

**APOYO A LA COORDINACIÓN JURÍDICA DE HG CONSTRUCTORA EN
MATERIA CIVIL Y COMERCIAL REFERENTE A LA REVISIÓN Y
ELABORACIÓN DE CONTRATOS, ELABORACIÓN DE DEMANDAS
EJECUTIVAS, SEGUIMIENTO A PROCESOS Y ASESORÍA EN MATERIA
CONTRACTUAL, RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, RESTITUCIÓN DE
INMUEBLE ARRENDADO Y DEMÁS CONTROVERSIAS QUE PUEDAN
SURGIR RELACIONADAS CON EL DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL DE
LA EMPRESA Y QUE SEAN DE COMPETENCIA DE LA CITADA
COORDINACIÓN**

VICTOR ALFONSO DOMINGUEZ URREGO

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

2016

**APOYO A LA COORDINACIÓN JURÍDICA DE HG CONSTRUCTORA EN
MATERIA CIVIL Y COMERCIAL REFERENTE A LA REVISIÓN Y
ELABORACIÓN DE CONTRATOS, ELABORACIÓN DE DEMANDAS
EJECUTIVAS, SEGUIMIENTO A PROCESOS Y ASESORÍA EN MATERIA
CONTRACTUAL, RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, RESTITUCIÓN DE
INMUEBLE ARRENDADO Y DEMÁS CONTROVERSIAS QUE PUEDAN
SURGIR RELACIONADAS CON EL DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL DE
LA EMPRESA Y QUE SEAN DE COMPETENCIA DE LA CITADA
COORDINACIÓN**

VICTOR ALFONSO DOMINGUEZ URREGO

Trabajo de grado para optar al título de

ABOGADO

Director:

FERNANDO RUEDA PINILLA

Abogado

Tutor:

MANUEL JOSÉ GUARÍN RUÍZ

Abogado

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

2016

*A mi madre, la mejor mujer del mundo,
que con su entrega y sacrificio logró sacarnos adelante*

*A mi hermana por apoyarme en este proceso
y siempre estar ahí para escucharme*

*A mi papá que aunque no esté presente con su ejemplo y
enseñanzas forjó la persona que soy ahora,
jamás olvidaré sus consejos y estaré eternamente agradecido.*

AGRADECIMIENTOS

A la sociedad HG CONSTRUCTORA, por haberme dado la oportunidad de desarrollar mi modalidad de grado en su empresa, por todo lo que me enseñaron ayudándome a fortalecerme como profesional y a adquirir nuevas competencias; de igual forma por abrirme las puertas para continuar laborando allí.

Al Dr. Manuel José Guarín Ruíz, por todo lo que me ha enseñado, por su excelente forma de instruir, por su ejemplo y su carisma que hicieron de mi un mejor profesional tanto personal como académicamente.

A la Dr. Natalia Suárez por su paciencia y por todo lo que de ella he aprendido.

Al Dr. Fernando Rueda Pinilla, por haberme guiado y apoyado en este proceso, por sus consejos y su disciplina que me enseñaron a ser más responsable.

A todos los docentes que hicieron parte de este proceso formativo tanto académico como personal, en especial a Mary Vergel, Cesar Quijano, Eduardo Muñoz Serpa, Héctor Velazco, Laura Jácome, Rafael Montero y cómo no, al legendario Nicolás Rodríguez Otero.

A todos los amigos, compañeros, colegas y conocidos que la vida me permitió encontrarme en el camino.

A mi mamá, mi hermana y mi papá nuevamente mil gracias.

TABLA DE CONTENIDO

	Pág.
INTRODUCCIÓN	13
1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	14
2. OBJETIVOS	16
2.1 OBJETIVO GENERAL	16
2.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS	16
3. METODOLOGÍA	18
4. ALCANCE DEL TRABAJO	19
5. INFORMACIÓN SOBRE LA ORGANIZACIÓN	20
5.1 HISTORIA DE LA EMPRESA	20
5.2 DATOS DE LA EMPRESA	21
5.3 OBJETO SOCIAL	22
5.4 ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA EMPRESA	22
5.5 ÁREA EN LA QUE SE REALIZÓ LA PRÁCTICA	24
5.6 MISIÓN	24
5.7 VISIÓN	25
5.8 CULTURA ORGANIZACIONAL	25
5.9 VALORES CORPORATIVOS	25
6. MARCOS DE REFERENCIA	27
6.1 MARCO TEÓRICO - CONCEPTUAL	27
6.2 MARCO LEGAL	38

7. DESARROLLO DE LA PRÁCTICA JURÍDICA EMPRESARIAL EN HG CONSTRUCTORA	42
7.1 CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES	43
7.2 ACTIVIDADES REALIZADAS EN LA PRÁCTICA JURÍDICA	44
7.2.1 Elaborar Demandas Ejecutivas Singulares y Ejecutivas Hipotecarias	44
7.2.2 Hacer Seguimiento a Procesos	46
7.2.3 Realizar Estudio de Títulos	50
7.2.4 Asesorar en Materia Civil, Comercial y Laboral	53
7.2.5 Elaborar Contratos	54
7.2.6 Revisar Contratos	56
7.3 INFORMES DEL DESARROLLO DE LA PRÁCTICA	57
7.3.1 Primer Informe	57
7.3.2 Segundo Informe	59
7.3.3 Tercer Informe	61
7.3.4 Cuarto Informe	62
8. CONCLUSIONES	65
BIBLIOGRAFÍA	67
ANEXOS	69

LISTA DE TABLAS

	Pág.
Tabla 1. Cronograma de Actividades.	43
Tabla 2. Primer informe	58
Tabla 3. Segundo informe	60
Tabla 4. Tercer informe	61
Tabla 5. Cuarto informe	63

LISTA DE ANEXOS

	Pág.
Anexo A. Acta de inicio de la práctica jurídica empresarial en HG CONSTRUCTORA	69
Anexo B. Acta de finalización de la práctica jurídica	71

RESUMEN

TITULO: APOYO A LA COORDINACIÓN JURÍDICA DE HG CONSTRUCTORA EN MATERIA CIVIL Y COMERCIAL REFERENTE A LA REVISIÓN Y ELABORACIÓN DE CONTRATOS, ELABORACIÓN DE DEMANDAS EJECUTIVAS, SEGUIMIENTO A PROCESOS Y ASESORÍA EN MATERIA CONTRACTUAL, RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO Y DEMÁS CONTROVERSIAS QUE PUEDAN SURGIR RELACIONADAS CON EL DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL DE LA EMPRESA Y QUE SEAN DE COMPETENCIA DE LA CITADA COORDINACIÓN*

AUTOR: Victor Alfonso Dominguez Urrego**

PALABRAS CLAVE: estudio de títulos, promesa de compraventa, contratos, proceso ejecutivo singular, proceso ejecutivo hipotecario, proceso de restitución de inmueble arrendado, régimen de propiedad horizontal, asesoría en derecho.

