación a lo estudiado en la ley LEY 675 DE 2001, LA CUAL REGULA LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

De igual forma y teniendo en cuenta los informes anteriores en donde se analizó el contrato de arrendamiento, se hacía alusión que una de las primeras clausulas es el objeto del contrato de arrendamiento, es decir el inmueble, en mi estudio observe que cuando el contrato de arrendamiento se da sobre un inmueble sometido a propiedad horizontal se debe especificar que este hace parte de dicho condominio o conjunto, ejemplo la cláusula sobre este tema en los contratos de arrendamiento que suscribe Alianza Inmobiliaria es la siguiente: “*PRIMERA - OBJETO. EL ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento a EL ARRENDATARIO, el inmueble ubicado en ANILLO VIAL No. 24 - 325 CASA xxxx QUE HACE PARTE DEL CONDOMINIO/PRADOS DE CAÑAVERALETAPA I DEL*

MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA y cuyos linderos se podrán relacionar en documento separado que hace parte integral de este contrato.”⁸⁰, a esta cláusula le faltan elementos muy importantes como los son: especificar que dicho predio de mayor extensión esta sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, según consta en (Indicar Número de Escritura Pública del Reglamento de Propiedad Horizontal, Notaría, Fecha y Ciudad), debidamente registrada en la oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de El (Día, Mes, Año), bajo e folio de matrícula inmobiliaria número, que a mi parecer son elementos importantes, pues de esa manera queda más claro uno de los elementos esenciales del contrato de arrendamiento el cual es el inmueble.

La cláusula anteriormente analiza va ligada a la que hace referencia a la destinación, siendo menester traerla a colación, consagrada en el contrato suscrito en Alianza Inmobiliaria s.a. en su clausula segunda – “*DESTINACIÓN. EL ARRENDATARIO destinará el inmueble arrendado exclusivamente para su vivienda y la de su familia, destinación que no podrá ser cambiada por EL ARRENDATARIO. En el evento que esto ocurra, EL ARRENDADOR puede dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado, así como la correspondiente indemnización de perjuicios. PARAGRAFO.- EL ARRENDATARIO no destinará el inmueble a fines ilícitos, y en consecuencia se obliga a no utilizarlo para ocultar o depositar armas, explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en él se elaboren, almacenen o vendan drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines. EL ARRENDATARIO se obliga a no guardar o permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad del mismo, y en caso que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infecto-contagiosa, serán de EL ARRENDATARIO los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias*”⁸¹, en esta cláusula es de suma importancia,

⁸⁰ Ibid

⁸¹ Ibid

recordarle al arrendatario que el inmueble está sometido a propiedad horizontal y que por tal razón su destinación debe someterse a las reglas de la misma y las del reglamento interno de la copropiedad.

Otra cláusula que analice en mi estudio fue la cláusula de la entrega, la cual consagra lo siguiente en los contratos de Alianza Inmobiliaria s.a: “**ENTREGA.** *El arrendatario declara que ha recibido el inmueble arrendado en buen estado y de conformidad con el inventario que, como anexo, hace parte integral del presente contrato. Así mismo declara que ha recibido el inmueble con todas las instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, de telefonía y estructurales en perfecto estado de funcionamiento*⁸². Así mismo se debería indicar a la entrega el arrendatario conoce en su integridad el texto del Reglamento de Propiedad Horizontal aplicable al Inmueble y que lo respetará y lo hará respetar en su integridad, documento que se entiende incorporado a este Contrato. Esta observación con el fin de que a la entrega el arrendatario es consiente del verdadero estado del inmueble no solo en su esta individual sino también en su estado colectivo como parte de una propiedad horizontal.

Por otro lado se debe dejar claro en el contrato de arrendamiento, que en la propiedad horizontal existen limitaciones al régimen del propiedad con el inmueble individual, un ejemplo práctico que tuve la posibilidad de presenciar en la práctica, fue una situación con un arrendatario que deseaba que le fueran instalados por parte del propietario del inmueble aires acondicionados minisplit, pues se trataba de una oficina, pero estaba sometida a propiedad horizontal, y esta última no permitía en su fachada este tipo de aires, por tal razón considero que en la cláusula de reparaciones que consagra los contratos de arrendamiento se debería estipular que cuando el inmueble este sometido a propiedad horizontal, las reparaciones deben estar permitidas por dicha propiedad, lo cual no está previsto en el contrato que suscribe la Inmobiliaria, donde la cláusula que prevé

⁸² Ibid

este tema consagra lo siguiente “**MEJORAS Y REFORMAS. EL ARRENDATARIO** no podrá hacer mejoras ni reformas en el inmueble sin que previamente haya sido autorizado expresamente por escrito por EL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR no estará obligado a pagar las mejoras y/o reformas que no haya autorizado. En todo caso, EL ARRENDATARIO podrá retirar las mejoras y/o reformas introducidas en el inmueble, siempre y cuando se pueda proceder a ello sin detrimento del inmueble; en caso contrario, las mejoras quedarán de propiedad de EL ARRENDADOR, quien no estará obligado a reconocer, por tal concepto, suma alguna a favor de EL ARRENDATARIO”⁸³.

Si en el negocio jurídico se estipulo que el arrendatario pagara los cánones de administración de la propiedad horizontal, obligándose, por tanto, el arrendador a consignar dicha expensa en la cuenta del edificio, se debe plasmar dicho acuerdo en el contrato de arrendamiento, siendo en este instrumento jurídico el monto a pagar por el servicio de administración del edificio o conjunto, de tal manera que el arrendatario no tenga dudas con respecto al cumplimiento del límite cuando del canon de arrendamiento se trata, y este, además, plenamente consciente que el exceso constituye una contraprestación que debe sufragar por el hecho de vivir en un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. Alianza Inmobiliaria contempla esta posibilidad a los arrendatarios consagrando la siguiente clausula: “**DÉCIMA — CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN.** Se obliga también **EL ARRENDATARIO** a cancelar al **ARRENDADOR**, la suma de **XXXXXXXXXX** por concepto de cuota mensual de administración de la copropiedad, pagadera por anticipado dentro de los cinco primeros días de cada mes calendario, junto con el canon de arrendamiento a que se refiere la cláusula tercera de este contrato, siendo aplicable todas las condiciones establecidas en dicha cláusula y sus párrafos para el pago del canon de arrendamiento. Este valor se reajustará en la proporción y en las fechas que establezca la Asamblea de Copropietarios de acuerdo al Régimen de Propiedad Horizontal o a la

⁸³ Ibid

reglamentación interna que tenga la copropiedad, quedando obligado **EL ARRENDATARIO** apagar dichos reajustes y los retroactivos de los mismos, si fueren decretados. **EL ARRENDATARIO** renuncia expresamente a cualquier requerimiento para ser constituido en mora de pagar las cuotas de administración, en los términos aquí previstos. Para cobrar ejecutivamente las cuotas de administración no pagadas por **EL ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR**, bastará la afirmación del **ARRENDADOR** sobre el no pago de las cuotas y el monto adeudado, y la certificación que expida el administrador de la copropiedad sobre el valor de la cuota mensual que haya fijado la Asamblea de Copropietarios. La mora en el pago oportuno de la cuota de administración de la copropiedad causará a cargo del **ARRENDATARIO** y a favor del **ARRENDADOR** una sanción moratoria igual a la tasa máxima autorizada por las disposiciones legales vigentes, que se liquidará sobre las sumas no pagadas, sin perjuicio de las demás acciones del **ARRENDADOR**”⁸⁴.

La cláusula de causales de terminación del contrato, es de gran observación por las partes contratantes y se debe tener presente en cada una de las actuaciones de las misma, donde para el objeto de estudio es necesario, citar algunas causales que tengan que ver directamente con la propiedad horizontal, en primera medida en clausula vigésima octava del contrato suscrito por Alianza Inmobiliaria consagra lo siguiente: - “**CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. EL ARRENDADOR** además podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos:

- 2). Cuando se subarriende total o parcialmente el inmueble, se ceda o se de una destinación distinta a la pactada en el contrato.
- 3). Cuando **EL ARRENDATARIO** reiteradamente afecte la tranquilidad de los vecinos o destine el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención.
- 4). Cuando **EL ARRENDATARIO** realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble, o lo destruya total o parcialmente

⁸⁴ Ibid

5). Cuando **EL ARRENDATARIO** viole las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal, o no pague las expensas comunes cuando el pago este a su cargo⁸⁵

Teniendo en cuenta el punto anterior considero que en los numeral 2, 3 y 4, los cuales establecen situaciones de destinación del inmueble, normas de convivencia y reformas al inmueble, se debe expresamente consagrar en cada numeral que debe ser de acuerdo al reglamento interno de copropiedad.

La cláusula de las causales de terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario fue analizada en un primer momento cuando especificaba que se debe entregar por parte del arrendador al arrendatario la normativa necesaria para que este no desconozca sus derecho, al no otorgarle dichas herramientas, esto fue consignado en el contrato suscrito por la arrendadora (Alianza Inmobiliaria s.a.), en la vigésima novena clausula, en su inciso 3 “*el desconocimiento por parte de EL ARRENDADOR de derechos reconocidos a EL ARRENDATARIO en este contrato o por la Ley “* , así que con veras se debe entregar por parte del arrendador al arrendatario tanto el reglamento de la copropiedad como la ley 675 de 2001, que regula la propiedad horizontal.

3. Primera actividad realizada: Proyección del modificatorio a la minuta del contrato de arrendamiento cuando se trate de inmuebles sometidos a propiedad horizontal

Tiempo empleado en la ejecución de dicha actividad: este documento se realizó en el periodo comprendido durante el 30 de diciembre del 2013 al 21 de enero del 2014.

⁸⁵ Ibid

DOCUMENTO ANEXO, DONDE SE PROYECTEN LA CLAUSULAS DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO ANALIZADAS EN EL TRABAJO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- **CLAUSULA –DESTINACION-**

Contrato alianza

OBJETO. *“EL ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento a EL ARRENDATARIO, el inmueble ubicado en ANILLO VIAL No. 24 - 325 CASA xxxx QUE HACE PARTE DEL CONDOMINIO/PRADOS DE CAÑAVERALETAPA I DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA y cuyos linderos se podrán relacionar en documento separado que hace parte integral de este contrato”⁸⁶.*

Modificación sugerida: se debe complementar la siguiente clausula con un párrafo el cual rece lo siguiente:

PARAGRAFO: Régimen de Propiedad Horizontal: El Inmueble descrito y alindado en la Cláusula Primera del presente Contrato, forma parte del Edificio, el cual se encuentra ubicado en el área urbana de la ciudad de, (Indicar Dirección Edificio), sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, según consta en (Indicar Número de Escritura Pública del Reglamento de Propiedad Horizontal, Notaría, Fecha y Ciudad), debidamente registrada en la oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de el (Día, Mes, Año), bajo e folio de matrícula inmobiliaria número

- **CLAUSULA –DESTINACION-**

Contrato alianza

“DESTINACIÓN. EL ARRENDATARIO destinará el inmueble arrendado exclusivamente para su vivienda y la de su familia, destinación que no podrá ser cambiada por EL ARRENDATARIO. En el evento que esto ocurra, EL ARRENDADOR puede dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega

⁸⁶ Ibid

inmediata del inmueble arrendado, así como la correspondiente indemnización de perjuicios. PARAGRAFO.- EL ARRENDATARIO no destinará el inmueble a fines ilícitos, y en consecuencia se obliga a no utilizarlo para ocultar o depositar armas, explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en él se elaboren, almacenen o vendan drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines. EL ARRENDATARIO se obliga a no guardar o permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad del mismo, y en caso que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infecto-contagiosa, serán de EL ARRENDATARIO los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias”⁸⁷

Modificación sugerida:

SEGUNDA - DESTINACIÓN. EL ARRENDATARIO destinará el inmueble arrendado exclusivamente para su vivienda y la de su familia, Y LO DISPUESTO ALAS REGLAS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y AL REGLAMENTO DEL CONJUNTO destinación que no podrá ser cambiada por EL ARRENDATARIO. En el evento que esto ocurra, EL ARRENDADOR puede dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado, así como la correspondiente indemnización de perjuicios. PARAGRAFO.- EL ARRENDATARIO no destinará el inmueble a fines ilícitos, y en consecuencia se obliga a no utilizarlo para ocultar o depositar armas, explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en él se elaboren, almacenen o vendan drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines. EL ARRENDATARIO se obliga a no guardar o permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad del mismo, y en caso que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infecto-contagiosa, serán de EL ARRENDATARIO los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias

⁸⁷ Ibid

- **CLAUSULA –ENTREGA-**

Contrato alianza

“ENTREGA. El arrendatario declara que ha recibido el inmueble arrendado en buen estado y de conformidad con el inventario que, como anexo, hace parte integral del presente contrato. Así mismo declara que ha recibido el inmueble con todas las instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, de telefonía y estructurales en perfecto estado de funcionamiento”⁸⁸

Modificación sugerida:

ENTREGA. El arrendatario declara que ha recibido el inmueble arrendado en buen estado y de conformidad con el inventario que, como anexo, hace parte integral del presente contrato. Así mismo declara que ha recibido el inmueble con todas las instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, de telefonía y estructurales en perfecto estado de funcionamiento Y QUE CONOCE EN SU INTEGRIDAD EL TEXTO DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL APLICABLE AL INMUEBLE Y QUE LO RESPETARÁ Y LO HARÁ RESPETAR EN SU INTEGRIDAD, DOCUMENTO QUE SE ENTIENDE INCORPORADO A ESTE CONTRATO.

- **CLAUSULA –REFORMAS Y MEJORAS-**

Contrato alianza

“MEJORAS Y REFORMAS. EL ARRENDATARIO no podrá hacer mejoras ni reformas en el inmueble sin que previamente haya sido autorizado expresamente por escrito por EL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR no estará obligado a pagar las mejoras y/o reformas que no haya autorizado. En todo caso, EL ARRENDATARIO podrá retirar las mejoras y/o reformas introducidas en el inmueble, siempre y cuando se pueda proceder a ello sin detrimento del inmueble; en caso contrario, las mejoras quedarán de propiedad de EL ARRENDADOR,

⁸⁸ Ibid

*quien no estará obligado a reconocer, por tal concepto, suma alguna a favor de EL ARRENDATARIO*⁸⁹

Modificación sugerida

Agregar a esta cláusula la siguiente observación

MEJORAS Y REFORMAS. EL ARRENDATARIO no podrá hacer mejoras ni reformas en el inmueble sin que previamente haya sido autorizado expresamente por escrito por EL ARRENDADOR Y MIENTRAS SE PUEDAN REALIZAR EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

EL ARRENDADOR no estará obligado a pagar las mejoras y/o reformas que no haya autorizado. En todo caso, EL ARRENDATARIO podrá retirar las mejoras y/o reformas introducidas en el inmueble, siempre y cuando se pueda proceder a ello sin detrimento del inmueble; en caso contrario, las mejoras quedarán de propiedad de EL ARRENDADOR, quien no estará obligado a reconocer, por tal concepto, suma alguna a favor de EL ARRENDATARIO.

• CLAUSULA CAUSALES DE TERMINACION DEL CONTRATO. ARRENDADOR

“CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. EL ARRENDADOR además podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos:

- 2). Cuando se subarriende total o parcialmente el inmueble, se ceda o se de una destinación distinta a la pactada en el contrato.*
- 3). Cuando EL ARRENDATARIO reiteradamente afecte la tranquilidad de los vecinos o destine el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención.*
- 4). Cuando EL ARRENDATARIO realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble, o lo destruya total o parcialmente*
- 5). Cuando EL ARRENDATARIO viole las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal, o no pague las expensas comunes cuando el pago este a su cargo”*⁹⁰

⁸⁹ Ibid

Modificación sugerida

En los numerales 2, 3 y 4, los cuales establecen situaciones de destinación del inmueble, normas de convivencia y reformas al inmueble, se debe expresamente consagrar en cada numeral que debe ser de acuerdo al reglamento interno de copropiedad.