DESCRIPCIÓN:

Este trabajo refleja la experiencia durante el desarrollo de la práctica jurídica empresarial en HG CONSTRUCTORA, empresa líder en el sector de la construcción en Santander y con proyección a nivel nacional, con 45 años de experiencia en el mercado. La práctica se desarrolló dentro del departamento jurídico de HG CONSTRUCTORA, dirigida por el Dr. Manuel José Guarín Ruíz, con más de trece años de experiencia en el cargo, quien además funge como gerente y representante legal suplente de la sociedad; a su cargo tiene la proyección y seguimiento de procesos jurídicos, tales como ejecutivos singulares, hipotecarios, procesos de restitución de inmueble, elaboración de los contratos propios del objeto social de la empresa, apoyo al departamento de gestión humana en materia laboral, elaboración de promesas de compraventa, estudio de títulos, emisión de conceptos en material civil, comercial y laboral, entre otras funciones. Dentro del marco de las anteriores labores se centró el desarrollo de la práctica jurídica empresarial, brindando apoyo y asumiendo responsabilidades frente al cumplimiento de las mismas.

El alcance de la práctica va encaminado a fortalecer y poner en práctica los conocimientos adquiridos durante el desarrollo de la carrera en derecho, además de dar un abrebocas a la vida laboral y a los retos propios de la misma, forjando un profesional con altas capacidades para enfrentar y cumplir con las expectativas del mercado laboral actual.

* Trabajo de grado para optar al título de abogado

** Escuela de Derecho y ciencia política, facultad de ciencias humanas. Director: Dr. Fernando Rueda Pinilla, Abogado

ABSTRAC

TITLE: LEGAL SUPPORT COORDINATION OF “HG CONSTRUCTORA” IN CIVIL AND COMMERCIAL REFERENCE REGARDING TO THE REVIEW AND DEVELOPMENT OF CONTRACTS, EXECUTIVE DEMANDS, MONITORING PROCESSES AND CONSULTANCY IN CONTRACTUAL SUBJECT, HORIZONTAL PROPERTY REGIME, LEASED PROPERTY RESTITUTION AND OTHER DISPUTES THAT MAY OCCUR RELATED TO THE DEVELOPMENT OF SOCIAL PURPOSE OF THE COMPANY AND ARE COMPETENCE OF COORDINATION CITED*.

Author: Victor Alfonso Dominguez Urrego**

Key words: study of the property tittle, promise to purchase agreement, contracts, singular executive process, mortgage executive process, leased property restitution process, horizontal property regime and law consultant.

Description:

This paper reflects the experience during the business and legal practice at HG CONSTRUCTORA, leader in the construction industry in Santander with national projection company and 45 years of branch experience. The practice took place within the legal department of HG CONSTRUCTORA, conducted by Dr. Manuel José Guarín Ruíz, with more than 13 years of experience in the field, who also serves as manager and substitute legal representative of the company; projections and monitoring of legal proceedings are his responsibility, as singular executives, mortgage, property restitution processes, elaborations of contracts corporate-purpose, human resources support in labor matters, development of promise to purchase agreement, study of the property tittle, emission concepts in civil, commercial and labor matters among other functions. The heart of the business and legal practice was developed within the framework of the previous work mentioned above, providing support and assuming responsibilities to compliance with it.

The scope of the practice aims to strengthen and implement the knowledge acquired during the course of the study law, in addition of introduce to working life and its challenges, forging a professional with high capacities to confront and meet the expectations of today's labor market.

* Degree work to get a law tittle

** School of Law and Political Science, Faculty of Human Sciences. Project Director: Dr. Fernando Rueda Pinilla, Lawyer.

INTRODUCCIÓN

HG CONSTRUCTORA como empresa del sector de la construcción tiene como política de calidad el alto diseño arquitectónico, desarrollo, comercialización y financiación de bienes inmuebles, que buscan satisfacer las necesidades y los requisitos de los clientes, generando una relación estrecha de beneficios y rentabilidad mutua. Para el idóneo cumplimiento de su objeto social con los más altos estándares de calidad, cuenta con distintos departamentos especializados que coadyuvan al desarrollo del mismo. Entre estas áreas de apoyo se encuentra El departamento jurídico de HG constructora, que es el encargado de brindar asesoría en materia civil, comercial, laboral y sobre las diversas incidencias jurídicas que se presentan con el desarrollo del objeto social de la empresa.

Actualmente el departamento jurídico de HG constructora estima necesario el apoyo de un estudiante de derecho para que coadyuve en el cumplimiento de las funciones propias de esta oficina, con un amplio campo de acción en donde afianzará sus conocimientos en derecho civil y comercial principalmente.

1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

¿Es necesaria la realización de la práctica jurídica Empresarial en el Departamento jurídico de HG constructora para brindar asesoría jurídica, apoyo y desarrollar las funciones que le son propias a la citada oficina?

Con más de 44 años en el mercado, HG constructora se ha consolidado como una de las empresas de mayor crecimiento en el departamento y de gran reconocimiento a nivel nacional. Pero esta solidez ha sido posible gracias al esfuerzo que han realizado cada una de las personas que hacen parte de esta gran familia y a las políticas organizacionales que se han venido desarrollando y modificando con el paso del tiempo, adaptándose a las realidad social y a las variables por las que atraviesa el mercado. Prueba de ello, es cuando en 1997 anticipándose a la crisis del sector de la construcción y ante la dificultad que existía en la adjudicación de créditos para el sector menos favorecido y para el sector informal, quienes ilógicamente debían demostrar liquidez para poder acceder a un crédito, salió al mercado “PLAN CIEN”, el cual es un sistema de financiación de vivienda creado por HG constructora que le permite comercializar sus productos sin depender del sistema financiero, brindando una alternativa sostenible a la crisis de la UPAC que se vaticinaba en aquella época.

En el 2002, se creó una línea de crédito de libre inversión y a partir de la fecha se han desarrollado diversas líneas de crédito ajustadas a las necesidades de cada cliente.

Actualmente HG constructora ofrece sus servicios como desde sus inicios en el sector de la construcción, continúa con el plan 100 y diversas líneas de crédito. Es debido a este crecimiento que dentro de la estructura administrativa se hizo necesaria la creación de un departamento jurídico para responder a las necesidades de la empresa y afrontar los nuevos retos que le representaba la

significativa expansión que ha logrado con el paso de los años HG constructora. Por esto hace más de 13 años, funciona la coordinación jurídica a cargo del Dr. MANUEL JOSÉ GUARÍN RUÍZ, actualmente también respaldada por el trabajo de la Dra. Natalia Suarez. Debido a la gran demanda de los servicios prestados por HG constructora, y de la implicación que la coordinación jurídica tiene con los mismos, estiman necesario el apoyo de un estudiante de derecho de último año para realizar la práctica jurídica empresarial y coadyuvar con el cumplimiento de las funciones propias de dicha coordinación.