• CLAUSULA – OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR

Contrato de alianza

“Son obligaciones de EL ARRENDADOR: 1) entregar a EL ARRENDATARIO el bien inmueble arrendado, 2) mantener dicho bien en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendado y en consecuencia hacer, a su costa, las reparaciones necesarias que EL ARRENDATARIO le solicite de forma oportuna, 3) de conformidad con la ley, librar a EL ARRENDATARIO de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado, 4) al momento de la terminación del contrato recibir de EL ARRENDATARIO o de quien éste haya designa para tal efecto, el inmueble arrendado, y 5) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley

PARÁGRAFO. Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de EL ARRENDADOR son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.”⁹¹

Modificación sugerida

Incluir la siguiente obligación:

ENTREGAR AL ARRENDATARIO EL REGLAMENTO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL AL MOMENTO DEL PERFECCIONAMIENTO DEL NEGOCIO JURIDICO.

⁹⁰ Ibid

⁹¹ Ibid

- **CLAUSULA –COPIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Contrato alianza

“COPIA CONTRATO. EL ARRENDATARIO manifiesta que ha recibido copia del presente contrato a satisfacción, con las firmas originales, «ciudad» así como de la parte normativa del Reglamento de Propiedad Horizontal «ciudad»”⁹²

Modificación sugerida

Estipulando no solo su entrega sino la debida obligación del arrendatario de cumplir con dicho reglamento, ASI MISMO ENTREGARLE AL ARRENDATARIO LA LEY 675 DE 2001; teniendo en cuenta que el artículo 24 de la ley 820 de 2001 consagra lo siguiente: “Son causales para que el arrendatario pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes: El desconocimiento por parte del arrendador de derechos reconocidos al arrendatario por la Ley o contractualmente

4.4.3 Cuarto informe. Se desarrolló durante el último periodo de la práctica empresarial comprendido desde 21 de enero 2014 hasta el 21 de febrero de 2014, donde se desarrollaron las siguientes actividades:

1. Primera actividad realizada: Análisis de la normativa aplicable en el caso de los derechos reales ejercidos sobre bienes inmuebles, para el análisis de títulos, en folio de matrícula inmobiliaria

Tiempo empleado en la ejecución de dicha actividad: esta actividad de estudio se realizó en el periodo comprendido durante el 21 de enero del 2014 al 21 de febrero del 2014.

En el último informe, plasme una de las tareas más relevantes que realice durante el transcurso de mi práctica empresarial, la cual consiste en el **ESTUDIO DE TITULOS** donde el propósito del trabajo fue conocer, aprender e implementar los conocimiento adquiridos en materia de bienes para así dar respuesta a la situación

⁹² Ibid

jurídica de un inmueble, teniendo en cuenta que al desempeñar esta labor, se debía analizar documentos como lo son; folios de matrícula inmobiliaria y escrituras públicas, y todo tipo de documentos que dan publicidad a los actos privados, para que de esa manera, se conozca la transferencia, limitaciones, y afectaciones de la propiedad inmueble.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

En primera medida se debe entrar a estudiar tanto los derechos que recaen sobre un bien inmueble y el derecho que ejerce el dueño, la anterior clasificación se encuentra en el artículo 653 del código civil⁹³ “**Concepto de Bienes.** *Los bienes consisten en cosas corporales o incorporeales. Corporales son las que tienen un ser real y pueden ser percibidas por los sentidos, como una casa, un libro. Incorporeales las que consisten en meros derechos, como los créditos y las servidumbres activas*”.

En este artículo el legislador clasifico los bienes en cosas corporales e incorporeales, donde la primera clase (las corporales), se dividen en bienes muebles e inmuebles artículo 654 de código civil, definiendo las características de estas dos clases, de esa manera el artículo 655 “**Muebles.** *Muebles son las que pueden transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose ellas a sí mismas como los animales (que por eso se llaman semovientes), sea que sólo se muevan por una fuerza externa, como las cosas inanimadas*”⁹⁴.

Por otro lado el artículo 656 Código Civil contempla los **bienes inmuebles** como “... *las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro; como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios, los árboles las casas y veredas se llaman predios o fundos*”⁹⁵.

Esta última clase de bienes, se ha clasificado tanto por el Código Civil, como por la doctrina así: **a) Inmuebles por naturaleza** (art. 656) “*son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, o sea, permanecen inmóviles en el lugar que les*

⁹³Colombia. Congreso de la República. Código Civil, Artículo 653

⁹⁴Colombia. Congreso de la República. Código Civil, Artículo 655

⁹⁵Colombia. Congreso de la República. Código Civil, Artículo 656

asigno la naturaleza”⁹⁶**b)**Inmuebles por adhesión permanente (art. 656 y 657) “son bienes muebles por naturaleza, adheridos permanente y materialmente a un inmueble, incorporados por el propietario o por una persona distinta a él, que por ficción jurídica del legislador se transforman en bienes inmuebles. El hierro, los ladrillos, las baldosas que se incorporan en una construcción, son inmuebles por adherencia”⁹⁷**c)**Inmuebles por destinación (art. 658) “son bienes inmuebles por naturaleza que por ficción jurídica del legislador, se transforman en inmuebles, por estar destinados permanentemente al uso, cultivo o beneficios de un inmueble. Por ejemplo el tractor agrícola cuyo propietario destina a la explotación de fundos...”⁹⁸**d)**Inmuebles por radicación “son muebles por naturaleza que en virtud de estar embutidos en las paredes o techos en una edificación, pasan a formar un solo cuerpo con ellas”⁹⁹**e)**Inmuebles por el objeto sobre el cual recae el derecho (art. 667) “Los derechos y acciones se reputan bienes muebles o inmuebles, según lo sea la cosa en que han de ejercerse o que se debe. Así, el derecho de usufructo sobre un inmueble, es inmueble. Así, la acción del comprador para que se le entregue la finca comprada, es inmueble; y la acción del que ha prestado dinero para que se le pague, es mueble”¹⁰⁰.

Como lo exprese en un comienzo, se debe analizar tanto los derechos reales como los derechos personales. Los derechos reales son los que define el artículo 665 Código Civil, el cual reza “el **derecho real** es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona. Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales”.

El derecho real por excelencia es el derecho de dominio, el cual designa a su propietario un haz de poderes como lo son; el poder de uso, poder de goce y poder de disposición artículo 669 Código Civil, y se ejercen sobre la cosa sin

⁹⁶VELAZQUEZ J, Luis Guillermo. Bienes Octava Edición. Bogotá: Editorial Temis S.A 2.000. Pág. 9

⁹⁷ Ibid. Pág. 10

⁹⁸ Ibid. Pág. 20

⁹⁹ARTEAGA S.A. Jaime. De los Bienes y su Dominio. Bogotá. Ediciones Rosaristas 1994. Pág. 13

¹⁰⁰Colombia. Congreso de la República. Código Civil, Artículo 667

respecto a determinada persona, por ejemplo puede arrendarla, venderla, remodelarla. Etc.

Así mismo el derecho real puede imponer una serie de vínculos del titular del derecho real respecto con determinadas personas, a la hora de disponer de sus bienes, generando actos, contratos, etc...de tal manera que se pueden generar obligaciones, como las que están definidas en el artículo 666 del código civil como: “**Derechos Personales o de Créditos**” *Derechos personales o créditos son los que sólo pueden reclamarse de ciertas personas que, por un hecho suyo o la sola disposición de la ley, han contraído las obligaciones correlativas; como el que tiene el prestamista contra su deudor por el dinero prestado, o el hijo contra el padre por alimentos. De estos derechos nacen las acciones personales*”. Se debe tener en cuenta en este punto que para el acreedor de una obligación personal su garantía es el patrimonio del deudor.

Teniendo clara la anterior clasificación, para el estudio que a diario laboro en mi práctica, es necesario detallar cada uno de los derechos reales en los que se puede ver inmerso un bien inmueble, siendo estos: Herencia, Usufructo, Uso y Habitación, Servidumbres Activas, Prenda, Hipoteca.

- HERENCIA: “*es el derecho real que se tiene sobre la totalidad o una cuota de la parte de los bienes de la persona difunta, excepto los derechos intrasmisibles*”¹⁰¹. El modo de adquirir este derecho real de dominio es la **sucesión por causa de muerte**, la cual se puede dar por vía notarial (cuando es por mutuo acuerdo entre los herederos) o por vía judicial (cuando no hay acuerdo entre los herederos). Terminando con la partición y liquidación de los bienes del causante, adjudicándolos a los herederos.
- USUFRUCTO: es un derecho real que consiste en “*la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituirla a su dueño,*

¹⁰¹CAICEDO E, Eduardo. Derecho Inmobiliario Registral: Registro de la Propiedad y Seguridad Jurídica. Segunda Edición. Bogotá: Editorial Temis S.A 2001. Pág. 153

si la cosa no es fungible; o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor si la cosa es fungible”. (C.C., art 823).

En el usufructo coexiste dos derechos reales en dos personas distintas, el dueño de la cosa dada en usufructo, el cual se denomina nudo propietario y el del usufructuario a quien le constituyen a su favor el derecho de usufructo, de esa manera se dan limitaciones en el derecho real de dominio, pues el nudo propietario constituyo a favor del usufructuario el poder de uso, conservando el poder de disposición de la cosa (C.C., art 824). Dándose así el fenómeno de la desmembración del derecho de dominio.

El usufructo se puede constituir por varios modos, Por la ley, como el del padre de familia, sobre ciertos bienes de hijo, por testamento, por donación, venta u otro acto entre vivos, se puede también adquirir un usufructo por prescripción (C.C 825). El artículo 826 del código civil dispone que cuando el usufructo recae sobre bienes sobre inmuebles por acto entre vivos, no valdrá si no se otorgare por instrumento público inscrito.

Cuando no se ha pactado condición o duración del usufructo, se pueden dar los modos de extinción que contempla el artículo 865 de código civil *“El usufructo se extingue también: Por la muerte natural del usufructuario, aunque ocurra antes del día o condición prefijados para su terminación, por la resolución del derecho del constituyente, como cuando se ha constituido sobre una propiedad fiduciaria, y llega el caso de la restitución, por consolidación del usufructo con la propiedad, por prescripción, por la renuncia del usufructuario”*.

- **USO Y HABITACIÓN:** el artículo 870 del Código Civil, consagra lo siguiente: *“El derecho de uso es derecho real que consiste, generalmente, en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa. Si se*

*refiere a una casa, y a la utilidad de morar en ella, se llama derecho de habitación*¹⁰². Este derecho es más restringido que el usufructo.

Y para constitución y extinción el artículo 871 de código civil, nos remite a lo reglamentado para el usufructo.

- **SERVIDUMBRES ACTIVAS:** el artículo 879 del Código Civil, define las servidumbres: *“servidumbre predial o simple servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño”*. Pero se debe tener en cuenta que *“en las servidumbres solo hay derecho real radicado en el predio beneficiado o dominante; si el predio sirviente soporta una carga u obligación que por sí sola no es servidumbre”*¹⁰³. Así y para ser más clara en este punto, se llama predio sirviente, el que sufre el gravamen y predio dominante el que reporta la utilidad (C.C. arts. 879 y 880).

La tradición del derecho real de servidumbre se efectuara por escritura pública debidamente registrada, en que el tradente expresa constituirla y el adquirente expresarla. (C.C. art. 760).

- **LA PRENDA:** La prenda es una garantía real, y como tal se constituye sobre toda clase de bienes muebles, cuando se habla de bienes inmuebles la garantía recibe el nombre de hipoteca. La prenda es un contrato en virtud del cual se entrega una cosa mueble a un acreedor para garantizar la seguridad de su crédito. La cosa entregada se llama prenda. (C.C., art. 2409). El contrato de prenda puede constituirse con o sin tenencia de la cosa. Este contrato supone siempre la existencia de una obligación principal a que accede.

¹⁰²Colombia. Congreso de la República. Código Civil, Artículo 870

¹⁰³VELAZQUEZ J. Op. Cit. 2.008. Pág. 430

El código de comercio en su artículo 1207, prevé la prenda en manos del deudor y sin desplazamiento, de esa manera se da, **la Inscripción de la prenda en el registro mercantil**, “(...) *únicamente es susceptible de inscripción en el registro mercantil la prenda sin tenencia es decir aquella, en la cual el deudor prendario conserva la posesión de los bienes mientras cumple con la obligación objeto de garantía. El artículo 1207 del Código de Comercio establece que “salvo las excepciones legales, podrá gravarse con prenda conservando el deudor la tenencia de la cosa, toda clase de muebles necesarios para una explotación económica y destinados a ella o que sean resultado de la misma explotación. Toda prenda sin tenencia del acreedor se regirá por la ley mercantil”*. Así las cosas, debe entenderse que estos bienes se gravan quedando sujetos a los efectos de la prenda, “pero el deudor conserva su tenencia, con el ánimo de hacerlos más productivos, por su destinación, en un sector importante de la economía” ¹⁰⁴

- LA HIPOTECA: “La hipoteca es un derecho de prenda constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor” (C.C. art. 2432). el deudor conserva el bien inmueble hipotecado y el acreedor tiene en su favor una acción real para poder perseguir en manos de quien este, en caso de que la obligación no sea satisfecha, por tal razón este acto debe ser sometido a registro, por tratarse también de bienes inmuebles debe otorgarse por escritura pública y puede ser una misma la escritura de la hipoteca y la del contrato principal a que accede. Es indispensable que sea inscrita en el registro de instrumentos públicos. Sin el cumplimiento de este requisito no tiene valor alguno, ni se contará su fecha sino desde la inscripción (C.C., arts. 2434, 2435).

¹⁰⁴BONIVENTO FERNANDEZ, José Alejandro. Los Principales Contratos Civiles y Comerciales. Tomo II quinta edición pág. 39.

Descripción del inmueble, se debe tener en cuenta que si la hipoteca consta en la misma escritura de compraventa basta referirse a la cláusula en que se describe el inmueble y no repetir la identificación.

Los inmuebles que sean objeto de enajenación, gravamen o limitación se identificarán por su cédula o registro catastral si la tuvieren; por su número de nomenclatura, por la localidad donde están ubicados, y por sus linderos. Cuando se exprese la cabida se empleará el sistema métrico decimal (D.L. 960/70, art. 31).

La ley 1579 de 2012 que legislo sobre la materia en mención, en su capítulo IV de elementos constitutivos del registro inmobiliario, en el artículo 8 Matricula Inmobiliariaparágrafo 3°. Para efectos de la calificación de los documentos, téngase en cuenta la siguiente descripción por naturaleza jurídica de los actos sujetos a registro:

01 Tradición: para inscribir los títulos que conlleven modos de adquisición, precisando el acto, contrato o providencia.

02 Gravámenes: para inscribir gravámenes: hipotecas, actos de movilización, decretos que concedan el beneficio de separación, valorizaciones, liquidación del efecto de plusvalía.

03 Limitaciones y Afectaciones: para la anotación de las limitaciones y afectaciones del dominio: usufructo, uso y habitación, servidumbres, condiciones, relaciones de vecindad, condominio, propiedad horizontal, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, declaratorias de inminencia de desplazamiento o desplazamiento forzado.