2. OBJETIVOS

2.1 OBJETIVO GENERAL

Apoyar a la coordinación jurídica de HG constructora en materia civil y comercial en lo referente a elaboración y revisión de contratos, elaboración de demandas ejecutivas y seguimiento de procesos, asesoría en materia contractual, régimen de propiedad horizontal, restitución de inmueble arrendado y demás controversias que puedan surgir relacionadas con el desarrollo del objeto social de la empresa y que sean de competencia de la citada coordinación.

2.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS

El objetivo general se desarrollará apoyando a la coordinación jurídica de HG constructora en los siguientes aspectos:

- Revisar contratos todo costo, contratos de mano de obra, contratos de prestación de servicios, contratos de suministro, promesas de compraventa, identificando los extremos contractuales, el objeto del contrato, las obligaciones de contratista y contratante, las cláusulas de la naturaleza del tipo contractual, las cláusulas accidentales y demás clausulado contenido en el mismo.
- Elaborar contratos todo costo, contratos de mano de obra, contratos de prestación de servicios, contratos de suministro, promesas de compraventa.
- Realizar estudio de títulos identificando entre otros aspectos: el titular del derecho de dominio, la existencia de posibles gravámenes (hipotecas, administraciones, afectación a vivienda familiar, embargos, litigios en curso), Si le es posible al propietario actual transferir la totalidad de la propiedad.

- Elaborar demandas ejecutivas singulares, ejecutivas hipotecarias.
- Hacer seguimiento a procesos.
- Asesorar en materia contractual, de restitución de inmueble arrendado, propiedad horizontal y demás controversias que puedan surgir relacionadas con el desarrollo del objeto social de la empresa y que sean de competencia de la coordinación jurídica de HG constructora.

3. METODOLOGÍA

Para el desarrollo del objetivo general y los objetivos específicos se seguirá lo estructurado en el cronograma de labores asignadas aprobado por el abogado tutor de HG constructora, distribuido en cuatro (4) meses, equivalentes a dieciséis (16) semanas y a ciento veinte (120) días, contados a partir del aval del comité en el 2016. Durante estos 4 meses se presentaran al director del proyecto designado por la universidad en las fechas acordadas con él, los informes sobre el desarrollo del cronograma y el cumplimiento gradual de los objetivos planteados.

Como funciones principales dentro de HG constructora como practicante y para el desarrollo de la metodología y cumplimiento de objetivos están:

- Revisar y realizar contratos, identificando los extremos contractuales, el objeto del contrato, las obligaciones de contratista y contratante, las cláusulas de la naturaleza del tipo contractual, las cláusulas accidentales y demás clausulado contenido en el mismo.
- Realizar estudio de títulos identificando entre otros aspectos: el titular del derecho de dominio, la existencia de posibles gravámenes y la posibilidad de transferir o no el dominio o realizar negocios jurídicos con el bien.
- Elaborar demandas ejecutivas singulares y ejecutivas hipotecarias.
- Hacer seguimiento a procesos.
- Asesorar en materia contractual, de restitución de inmueble arrendado, propiedad horizontal y demás controversias que puedan surgir relacionadas con el desarrollo del objeto social de la empresa y que sean de competencia de la coordinación jurídica de HG constructora.

4. ALCANCE DEL TRABAJO

Por medio de la práctica jurídica empresarial se afianzarán y pondrán en práctica los conocimientos adquiridos durante el desarrollo de la carrera de derecho, brindando apoyo al departamento jurídico de HG CONSTRUCTORA principalmente en materia civil, comercial y laboral. Se desarrollarán competencias en resolución de conflictos propios del quehacer jurídico de una empresa cuyo objeto social gira entorno a la construcción y financiación de vivienda, además del soporte que se brinde a las demás sociedades que conforman el GRUPO EMPRESARIAL HG.

Esta práctica conlleva a fortalecer no solo el ámbito académico, sino además, busca crear un profesional capaz de enfrentar las exigencias del mercado laboral, al adquirir experiencia desarrollando labores propias de un abogado y conociendo el funcionamiento de una empresa consolidada y de gran reconocimiento como lo es HG CONSTRUCTORA.

5. INFORMACIÓN SOBRE LA ORGANIZACIÓN¹

5.1 HISTORIA DE LA EMPRESA

Rodolfo Hernández Suárez es considerado el constructor de la nueva Piedecuesta. Desde muy niño se convirtió en un trabajador incansable gran mérito de su vida, inteligente, estudioso, inquieto y afanoso, transformó los cañaduzales en construcciones novedosas, con amplias vías de acceso y espacios públicos nunca antes vistos en el polvoriento pueblo que ya empezaba a quedar atrás para convertirse en el moderno Piedecuesta que hoy conocemos.

Bachiller del colegio Santander de Bucaramanga, continuó sus estudios en la capital de la república donde se graduó como ingeniero civil de la Universidad Nacional en 1970. Ya como profesional, lo más grato que le concedió la vida fue volver a Piedecuesta, su tierra, a recordar los viejos tiempos. Inició su carrera laboral como ingeniero de suelos de la secretaría de obras públicas, luego fue ingeniero de construcción de la carretera Bucaramanga – Zapatoca.

Poco después conoció en Piedecuesta a Guillermo Gómez serrano y Abelardo Serrano, quienes le dieron la idea de comprar en sociedad un lote y hacer unas casas. Así ocurrió, compraron el terreno en la calle 6 con carrera 8va en la esquina suroccidental donde construyeron las primeras cinco casas, vendiéndolas en \$70.000 en 1972. Posteriormente construyeron 39 casas en la calle sexta con carreras 9,10 y 11; en 1973, se retiró el señor Serrano, quedando la sociedad constituida por dos socios, Hernández y Gómez, dando origen al nombre actual de la empresa: HERNÁNDEZ - GÓMEZ Y COMPAÑÍA LIMITADA.

Dos años más tarde se retira el segundo socio quedando como único dueño Rodolfo Hernández Suárez quien constituye de nuevo la sociedad con su esposa.

¹ Manual de calidad HG constructora. 21 P.

Ya para ese tiempo la firma había ganado gran reconocimiento y no era conveniente cambiar el nombre de la sociedad.

Con el pasar de los años y con el importante apoyo publicitario Hernández Gómez pasó a ser la segunda empresa constructora más conocida en Santander después de Urbanas y la primera en vivienda de interés social. El nombre Hernández Gómez y compañía limitada se cambió publicitariamente por uno más familiar y más sonoro como es HG CONSTRUCTORA, de igual forma la compañía limitada se convirtió en sociedad anónima.