04 Medidas Cautelares: para la anotación de medidas cautelares: embargos, demandas civiles, prohibiciones, valorizaciones que afecten la enajenabilidad, prohibiciones judiciales y administrativas.

05 Tenencia: para inscribir títulos de tenencia constituidos por escritura pública o decisión judicial: arrendamientos, comodatos, anticresis, leasing, derechos de retención.

06 Falsa Tradición: para la inscripción de títulos que conlleven la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, de conformidad con el parágrafo 2° de este artículo.

07/08 Cancelaciones: para la inscripción de títulos, documentos o actos que conlleven la cancelación de las inscripciones contempladas en el literal b) del artículo 4° de esta ley.

09 Otros: para todos aquellos actos jurídicos que no se encuentran en la anterior codificación y que requieren de publicidad por afectar el derecho real de dominio. Teniendo en cuenta lo anteriormente estudiado, es necesario especificar la ubicación de inscripción de los derechos reales estudiados, en el folio de matrícula inmobiliaria:

- **Herencia:** *“la adjudicación de sucesión de inmueble por vía judicial o notarial, es inscribible en la primera columna del folio real con fines publicitarios y de cumplimiento con tracto sucesivo, por cuanto el derecho como heredero asignatario se adquiere fuera del registro por el modo sucesión por causa de muerte”.*

“En la sexta columna del folio de matrícula es inscribible la venta de derechos hereditarios o la venta de derecho y acciones y los derechos gananciales en sucesión efectuada por un heredero o el cónyuge, según el caso, cuando no se ha producido la partición y adjudicación de los bienes del causante, siempre que la venta se vincule a uno o varios inmuebles determinados. La inscripción no se acepta cuando la venta se hace a título universal de los bienes. Las enajenaciones de bienes hereditarios efectuadas antes de la partición, sin que se hubiere procedido al decreto judicial de la posesión efectiva de la herencia y el registro de los títulos respectivos, producen los efectos de venta de cosa ajena y se inscribe en la mal llamada columna de la falsa tradición¹⁰⁵”.

- **Uso y habitación:** su inscripción se lleva a efecto en la tercera columna del folio de matrícula.

¹⁰⁵CAICEDO E, Eduardo. Derecho Inmobiliario Registral: Registro de la Propiedad y Seguridad Jurídica. Segunda Edición. Bogotá: Editorial Temis S.A 2001. Pág. 154

- **Servidumbre:** el artículo 760 Código Civil, consagra “un derecho de servidumbre se efectuara por escritura pública debidamente registrada, en que el tradente expresa constituirlo y el adquirente aceptarlo”. su inscripción se lleva a efecto en la tercera columna del folio de matrícula, asignada a las limitaciones y afectaciones del dominio.
- **Prenda:** teniendo en cuenta que la prenda en materia mercantil, se da un contrato de prenda sin tenencia, este último se debe inscribir en la oficina de registro mercantil del lugar donde permanecen los bienes pignorados. (C.Co. 1210).
- **Hipoteca:** la hipoteca debe otorgarse por escritura pública así lo contempla el Código Civil en el artículo 2434; el registro debe hacerse dentro de los noventa días siguientes a su otorgamiento (Decreto ley 1250 de 1970 art. 32) y se inscribe en la segunda columna del folio de matrícula inmobiliaria, destinada al régimen de gravámenes.

TITULO Y MODO

Los derechos reales se constituyen forzosamente mediante un título y un modo. Son dos requisitos imprescindibles, ya que sin ellos no se adquiere o transmite el derecho real, por tal motivo es de vital importancia comprender este tema a la hora del análisis de títulos, para de esta manera tener clara la posición o estado en que se encuentra una persona con respecto a un determinado bien.

Así siendo el título la dinamización de una institución jurídica, de una fuente del derecho, originando derechos u obligaciones jurídicas, las cuales se concretan y plasman en dicho título, “La voluntad del hombre con sus hechos lícitos o ilícitos, el factor que sobre la fuente plasma el título”¹⁰⁶, un ejemplo de lo anterior sería, que del título de compraventa, nace la obligación por parte del comprador de entregar el precio y del vendedor de transferir la cosa. “la fuente es en resumen, la

¹⁰⁶JOSE J. GOMEZ, Bienes, reimpresión, Bogotá. Publicaciones Universidad Externado de Colombia. 1983. Pág. 156.

institución jurídica; el título la aplicación de esa institución. Mientras la voluntad humana no actué, no habrá título sino fuentes abstractas, ideales”¹⁰⁷.

Por otra lado el modo se convierte en la ejecución de una orden que quedó plasmada en el título “el título ordena pagar; el modo contesta pagando”¹⁰⁸.

En conclusión, *“la adquisición de los derechos reales requiere de la coexistencia del título y el modo, que actúan armónicamente para la obtención del objetivo: el título es hecho que da posibilidad o vocación para adquirir el dominio u otro derecho real, y el modo de adquirir es el hecho idóneo para producir en concreto la adquisición a favor de una persona”*¹⁰⁹.

Modos de adquirir el dominio de los bienes inmuebles, los cuales son los que nos interesan para nuestro estudio, y el desarrollo de mi práctica empresarial:

LA TRADICIÓN: el artículo 740 del Código Civil, da una definición de la tradición. “La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales”. Constituyéndose dos partes el tradente y el adquirente, “Se llama tradente la persona que por la tradición transfiere el dominio de la cosa entregada por él, y adquirente la persona que por la tradición adquiere el dominio de la cosa recibida por él o a su nombre”¹¹⁰.

El artículo 756 del Código Civil, contempla la tradición de bienes inmuebles. “Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos. De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca”¹¹¹.

¹⁰⁷ JOSE J. GOMEZ, Bienes, reimpresión, Bogotá. Publicaciones Universidad Externado de Colombia. 1983. Pág. 157.

¹⁰⁸ VELAZQUEZ J. Op. Cit.. Pág. 224

¹⁰⁹ CAICEDO E., Eduardo. Derecho Inmobiliario Registral: Registro de la Propiedad y Seguridad Jurídica. Segunda Edición. Bogotá: Editorial Temis S.A 2001. Pág. 158.

¹¹⁰ Colombia. Congreso de la República. Código Civil, Artículo 741

¹¹¹ Colombia. Congreso de la República. Código Civil, Artículo 756

Por otro lado el artículo 759 del Código Civil, en cual consagra el tema del registro del **título traslativo de dominio**. “Los títulos traslativos de dominio que deben registrarse, no darán o transferirán la posesión efectiva del respectivo derecho mientras no se haya verificado el registro en los términos que se dispone en el título del registro de instrumentos públicos”.

LA ACCESION: El artículo 713 de Código Civil define la accesión. “La accesión es un modo de adquirir por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce o de lo que se junta a ella. Los productos de las cosas son frutos naturales o civiles”.

Es menester citar los siguientes artículos del Código Civil sobre la accesión de las cosas muebles a inmuebles:

Artículo 738. Construcción y siembra con materiales ajenos. “Si se edifica con materiales ajenos en suelo propio, el dueño del suelo se hará dueño de los materiales por el hecho de incorporarlos en la construcción, pero estará obligado a pagar al dueño de los materiales su justo precio u otro tanto de la misma naturaleza, calidad y aptitud.

Si por su parte no hubo justa causa de error, será obligado al resarcimiento de perjuicios, y si ha procedido a sabiendas, quedará también sujeto a la acción criminal competente; pero si el dueño de los materiales tuvo conocimiento del uso que se hacía de ellos, sólo habrá lugar a la disposición de este artículo.

La misma regla se aplica al que planta o siembra en suelo propio vegetales o semillas ajenas.

Mientras los materiales no están incorporados en la construcción o los vegetales arraigados en el suelo, podrá reclamarlos el dueño”.

Artículo 739. Construcción y siembra en suelo ajeno. “El dueño del terreno en que otra persona, sin su conocimiento hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las indemnizaciones prescritas a favor de los poseedores de buena o mala fe en el título de la reivindicación, o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el justo

precio del terreno con los intereses legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder, y al que sembró a pagarle la renta y a indemnizarle los perjuicios.