Con el propósito de comercializar la vivienda y para diversificar sus productos y servicios se crearon otras firmas anexas como: valores inmobiliarios HG, Casalinda S.A., HG constructora del Caribe, HG constructora del Llano, dando así origen al grupo empresarial HG.

Hoy día, con más de 44 años ininterrumpidos de trabajo, el grupo empresarial se ha consolidado construyendo más de 14.500 soluciones de vivienda para los Colombianos, obteniendo reconocimiento por parte de entidades gubernamentales, bancarias y privadas como una organización empresarial de gran importancia no solo en Santander sino a nivel nacional.

5.2 DATOS DE LA EMPRESA

Nombre o razón social: HERNÁNDEZ GÓMEZ CONSTRUCTORA S.A.
NIT: 890.203.522-4
Dirección: Centro Comercial Cabecera cuarta etapa oficina 401
Teléfono: (7) 6433300
Actividad económica: Construcción de edificios residenciales

5.3 OBJETO SOCIAL

El grupo empresarial HG tiene como objetivo explotar la industria de la construcción, prestar asesorías e interventorías generales a personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, relacionadas con el objeto social. En desarrollo de su objeto social se destaca:

- Proyectar y ejecutar vivienda familiar, multifamiliar o edificios de propiedad horizontal para comercio y vivienda, elaborar materiales de construcción, comprar, vender, exportar o importar toda clase de materiales y elementos relacionados con la industria de la construcción.
- Comprar, vender, tomar en arriendo bienes nacionales o extranjeros relacionados con el objeto social.
- Agenciar o representar casas nacionales o extranjeras relacionadas con el objeto social.
- Dar o recibir dinero en préstamo con las garantías indispensables.
- Asociarse con otras personas naturales o jurídicas.
- Fusionarse con otras sociedades comerciales de cualquier naturaleza, celebrar y ejecutar todos los actos o contratos que en opinión de la sociedad se relacionen con ella directamente o puedan facilitar el desarrollo de su objeto social.

5.4 ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA EMPRESA

HG CONSTRUCTORA S.A. está estructurada de la siguiente manera:

- **GERENCIA GENERAL:** la cual cuenta con el respaldo y asesoría tributaria y de revisoría fiscal y en la que se encuentra la secretaría general. esta dependencia se subdivide en:

- a. Gerencia de mercadeo y ventas
- b. Gerencia administrativa y financiera

- **DIRECCIONES:** encontramos seis direcciones especializadas en diversos campos:

- a. Dirección financiera y contable
- b. Dirección de gestión humana
- c. Dirección de proyectos
- d. Dirección de construcción
- e. Dirección de obra eléctrica
- f. Dirección de obra

- **COORDINACIONES**

- a. Coordinación de calidad
- b. Coordinación de cartera
- c. Coordinación de compras
- d. Coordinación de desarrollo de software
- e. Coordinación de sistemas, mantenimiento y hardware.
- f. Coordinación de control interno
- g. Coordinación de crédito
- h. Coordinación de valores inmobiliarios
- i. Coordinación de estructura, equipo y obra hidrosanitaria
- j. Coordinación de obra eléctrica.

k. COORDINACIÓN JURÍDICA

Cada coordinación está conformada por profesionales expertos en las distintas áreas, o personal capacitado para la realización de las diversas funciones,

además de miembros del staff externo de HG constructora que brindan apoyo en las distintas áreas administrativas.

5.5 ÁREA EN LA QUE SE REALIZÓ LA PRÁCTICA

La práctica jurídica empresarial se realizó dentro de la COORDINACIÓN JURÍDICA de HG CONSTRUCTORA, la cual es dirigida por el Dr. MANUEL JOSÉ GUARÍN RUÍZ con más de 13 años de experiencia en el cargo y quien a su vez fungió como tutor de la organización durante el desarrollo de la modalidad de grado. Este departamento está conformado además por la Dra. Natalia Andrea Suarez, abogada titulada de la Universidad Industrial de Santander, y junto con el Dr. Manuel Guarín tienen a su cargo la proyección, seguimiento y culminación de procesos jurídicos de tipo ejecutivo y de restitución de inmueble arrendado principalmente, la realización de contratos propios del objeto social de la empresa como son los de mano de obra, los contratos todo costo, de suministro entre otros, brindan asesoría en materia civil, comercial y laboral a las distintas áreas de la constructora, orientan a los clientes jurídicamente en las relaciones contractuales que establecen con HG, apoyan al departamento de gestión humana, y en general toda labor de tipo jurídico que surja en el desarrollo del objeto social de la empresa.

5.6 MISIÓN

Somos una organización con más de 44 años de experiencia en el sector de la construcción dedicados al alto diseño arquitectónico, el desarrollo, la comercialización y la financiación directa de bienes inmuebles.

Nuestros productos y servicios de alta calidad, buscan satisfacer las necesidades de nuestros clientes, contribuyendo a mejorar su calidad de vida. Para esto nuestro compromiso es hacer las cosas bien desde la primera vez.

5.7 VISIÓN

Somos una empresa constructora consolidada y sostenible que hace parte del grupo empresarial HG, líder en construcción con alto desempeño arquitectónico y financiación propia; con capacidad de acción y dinámica de cambio para responder a los requerimientos del mercado.

5.8 CULTURA ORGANIZACIONAL

En HG somos parte de un equipo que integra competencias, habilidades y actitudes para obtener los resultados que la organización establece, basados en la ética, confianza, honestidad, respeto, responsabilidad, compromiso y actitud de servicio. Somos una organización que trabaja la sensibilidad y el diseño arquitectónico, la innovación, el compromiso y el respeto por el cliente, aplicando buenas prácticas laborales, mejorando continuamente los procesos, haciendo de nuestros servicios y productos una experiencia que crea valor e impacta favorablemente en los clientes, proveedores, contratistas, empleados y comunidad.

5.9 VALORES CORPORATIVOS

Los siguientes principios orientan el desarrollo del objeto social de HG constructora:

- **ÉTICA:** trabajar con transparencia y honestidad, manteniendo el estándar en el manejo del esquema financiero, perfiles de clientes, precio y sistema de comercialización.

- **RESPONSABILIDAD:** hacer las cosas bien desde la primera vez y de la mejor manera, asumiendo el cumplimiento de compromisos, contribuyendo al mejoramiento social, económico y ambiental.
- **RESPECTO:** reconocer y valorar los derechos de los colaboradores, clientes, proveedores y la sociedad, como base de toda convivencia.
- **ACTITUD DE SERVICIO:** ofrecer acompañamiento y asesoría eficaz, dentro de un marco de respeto, equidad, amabilidad y tolerancia. Anticipando las necesidades de los clientes, colaboradores y proveedores.
- **SENSIBILIDAD ARQUITECTÓNICA:** despertar la pasión por el buen vivir con una renovada arquitectura que impacte favorablemente las expectativas y sueños de los clientes, teniendo en cuenta la realidad social.
- **COMPETITIVIDAD:** capacidad de brindar productos y servicios de alta calidad con elementos diferenciadores e innovadores, cubriendo las necesidades de los clientes y obteniendo una mayor rentabilidad.
- **COMPROMISO:** surge de la convicción entorno a los beneficios que trae el desempeño responsable de las tareas. El compromiso permite pasar de las promesas a los hechos, generando resultados y beneficio. Asumir el reto permanente de atender los requerimientos internos y externos de manera oportuna y eficaz.