Si se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, será este obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera”.

LA SUCESION POR CAUSA DE MUERTE: el artículo 1008 del Código Civil define la sucesión a título universal o singular. “Se sucede a una persona difunta a título universal o a título singular.

El **título es universal** cuando se sucede al difunto en todos sus bienes, derechos y obligaciones transmisibles o en una cuota de ellos, como la mitad, tercio o quinto.

El **título es singular** cuando se sucede en una o más especies o cuerpos ciertos, como tal caballo, tal casa; o en una o más especies indeterminadas de cierto género, como un caballo, tres vacas, seiscientos pesos, cuarenta hectolitros de trigo”.

LA PRESCRIPCION: el artículo 2512 del Código Civil define la prescripción. “La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción”.

Hay dos clases de prescripción, la prescripción adquisitiva y la prescripción extintiva, la que nos interesa es la primera que es contemplada en el artículo 2518. Prescripción adquisitiva. “Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados”.

LA LEY: otro modo de adquirir el dominio es por medio de las disposiciones legales, que ha contemplado el legislador, un ejemplo de esto es el artículo 1037 del Código Civil, donde en materia de sucesiones el difunto no dejó un testamento

o no tienen efectos dichas disposiciones, en este caso se debe tener en cuenta el artículo en mención que reza APLICACION NORMATIVA. “Las leyes reglan la sucesión en los bienes de que el difunto no ha dispuesto, o si dispuso, no lo hizo conforme a derecho, o no han tenido efecto sus disposiciones”.

Así encontramos más leyes, por medio de las cuales las personas adquieren bienes.

En los modos de adquirir el dominio como lo son, la ocupación, la accesión y la prescripción, la LEY faculta a quien cumpla con los requisitos exigidos para adquirir de esa forma el bien.

A LO LARGO DE ESTE INFORME, SE HAN DESTACADOS CONCEPTOS QUE ES MENESTER DEFINIR:

DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL:

“Es el conjunto de normas de carácter civil y administrativo; las primeras regulan el nacimiento, modificación, transferencia, extinción, efectos y eficacias de las relaciones jurídicas reales inmobiliarias, y las segundas determinan la organización, funcionamiento, principios y procedimientos del registro de la propiedad como instrumento de publicidad”¹¹².

ESCRITURA PÚBLICA

“La escritura pública es un documento en el que se hace constar ante Notario público un determinado hecho o derecho autorizado por un fedatario público (notario), que da fe sobre la Capacidad jurídica de los otorgantes, el contenido del mismo y la fecha en que se realizó. La escritura pública es un instrumento notarial que contiene una o más declaraciones de las personas intervinientes en un acto o contrato, emitidas ante notario con el lleno de los requisitos legales propios y específicos de cada acto, para su incorporación al protocolo.

Son muchos los contratos y acuerdos entre particulares que deben formalizarse mediante escritura pública para revestirlo de valor probatorio, pero entre los más importantes que deben celebrarse por escritura pública se tienen todos los actos y contratos de disposición o gravamen de bienes inmuebles, la constitución de sociedades y los demás negocios jurídicos.

En el caso contratos de disposición o gravamen de bienes inmuebles”¹¹³

MATRICULA INMOBILIARIA

La ley 1579 de 2012, en su artículo 8°. Matrícula inmobiliaria. “Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4°, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código

¹¹²CAICEDO ESCOBAR, Op. Cit. 2001. pag. 15

¹¹³ESCRITURA PUBLICA Por Yesenia Lagos Duran disponible en línea <http://www.gerencie.com/escritura-publica.html>

alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando.

Además, señalará, con cifras distintivas, la oficina de registro, el departamento y el municipio, corregimiento o vereda de la ubicación del bien inmueble y el número único de identificación predial en los municipios que lo tengan o la cédula catastral en aquellos municipios donde no se haya implementado ese identificador.

Indicará también, si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número, nombre o dirección, respectivamente y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida, datos del acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación y demás elementos de identificación que puedan obtenerse.

En la matrícula inmobiliaria constará la naturaleza jurídica de cada uno de los actos sometidos a registro, así: tradición, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, cancelaciones y otros”.

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA

Durante el transcurso de mi práctica empresarial, a la hora de la elaboración de medidas cautelares en los procesos ejecutivos singulares, debía hacer una investigación de los bienes del deudor arrendatario, lo anterior teniendo en cuenta que el patrimonio del deudor es la garantía del acreedor.

De tal manera que cuando los arrendatarios o codeudores (deudores solidarios), reportaban algún tipo de bien inmueble en los formularios, mi labor consistía en pedir dicho folio de matrícula inmobiliaria, para así determinar la situación jurídica del inmueble o si el deudor ya lo había enajenado. Pues como ya lo he venido explicando en el folio de matrícula encontramos la historia jurídica del inmueble. Por tal motivo se debía tener presente la ley 1579 de 2012 y más específicamente el artículo 49, el cual consagra la finalidad del folio de matrícula, de esta manera:

”El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien. Parágrafo. En aquellos casos en que el predio de que se trate se encuentre II ubicado en dos o más círculos registrales, será competente para abrir y mantener el folio de matrícula que lo identifique, la oficina de registro donde se encuentre localizada la mayor parte del terreno y cuando el área del inmueble se encuentre en proporciones iguales, será el titular del derecho de dominio quien decida la Oficina de Registro, que mantendrá la matrícula inmobiliaria”.

2. Segunda actividad realizada: análisis y revisión los actos inmobiliarios y contratos: contrato de corretaje, contrato de promesa de compraventa, contrato de compraventa.

Tiempo empleado en la ejecución de dicha actividad: esta actividad de análisis a los contratos se realizó en el periodo comprendido durante el 21 de enero del 2014 al 21 de febrero del 2014.

❖ **CONTRATO DE CORRETAJE**

Para realizar actos de enajenación de bienes inmuebles a modo de título traslativo de dominio, Alianza Inmobiliaria S.A celebra con los propietarios del bien un **contrato de corretaje**, “El corretaje es una especie de contrato comercial por medio del cual una persona denominada corredor, el cual debe tener conocimiento en el mercado es intermediario para poner en contacto a dos o más personas, con el objetivo de que celebren un negocio comercial, sin estar vinculado con las partes, pues su papel fundamental es ser un simple intermediario para facilitar el acercamiento de las partes”¹¹⁴.

El código de comercio define corredor en el artículo 1340, el cual expresa lo siguiente:

“Se llama corredor a la persona que, por su especial conocimiento de los mercados, se ocupa como agente intermediario en la tarea de poner en relación a dos o más personas, con el fin de que celebren un negocio comercial, sin estar vinculado a las partes por relaciones de colaboración, dependencia, mandato o representación.”

Es así como la sociedad funge funciones de intermediadora, entre el propietario del inmueble y el futuro comprador.

Encargándose de celebrar y llevar acabo los siguientes contratos:

¹¹⁴Disponible en línea: <http://www.gerencie.com/en-que-consiste-el-contrato-de-corretaje.html>

❖ PROMESA DE COMPRAVENTA

Acuerdo entre dos o más sujetos en el cual se compromete/obligan a celebrar un contrato futuro, (en este caso un contrato de compraventa) que aún no se puede celebrar por condiciones externas, como internas. Este tipo de contrato está regulado en el Art 1611 del Código Civil y el artículo 861 del Código de Comercio.

Elementos de la promesa

Para la existencia {
Sujeto negocial
forma
Contenido

Sujeto negocial: los llamados promitentes regla general es universal al menos que el contrato tenga un sujeto calificado, como por ejemplo los contrato de seguros.

Forma: escrita, cambios se hacen por escrito

Contenido: el artículo 1161 del código civil consagra los requisitos para que se genere obligaciones a las partes, la promesa debe ser por escrito y debe tener los elementos esenciales del contrato al suscribir, ausencia de estos requisitos genera inexistencia del negocio. Se debe fijar el tiempo en que se va a celebrar el contrato.