6. MARCOS DE REFERENCIA

6.1 MARCO TEÓRICO - CONCEPTUAL

Durante el desarrollo de esta práctica, se elaborarán y revisarán diversos tipos de contratos, tal como se ha planteado en los objetivos específicos del presente proyecto. Pero antes de entrar en detalle a estudiar cada uno de estos, vamos a estudiar la noción de **contrato** en su forma genérica. El código civil colombiano lo define como *“un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o de muchas personas”*² de esta definición dada por la legislación colombiana podemos deducir que el contrato es un acto o negocio jurídico en donde media la voluntad de dos o más personas y del cual nace una obligación. Doctrinalmente ha sido definido como *“un acuerdo de voluntades, verbal o escrito, manifestado en común entre dos o más personas con capacidad (partes del contrato), que se obligan en virtud del mismo, regulando sus relaciones relativas a una determinada finalidad o cosa, y a cuyo cumplimiento pueden compelerse de manera recíproca, si el contrato es bilateral, o compelerse una parte a la otra, si el contrato es unilateral”*³

Es tan importante esta manifestación de la **autonomía de la voluntad privada** que el código civil colombiano lo equipara al efecto producido por la ley, al consagrar en su artículo 1602 que *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”*⁴ Sobre este punto ha dicho la Corte Constitucional por medio de su jurisprudencia que *“La autonomía de la voluntad privada es la*

² COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 57 DE 1887, artículo 1495. (15, abril, 1993). Sobre adopción de códigos y unificación de legislación nacional. Diario Oficial No. 7.019 del 20 de abril de 1887. Bogotá.

³ CARRILLO, Baudrit. Derecho Civil IV, Volumen I. Teoría General del Contrato. 3era edición, 2000.

⁴ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 57 DE 1887, artículo 1602. (15, abril, 1993). Sobre adopción de códigos y unificación de legislación nacional. Diario Oficial No. 7.019 del 20 de abril de 1887. Bogotá.

*facultad reconocida por el ordenamiento positivo a las personas para disponer de sus intereses con efecto vinculante y, por tanto, para crear derechos y obligaciones, con los límites generales del orden público y las buenas costumbres, para el intercambio de bienes y servicios o el desarrollo de actividades de cooperación*⁵ de este desarrollo jurisprudencial y del marco legal que rodea a la autonomía de la voluntad privada, a la cual el legislador ha dado gran relevancia, queda claro que existen límites al desarrollo de la misma y estos se encuentran demarcados por las normas de orden público y buenas costumbres, es decir, el acuerdo de voluntades no puede pasar por encima de los mandatos legales en aspectos como la capacidad, el objeto lícito, la causa lícita.

Dentro de las funciones de revisión de contratos asignada por HG constructora, está el determinar los extremos contractuales y la capacidad para contratar de los mismos, las formalidades del tipo contractual y el objeto del contrato, por lo que entraré a definir algunos aspectos relevantes de estos factores.

Extremos contractuales: en este factor hacemos referencia a las partes del contrato, que recordemos pueden estar conformadas por una o más personas. De igual manera cabe anotar que pueden ser tanto personas naturales o jurídicas, o es común ver en el sector de la construcción extremos conformados por consorcios o uniones temporales, los cuales carecen de personería jurídica.

capacidad legal para contratar: existe una presunción legal de capacidad en el código civil colombiano artículo 1503 que consagra que toda persona es legalmente capaz, excepto aquellas que la ley declara incapaces. De igual forma, en el estudio de los extremos contractuales y su capacidad, se hace necesario diferenciar entre personas naturales y jurídicas. Algunos autores han hecho énfasis en la importancia de esta diferenciación al momento de determinar la

⁵ COLOMBIA. Corte constitucional. Sentencia C-943 del 11 dic 2013. M.P. Nilson Pinilla Pinilla.

capacidad para obligarse, un ejemplo de esto es lo planteado por la guía lec de la construcción, que expongo a continuación⁶:

- a) Las personas naturales, también denominadas personas físicas, siendo mayores de edad pueden obrar sin restricción alguna, a menos que hayan sido declaradas bajo interdicción judicial o se les haya aplicado la prohibición de ejercer el comercio, como pena accesoria por la comisión de actos ilícitos o por haber sido declarados en quiebra y no haber sido rehabilitados judicialmente. Los menores de edad sólo pueden contratar a través de sus representantes legales (el padre o la madre) o a falta de éstos de su tutor o curador.

- b) Las personas jurídicas, como son, por ejemplo, las sociedades civiles y comerciales, las asociaciones sin ánimo de lucro, las entidades públicas, etc., sólo pueden obrar mediante su representante legal. Pero es preciso advertir que, de acuerdo con los estatutos sociales o las normas legales propias de las entidades públicas, dichos representantes pueden tener limitaciones para celebrar determinados actos. Es usual, por ejemplo, que en las sociedades civiles y comerciales se exija la aprobación por la junta directiva de actos tales como la enajenación o gravamen de bienes raíces. Por tanto, en cada caso se debe establecer quién lleva la representación de la persona jurídica y cuáles restricciones tiene en el ejercicio de su cargo.

Tanto las personas naturales como las personas jurídicas, pueden obrar por intermedio de apoderados, en cuyo caso es necesario estudiar si el poder fue otorgado con sujeción a la ley y determinar las atribuciones o facultades otorgadas al apoderado, puesto que los actos que realice en ejecución del poder conferido son válidos únicamente si se encuentran dentro de la esfera de dichas facultades

⁶ LEGIS. Guía LEC de la construcción en Colombia (en línea). Bogotá.: Legis editores, 2016.

Formalidades del contrato: en este aspecto principalmente se analiza si el contrato a revisar pertenece a un tipo contractual meramente consensual o es solemne, es decir, que debe cumplir con ciertos requisitos contemplados en la ley para su perfeccionamiento. En las compraventas de bienes inmuebles, por ejemplo, se requiere de la escritura pública, siendo un tipo contractual solemne. Otro ejemplo sería en el caso de la contratación de obra pública, en donde el estatuto de contratación exige una licitación pública y adjudicación de contratos por méritos.⁷

Ya que se habló de la **escritura pública** como un requisito de solemnidad, cabe resaltar que el estatuto del notariado la define como *“el instrumento que contiene declaraciones en actos jurídicos, emitidas ante el Notario, con los requisitos previstos en la Ley y que se incorpora al protocolo. El proceso de su perfeccionamiento consta de la recepción, la extensión, el otorgamiento y la autorización”*⁸

Objeto del contrato: este es un requisito esencial de todo tipo contractual, y hace referencia a las obligaciones, las prestaciones que cada parte debe asumir, el fin por el cual los extremos contractuales están haciendo su manifestación de voluntad. Es muy importante por lo tanto revisar la claridad del mismo y evitar la ambigüedad, ya que es entorno al objeto que se desarrollará el clausulado general del contrato.

Dejando claro estos aspectos generales sobre contratos, entraremos a abordar los tipos contractuales que serán objeto de estudio durante el desarrollo de la práctica jurídica empresarial que se realizará en HG constructora.

⁷ ibídem

⁸ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Decreto 960 de 1970, artículo 13. (20, junio, 1970). Por el cual se expide el estatuto de notariado. Diario Oficial No. 33.118 del 5 de agosto de 1970. Bogotá.

Promesa de contrato: Es un contrato solemne, quiere decir que está sujeto a ciertas formalidades especiales de manera que sin ellas no alcanza existencia jurídica. Tiene un carácter transitorio. Genera para los contratantes como obligación propia el deber de perfeccionar el contrato prometido⁹. El artículo 89 de la ley 153 de 1887, consagra ciertos requisitos para que la promesa de contrato produzca efectos y sea fuente de obligaciones, estos son:

1. Que la promesa conste por escrito.
2. Que este en concordancia con lo establecido en el artículo 1502 del código civil, es decir, en lo referente a capacidad, objeto y causa lícitas.
3. La existencia de un plazo o condición que fije la fecha en la que se celebrará el contrato.
4. Que el contrato quede especificado de tal forma que solo necesite de la tradición o formalidades legales para su perfeccionamiento.

Contrato de arrendamiento de vivienda urbana: La ley 820 de 2003 lo define como *“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”*¹⁰

Ahora, en términos generales, una sencilla explicación para el **contrato de arrendamiento** la da Luz Amanda Sáenz en su obra sobre la materia en donde dice que *“es aquel por el cual una de las partes contratantes (el arrendador) se obliga a conceder el gozar a la otra (el arrendatario) de una cosa mueble o inmueble por determinado tiempo y mediante el pago de un precio que la última se obliga a pagar a la primera”*¹¹

⁹ LEGIS. Guía LEC de la construcción en Colombia (en línea). Bogotá.: Legis editores, 2016.

¹⁰ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 820 de 2003, artículo 2. (10, julio, 2003). Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial No. 45.244, de 10 de julio de 2003. Bogotá.

¹¹ SÁENZ, Luz Amanda. CABRERA, Luis Enrique y PÉREZ, Hildebrando. El contrato de arrendamiento y el proceso de restitución de inmueble. 15 edición. Bogotá: Editorial Leyer. P. 10.

De este contrato surge uno de los procesos materia de asesoría durante la práctica el cual es el de **restitución de inmueble arrendado** cuyo trámite procesal está consagrado en el artículo 384 del código general del proceso, no obstante, el artículo 69 de la ley 446 de 1998, brinda una alternativa en materia de mecanismos alternativos de solución de conflictos, ya que permite que se concilie sobre la materia y en caso de un futuro incumplimiento del acuerdo, permite que por medio de orden judicial se oficie a las autoridades de policía para que hagan valer el mismo, lo que evita el desgaste de un proceso judicial.

Contrato de compraventa: el artículo 1849 del código civil, lo define como un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Requiere de un acuerdo de voluntades entre dos partes, esencialmente en dos puntos, la cosa y el precio que es la suma de dinero que se obliga a pagar el comprador. Como ya se dijo anteriormente, en el caso de la compraventa de inmuebles es necesaria la escritura pública para su perfeccionamiento.

En la compraventa de bienes inmuebles es importante precisar que se debe tener en cuenta la teoría del título y el modo.

El título aborda esa primera etapa de manifestación de la voluntad privada en donde las partes de común acuerdo celebran un contrato de compraventa elevándolo a escritura pública, creando hasta el momento un documento solemne (justo título) que demuestra el negocio jurídico que versa sobre el dominio del bien, pero aún no se ha dado **el modo** de adquirir el dominio, el cual sería la tradición, ya que para que este opere es necesario inscribir dicho título en la oficina de instrumentos públicos.

En otras palabras *“cuando se trata de propiedad inmueble debe cumplirse en despachos públicos diferentes tanto el título (notarias) como el modo (oficinas de registro de instrumentos públicos).con relación a esta última etapa existen*

*preceptos obligatorios y concluyentes al afirmarse que sólo la inscripción de la escritura pública genera la adquisición, modificación o extinción del derecho real*¹²”

Es evidente además que para poder vender un bien inmueble se debe contar con el **derecho de propiedad** sobre el mismo, es decir, el derecho a gozar, usar y disponer del mismo, sin más limitaciones que los derechos de los demás y la función social de la propiedad. De la propiedad se desprende como derecho real accesorio **la hipoteca**, la cual es definida en el artículo 2432 del código civil colombiano como “*un derecho de prenda constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor*”. Esto no nos impide estudiar la hipoteca como contrato, una interesante definición de la misma es “el concierto de voluntades por virtud del cual se garantiza el cumplimiento de una obligación, constituyéndose un derecho real sobre un inmueble, que permanecerá en poder del deudor, pudiendo el acreedor perseguir el bien en quien se encuentre y pagarse especialmente con el producto de la venta judicial¹³”

Cabe anotar que la hipoteca requiere la solemnidad de la escritura pública y se debe inscribir en el registro de la oficina de instrumentos públicos.

Contrato de suministro: el artículo 968 del código de comercio colombiano lo define como “el contrato por el cual una parte se obliga, a cambio de una contraprestación, a cumplir en favor de otra, en forma independiente, prestaciones periódicas o continuadas de cosas o servicios”

La parte que se obliga a la prestación periódica o continuada de cosas o servicios se llama proveedor o suministrante y la que lo recibe consumidor, suministrado o beneficiario.

¹² VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. La propiedad horizontal en Colombia. Tercera edición. Bogotá: Editorial Leyer, 2005. P. 101.

¹³ BONIVENTO FERNÁNDEZ, José Alejandro. Los principales contratos civiles y comerciales. Séptima edición. Librería ediciones del profesional Ltda, 2005. P. 57. Tomo II.

Se diferencia del contrato de compraventa en la periodicidad o continuidad que caracteriza el suministro y en la forma especial como se regula la cuantía del mismo y el precio que debe pagar quien lo recibe.