Contenido art 1611 C.C

1. Escrito (Contratos comerciales sujetos con libertad consensual)
2. Que el contrato no sea ineficaz

Según las características del contrato a suscribir se debe determinar los puntos relevantes de estos, por ejemplo:

Cuando este sujeto a un plazo: época de la celebración, fijar **fecha o periodo de días** pero no hora, de no fijarse la hora no acarrea inexistencia se tendrá: Si es civil 12 noches- comercial 6 tarde.

Cuando este sujeto a una condición: debe servir para fijar la época del contrato, el suceso del hecho que no está en la cabeza de 1 de las partes a excepción de la promesa unilateral (opción).

Cuando se trate de la venta de bienes inmuebles: la promesa debe determinar los linderos y esos serán los mismos que se estipules en el contrato de compraventa de manera completa y determinar la notaria en que se va a suscribir el contrato de no determinar la notaria:

- Aplica el artículo 1645 Código Civil Se paga la obligación en el domicilio del deudor por lo tanto la notaria se ubica en el domicilio del deudor (comprador) pero cuando existen 2 notarias.
- Si se fija una fecha y es sábado y no se determina la notaria será la que este de turno para ese día no se aplica si hay varias notarias de turno

SI A PESAR DE TODO NO SE PUEDE SALVAR EL NEGOCIO SERIA INEXISTENTE falta que se fijen los elementos del contenido.

OBLIGACIONES QUE GENERA EL CONTRATO DE PROMESA

La principal es la obligación de hacer, suscribir el contrato prometido

Efecto de la falta de suscripción del contrato genera incumplimiento de la promesa el que es cumplido:

- Demanda incumplimiento: para demostrar que se ha incumplido y que se paguen los perjuicios demostrado el daño causado (declarativo)
- Pero si a pesar de todo quiere que se realice el negocio se inicia un proceso ejecutivo por obligación de hacer para que se suscriba la escritura pública.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROMESA

1. Contrato con función dineraria: es un instrumento para la celebración de un contrato futuro, ata a las partes económicamente para que se celebre un contrato
2. Transitorio: cumple la finalidad de suscribir un contrato

3. Normativo: cumple reglas art: 16611 Código Civil
4. Bilateral o unilateral (opción)
5. Principal: genera obligaciones que son las del contrato
6. Solemne: excepto si es una promesa mercantil que es consensual entre comerciantes

❖ **CONTRATO DE COMPRAVENTA**

La filosofía del contrato de compraventa es la por un lado una de las partes se obligue a transferir la propiedad de una cosa y a entregarla materialmente y la otra a pagarla en dinero. Por tal razón el artículo 1849 del Código Civil asimila la compraventa con una obligación de dar y el art. 905 c.co como una transferencia de dominio.

Las características del contrato de compraventa son: contrato típico, nominado, bilateral, oneroso, genera obligaciones principales y se puede celebrar de diversas formas: solemne, verbal, de ejecución instantánea el pago puede ser de ejecución diferida, translaticio de dominio y de libre ejecución.

Siendo el contrato de forma libre este se perfecciona en el momento en que las partes estipulen los elementos de la esencia del mismo, es este caso son precio y cosa (C.C 1857 ss.)

REQUISITOS DEL BIEN

- El bien debe ser real, así que debe existir (C.C 1869) o debe esperar que exista (C.Co. 217) el cual reza que el contrato solo existirá cuando exista el bien.
- La cosa objeto de la compraventa debe ser determinada, el artículo 1867 del código civil establece que el bien se debe identificar en el contrato, concordante a esto se debe estipular la calidad del bien, sino se contempla esto último el artículo 1566 indica que se presume que es un bien de mediana calidad.

- El bien objeto de la compraventa debe ser lícito, es decir, que se debe ser permitida la venta y el bien debe enajenarse.

EL PRECIO:

- el valor de la compraventa debe ser expresado en dinero, si no se degenera en otro tipo de contrato, pero se puede fijar el valor de la compraventa parte en dinero parte en bien, siempre que el bien no supere el 50% del valor total de la parte dineraria.
- El precio debe ser determinado o determinable –se puede fijar la forma de determinarlo-, y este se debe dar por medio un consenso entre las partes (no se puede vender y que el vendedor fije después el precio). (C.C 1864) (C.Co. 920).

Alianza Inmobiliaria en estos casos contrata un perito que avalúa el precio del inmueble y ese valor es el que entra en negociación, como se ve en el contrato de corretaje la sociedad funge funciones de intermediadora, entre el propietario del inmueble y el futuro comprador.

- el precio debe ser justo (C.C 1947), para no incurrir en lesión enorme (se vende en menos de la mitad), esto se aplica tanto para el vendedor como para el comprador.

OBLIGACIONES QUE GENERA EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

TRADICION: es la transferencia del dominio, por tal razón con la obligación de dar que tiene el VENDEDOR, se debe buscar transferir el dominio, y se debe tener en cuenta los bienes en que la ley exige registro, como ya lo analizamos anteriormente los bienes inmuebles requieren que acto de compraventa sea elevado a escritura y a si mismo se debe inscribir en la oficina de instrumentos

públicos, en este punto es menester citar el artículo 1873 Código Civil, el cual consagra que si se vende una misma cosa a varias personas el primero que la inscriba es el dueño.

Esta obligación debe ir de la mano, con la entrega del bien, si se pactó el plazo en el contrato se debe respetar y cumplir dicho plazo so pena de incumplimiento por parte del vendedor.

Si es cuerpo cierto y se especificó su calidad se debe entregar conforme lo estipulado, sino el vendedor debe entrar a sanear el bien; ya sea saneamiento por evicción (obligación que tiene el vendedor de defender al comprador cuando el bien tiene vicios jurídicos o legales, que hacen que el bien se pierda en manos de un tercero), o saneamiento de los vicios redhibitorios (son de tipo físicos que puede tener el bien objeto de la compraventa).

Por otro lado el COMPRADOR tiene la obligación de **recibir la cosaobjeto del contrato de compraventa**, so pena de generar perjuicios al vendedor.

PAGAR EL PRECIO: esta obligación está a cargo del COMPRADOR, si las partes estipularon en el contrato la forma de pago esta se debe cumplir a cabalidad por el comprador so pena de incumplimiento contractual o mora en el pago. El artículo 1929 del Código Civil consagra que si las partes no acuerdan el pago este será de contando con la entrega del bien.

El pago del precio se puede pactar a plazos con cláusula aceleratoria (al constituirse en mora del pago el vendedor podrá hacer exigible la totalidad del precio), cláusula accidental del contrato de compraventa.

Así mismo se puede pactar en el contrato, el pago de las expensas contractuales (C.C. 1862) (C.Co. 909). Se pagan de manera conjunta gastos notariales y de registro, asesorías, peritos y honorarios. Las partes pueden incluir otros gastos.

5. OBSERVACIONES PRÁCTICAS

- En el control de los procesos ejecutivos, cabe mencionar una situación que se presentó mucho en la práctica jurídica y es que cuando se comienzan a practicar las medidas cautelares y los demandados “las empiezan a sentir” por decirlo de algún manera, buscan al demandante con propuestas dinerarias para llegar a un acuerdo y que este último levante las medidas cautelares. Esta situación fue más recurrente cuando se practica las medidas en personas que reciben un salario.
- Al realizar mi labor de estudio de los contratos de arrendamiento y posteriormente de asesoramiento de los mismos cabe mencionar lo siguiente conclusión: en la realidad de la inmobiliaria se presentan, muchas situaciones jurídicas en la ejecución de los contratos de arrendamiento, con los arrendatarios. la respuesta a estas situaciones se dan con fundamento a lo consignado en el contrato de arrendamiento que suscribieron las partes, esto demuestra que los inquilinos, no leen los contratos que firman, ni los tienen en cuenta al momento del desarrollo de el mismo, causando que su actuar no se ciñan a su normatividad y después que se presentan los inconvenientes, ahí es cuando si se asesoran del departamento jurídico de inmobiliaria, a cargo de la Dra. Fabiola Angulo Arrieta.