En cuanto al contrato de suministro cabe precisar que¹⁴:

- Es consensual: se perfecciona con el acuerdo de los extremos contratantes.
- Es bilateral: ambas partes se obligan: prestaciones de cosas y servicios de un lado, y pago de un precio por el otro.
- Es oneroso: las partes se gravan en procura de utilidad recíproca.
- Es conmutativo: prestaciones equivalentes.
- Es de ejecución sucesiva: periodicidad y continuidad en las prestaciones y pagos (tracto sucesivo)
- Es principal: no necesita de otro contrato ni de obligaciones accesorias para tener vida jurídica.
- De libre discusión: las partes tiene la posibilidad de plantear los términos del contrato.

Contrato de prestación de servicios profesionales: Es una especie de contrato de mandato que no reviste formalidad alguna. El mandatario contratista se obliga a realizar para el mandante o contratante las gestiones encomendadas a cambio de una contraprestación, regulada generalmente por tarifas definidas para cada tipo de actividad, profesión u oficio.¹⁵

Es un contrato regulado por la legislación civil (contrato de mandato). Supone la independencia del profesional, respecto del cliente. El Código Civil en su artículo 2144, consagra que: "los servicios de los profesionales y carreras que suponen largos estudios, o a que está unida la facultad de representar y obligar a otra

¹⁴ Ibídem. P. 176

¹⁵ LEGIS. Guía LEC de la construcción en Colombia (en línea). Bogotá.: Legis editores, 2016.

persona, respecto de terceros, se sujetan a las reglas del mandato". En consecuencia, las disposiciones del título XXVIII del libro 4º, del Código Civil, son las aplicables a este tipo de contratos.

Contrato de obra: El contrato de obra consiste en el acto jurídico en virtud del cual una persona se obliga para con otra a realizar una obra material determinada, bajo una remuneración y sin mediar subordinación o representación. La obra o resultado del trabajo puede ser de cualquier naturaleza, como la construcción de un edificio, la hechura de un mueble, la reparación de un automóvil, la pintura de una casa, el transporte de una casa o de una persona de un sitio a otro.¹⁶

El código civil colombiano regula este tipo de contratos en sus artículos 2053 a 2052, en ellos consagra lo referente a la ejecución de la obra, la fijación de precios, las indemnizaciones por incumplimiento y esboza una derivación de este contrato, que es el de ejecución de la obra a precio único, también conocido como **contrato todo costo**. De igual manera es posible celebrar este **contrato con precios fijos unitarios**, asumiendo el riesgo de los sobrecostos en materiales unitariamente, a diferencia del todo costo global, en donde los sobrecostos que se presenten en la obra son asumidos de manera total.

En cuanto a las relaciones jurídicas que surgen del contrato de obra, la Corte Constitucional ha dicho que:

“En relación con el contrato de obra puede darse dos situaciones (i) la obra o labor es extraña a las actividades normales de quien encargó su ejecución; y por tanto, dicho negocio jurídico sólo produce efectos entre los contratantes y (ii) la labor hace parte del giro ordinario de los negocios del beneficiario del trabajo. Aquí se produce una responsabilidad solidaria entre el dicho beneficiario y los trabajadores

¹⁶ ibídem

del contratista. Sobre el particular, se ha pronunciado la Corte Suprema de Justicia en los siguientes términos: “Dos relaciones jurídicas contempla la norma transcrita, a saber: a) Una entre la persona que encarga la ejecución de una obra o labor y la persona que la realiza; y b) Otra entre quien cumple el trabajo y los colaboradores que para tal fin utiliza. La primera origina un contrato de obra entre el artífice y su beneficiario y exige la concurrencia de estos requisitos: que el contratista se obligue a ejecutar la obra o labor con libertad, autonomía técnica y directiva, empleando en ella sus propios medios y asumiendo los riesgos del negocio, y de parte del beneficiario, que se obligue a pagar por el trabajo un precio determinado. La segunda relación requiere el lleno de las condiciones de todo contrato de trabajo, que detalla el artículo 23 del estatuto laboral sustantivo. El primer contrato ofrece dos modalidades así: 1ª La obra o labor es extraña a las actividades normales de quien encargó su ejecución; y 2ª Pertenece ella al giro ordinario de los negocios del beneficiario del trabajo. En el primer caso el contrato de obra sólo produce efectos entre los contratantes; en el segundo entre éstos y los trabajadores del contratista independiente. Según lo expuesto, para los fines del artículo 34 del Código Sustantivo del Trabajo, no basta que el ejecutor sea un contratista independiente, sino que entre el contrato de obra y el de trabajo medie una relación de causalidad, la cual consiste en que la obra o labor pertenezca a las actividades normales o corrientes de quien encargó su ejecución, pues si es ajena a ella, los trabajadores del contratista independiente no tienen contra el beneficiario del trabajo, la acción solidaria que consagra el nombrado texto legal¹⁷”

¹⁷ COLOMBIA. Corte Constitucional. Sentencia C-593 del 20 de agosto de 2014. M.P. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub.

Para finalizar, otro de los ejes temáticos de esta práctica jurídica empresarial, versa en lo referente a la **propiedad horizontal**, la cual es definida como *“una forma especial de dominio que hace objeto de la propiedad exclusiva o particular a determinada porción o parte de un inmueble, y sujeta las áreas comunes al uso o servicio de todos o parte de los propietarios de aquellas al dominio de la persona jurídica que nace conforme a las disposiciones de ley. En el régimen de propiedad horizontal cada propietario será dueño exclusivo de su propio piso o departamento y comunero de los bienes afectados al uso común. Es un derecho real que puede ser traspasado, como cualquier otro derecho real.”*¹⁸

El profesor Héctor Hernández, exponía una interesante sentencia de la Corte Constitucional, en su libro sobre el modelo de propiedad horizontal en Colombia, que ayuda a tener mayor claridad en el tema. Dice la Corte que *“el régimen de propiedad horizontal ha de entenderse dentro del marco del ejercicio del derecho de dominio o propiedad, pero con la salvedad que en él se conjugan derechos individuales con derechos colectivos o comunes. En esos términos, este modelo de propiedad es una forma de dominio que implica, por un lado, la propiedad exclusiva sobre una parte del inmueble, y por otro, la propiedad común de las áreas sociales – las necesarias para la existencia, seguridad y conservación del edificio”*¹⁹

Copropiedad o condominio: es el derecho de propiedad sobre una cosa que tienen en común dos o más personas, llamados condóminos o copropietarios. Son elementos característicos de la copropiedad: la pluralidad de sujetos, la unidad del objeto (indivisión material) y la atribución de cuotas (división intelectual)²⁰

¹⁸ MORCILLO DOSMAN, Pedro Pablo. Derecho urbanístico colombiano. Bogotá: Editorial Temis S.A. 2007. P. 649

¹⁹ Corte Constitucional. Sentencia T-233 de 1994. M.P. Carlos Gaviria Díaz. Citado por HERNÁNDEZ VELASQUEZ, Héctor. El modelo de propiedad horizontal en Colombia. Bucaramanga: publicaciones UIS, 2011. P. 54.