Se debe ser más claros con los clientes, desde un inicio en la suscripción de los contratos de las clausulas consignadas en este, y que durante la ejecución del mismo si se presentan dudas con respecto a alguna situación en concreto, se acerquen a la inmobiliaria, ya sea personal o por un medio de comunicación, para darle respuesta a las inquietudes y prestarles un asesoramiento, de esta manera creando un área de prevención de conflictos, donde se brinde un asesoramiento jurídico tanto antes de la suscripción de los contrato como durante su desarrollo.

- Los arrendatarios que más requieran asesorías, eran los que habían escogido como objeto de contrato de arrendamiento los inmuebles sometidos a propiedad horizontal, pero en este tipo de asesorías nos debíamos remitir a la ley 675 de 2001, pues regula este tema, y los arrendatarios no tenían ni idea de la existencia de esta ley y mucho menos del reglamento de la copropiedad donde vivían, por tal razón considere en mi estudio que a la hora de elaborar y suscribir estos contratos de arrendamiento se tengan en cuenta en las cláusulas ser más específicos en la relación al inmueble sometido a propiedad horizontal, creándose así conciencia del tipo de propiedad que esta arrendado, así mismo darle copia tanto de reglamento de la copropiedad como una copia de la ley 675 del 2001
- Se aprendieron los aspectos fundamentales y que no deben faltar en la elaboración de las demandas de restitución de inmueble arrendado, como el ser claros en la descripción y linderos del inmueble, para que no haya duda de este, esto con fin que la hora de practicar la diligencia de lanzamiento, se pueda realizar con éxito por parte de la autoridad competente.

6. CONCLUSIONES

Con la práctica empresarial en Alianza Inmobiliaria S.A. se pusieron en práctica todos mis conocimientos teóricos, en los temas jurídicos relacionados al derecho inmobiliario, en las actividades jurídicas de la empresa, desarrollando así los objetivos planteados y el alcance del trabajo, a lo largo del cual se fueron sacando las siguientes conclusiones:

- Se implementaron los conocimientos teóricos adquiridos y estudiamos a lo largo de mi carrera, en el desenvolvimiento de mis labores asignadas en la empresa, logrando un conocimiento práctico en el área de derecho inmobiliario, y las situaciones jurídicas que se presentan en una inmobiliaria, fortaleciendo mi aprendizaje en el campo del derecho civil, en áreas como derecho de bienes, procedimiento civil, derecho registral y en el área de contratos, más específicamente contratos que tenían como objetivo la enajenación de bienes inmuebles, como fueron: el contrato de arrendamiento, contrato de compraventa, contrato de promesa de compraventa, negocios que se logran gracias a los contratos de mandato y de corretaje anteriormente suscritos entre la sociedad y los propietarios de los inmuebles.
- Se logró un completo manejo a la hora de la elaboración del escrito de medidas cautelares, en las demandas ejecutivas, realizando todo tipo de investigaciones de los bienes del deudor, encontrándose herramientas en la web, que pueden ayudar a esta consulta.
- Así mismo se adquiere un amplio conocimiento en el tema del estudio de títulos, ejercicio que también se requiere al momento de recibir un bien ya sea para arriendo o para venta. (Tema fundamental para el manejo del departamento jurídico de una inmobiliaria)

- En mi labor de control y gestión de procesos ejecutivos y de restitución de inmueble arrendado, viví lo que es el día a día de un abogado dedicado al litigio, lo cual fue una experiencia que me lleno de confianza y seguridad, para la profesión que escogí, así mismo prestando un servicio con el fin de cumplir con el propósito de coadyuvancia en el departamento jurídico.
- Logré ver la importancia de una conciliación como medio alternativo para la solución de conflictos, así mismo el valor que puede tener un cobro pre-jurídico, si los deudores acceden al llamado de este, y que no se convierta en cobro jurídico, ya que se incrementan los gastos, el tiempo, y se hace más dispendioso.

Como lo describí anteriormente esta experiencia me deja un sin número de aprendizajes y enseñanzas, tanto a nivel profesional como a nivel personal, formación que me ha servido para sentirme preparada e iniciar mi propio proyecto de vida, esto me lleva a destacar la gran importancia del desarrollo de estos espacios nos brinda la Universidad, como estudiantes, pues contamos no solo con las ganas de aprender, sino también con gran ejemplo que nos ofrecen dos profesionales en el derecho, como fueron en mi caso, la Directora de mi proyecto la Dra. Laura Cristina Jácome, y la Tutora de la empresa la Dra. Fabiola Angulo Arrieta, las cuales me guiaron en este camino y me brindaron su experiencia.

BIBLIOGRAFÍA

- ✓ Auto 2013- 01145, M.P.: Margarita Cabello Blanco
- ✓ BONIVENTO FERNÁNDEZ, José Alejandro. Los Principales Contratos Civiles y Comerciales. Tomo II quinta edición pág. 39.
- ✓ CAICEDO E., Eduardo. Derecho Inmobiliario Registral: Registro de la Propiedad y Seguridad Jurídica. Segunda Edición. Bogotá: Editorial Temis S.A.; 2001.
- ✓ Código Civil Colombiano, artículos 665 y siguientes, artículos 1973 y siguientes.
- ✓ Código de Comercio Colombiano, artículos 518 y siguientes.
- ✓ Código de Procedimiento Civil y Legislación Complementaria. Editorial Legis. Bogotá, Colombia.
- ✓ Decreto 1818 de 1998 conciliación, ley 1395 de 2010
- ✓ Decreto-ley 1250 de 1970, folio de matrícula inmobiliaria
- ✓ ESCRITURA PUBLICA Por Yesenia Lagos Duran disponible en línea <http://www.gerencie.com/escritura-publica.html>
- ✓ GÓMEZ, José J. Bienes, reimpresión, Bogotá. Publicaciones Universidad Externado de Colombia. 1983. Págs. 157ss.
- ✓ Ley 1395/10, Por la cual se adoptan medidas en materia de descongestión judicial.
- ✓ Ley 142/94, por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones.
- ✓ Ley 1579 de 2012, matrícula inmobiliaria
- ✓ Ley 258 de 1996, Afectación a vivienda familiar
- ✓ Ley 675/01, Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.
- ✓ Ley 70 de 193, patrimonio de familia inembargable
- ✓ Ley 820/03, Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.
- ✓ OCAMPO OSSA, Rodrigo y VALENCIA SALAZAR, Alonso. Introducción. En: La propiedad inmobiliaria en Colombia. 1 ed. Bogotá D.C.: Rocampo, 2011.

- ✓ RAMÍREZ E., ARTEAGA et al. Derecho Inmobiliario. Primera Edición. Bogotá: Ediciones Rosaristas; 1995. 459 Pág.
- ✓ SAENZ FONSECA, luz Amanda. El contrato de arrendamiento y el proceso de restitución del inmueble. Bogotá: Editorial Leyer; 89 – 119, 169-418 pág.
- ✓ Sentencia C-035 de 1997, M.P.: Hernando Herrera Vergara
- ✓ Sentencia C-318 de 2002, M.P.: Alfredo Beltrán Sierra.
- ✓ Sentencia C-379/04, Magistrado Ponente: Dr. Alfredo Beltrán Sierra.
- ✓ Sentencia T-142/10, Magistrada Ponente: Dra. María Victoria Calle Correa
- ✓ TENERA BARRIOS, francisco. La Realidad de los Derechos Reales. Primera Edición. Bogotá: Ediciones Rosaristas; 2007
- ✓ VELÁZQUEZ J, Luis Guillermo. Bienes Octava Edición. Bogotá: Editorial Temis S.A 2.000.
- ✓ www.gerencie.com/en-que-consiste-el-contrato-de-corretaje.html