²⁰ MORCILLO DOSMAN, Pedro Pablo. Derecho urbanístico colombiano. Bogotá: Editorial Temis S.A. 2007. P. 649

6.2 MARCO LEGAL

- **Constitución política de Colombia de 1991:** como norma fundamental y base del ordenamiento jurídico colombiano, la carta política de 1991 debía ser aplicada en todos los procesos jurídicos que se adelantaran en HG constructora, directa o indirectamente.
- **Ley 57 de 1887 Código Civil Colombiano:** principalmente las normas referentes a contratos, voluntad de las partes, dominio, uso, usufructo, hipoteca, compraventa y en general todas las normas que pudieran verse involucradas en el desarrollo del objeto social de la empresa y las actividades propias del departamento jurídico de HG CONSTRUCTORA.
- **Ley 546 de 1999 que estableció el sistema de financiación para la construcción y adquisición de vivienda:** dado el objeto social de la empresa que gira entorno a la construcción de vivienda, esta ley debía ser aplicada en lo referente a financiación, tasas de interés, cobro de mora entre otros aspectos.
- **Ley 675 de 2001 por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal:** en la elaboración y revisión de los reglamentos de propiedad horizontal de cada uno de los proyectos de HG CONSTRUCTORA, deben seguirse los lineamientos contenidos en esta norma; de igual forma en la elaboración de promesas de compraventa y celebración de contratos de arrendamiento, se hacía alusión a la citada ley para aclarar lo referente a áreas comunes, área privada, limitaciones al dominio entre otros puntos.
- **Ley 820 de 2003 por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones:** Aunque el objeto social de HG CONSTRUCTORA S.A. es la construcción y financiación de vivienda, el GRUPO EMPRESARIAL HG está compuesto de otras sociedades que

coadyuvan, fortalecen y complementan el desarrollo de esta actividad. Entre estas empresas está HG VALORES INMOBILIARIOS, dedicada a el arrendamiento de inmuebles para vivienda urbana o con fines comerciales, es por esto, que la ley 820 de 2003, es otra de las normas del ordenamiento jurídico Colombiano, que tuvo aplicabilidad en el desarrollo de la práctica jurídica empresarial, ya que el departamento jurídico de HG CONSTRUCTORA es el encargado de iniciar los procesos de restitución de inmueble arrendado y los procesos ejecutivos que por cánones de arrendamiento y otros conceptos se generen, en donde el título ejecutivo para iniciar el cobro judicial es el contrato de arrendamiento celebrado por las partes, afirmación sustentada conforme a lo dispuesto en la norma que se referencia.

- **Ley 1480 de 2011 por la cual se expide el estatuto del consumidor:** norma de la cual se extraían lineamientos fijados por el órgano legislativo para evitar futuras controversias con los clientes de la constructora, de igual forma se remite a esta norma cuando surgen discusiones respecto a garantías por el proyecto de vivienda, las cuales según la ley en referencia a la fecha de realización de este proyecto están fijadas en 10 años sobre estructura y un año en lo referente a acabados.
- **Ley 1564 de 2012 Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones:** está norma fue fundamental en el desarrollo de la práctica jurídica empresarial realizada en HG CONSTRUCTORA, ya que los objetivos que se desarrollaron en mayor medida, eran los referentes a “elaborar demandas ejecutivas singulares y ejecutivas hipotecarias” y “hacer seguimiento a procesos” para lo cual se hacía necesario aplicar lo dispuesto sobre contenido de la demanda, requisitos, competencia, cuantía, presentación de la demanda, trámite, pruebas, medidas cautelares, garantía hipotecaria, remate de inmuebles, procesos de restitución de inmueble, conciliación, entre otros aspectos aplicables de la norma en

referencia. Aunado a esto, al haberse desarrollado la práctica en una etapa de transición entre el código de procedimiento civil y el código general del proceso, fue de gran aporte para el ejercicio académico y profesional, estudiar y analizar las diferentes posturas de los juzgados de Bucaramanga, Floridablanca, Girón y Piedecuesta, en aspectos como la competencia territorial cuando se ejercía un derecho real, la causación de intereses moratorios cuando el proceso se adelantaba por incumplimiento en el pago de cuotas de financiación de vivienda, el contenido del medio digital que se anexaba a la demanda o incluso controversias sobre la manera de plantear los hechos y pretensiones de la demanda.

- **Ley 1755 de 2015:** norma que regula el derecho de petición. Aunque dentro de los objetivos inicialmente planteados no se encontraba el darle trámite a los derechos de petición que presentaran a la sociedad, durante el desarrollo de la práctica se evidenció que era común que los clientes realizaran solicitudes fundamentados en el artículo 23 de la constitución, motivo por el cual se le daba aplicación a la norma en referencia.
- **Decreto 410 de 1971 Código De Comercio:** de esta norma se estudió lo referente a contratos, sociedades, títulos valores en especial el pagaré y letra de cambio, arrendamiento de inmueble con fines comerciales y toda las demás disposiciones que se relacionaran con el cumplimiento del objeto social de la empresa o el grupo empresarial del que hace parte.
- **Decreto 2663 de 1950, Código Sustantivo Del Trabajo:** teniendo en cuenta que el departamento jurídico de HG CONSTRUCTORA prestaba apoyo al área de gestión humana, encargada de la contratación del personal, era necesario fundamentarse en la norma en referencia para emitir conceptos en materia laboral, adelantar procesos disciplinarios contra trabajadores, trámite de

descargos, estudiar causales de despido, reglamento interno de trabajo, relación con los contratistas y prestadores de servicios.

- **Decreto 1072 de 2015:** por medio del cual se expidió el decreto único reglamentario del sector del trabajo, norma que sirve de apoyo a la gestión que adelanta el departamento jurídico en materia laboral. De igual forma, de lo contenido en esta normatividad se extraían los lineamientos para configurar el sistema general de seguridad y salud en el trabajo con el fin de prevenir, detectar y actuar frente a situaciones que pongan en riesgo la integridad física o la vida de los trabajadores.
- **Decreto 472 de 2015:** el cual servía de fundamento para estudiar las sanciones y consecuencias jurídicas que trae la no implementación del sistema general de seguridad y salud en el trabajo o por el incumplimiento de las cargas laborales que la ley impone al empleador.

7. DESARROLLO DE LA PRÁCTICA JURÍDICA EMPRESARIAL EN HG CONSTRUCTORA

El 23 de mayo de 2016 se dio inicio a la práctica jurídica empresarial en las instalaciones de HG CONSTRUCTORA, empresa que forma parte del GRUPO EMPRESARIAL HG, con más de 45 años de experiencia brindando soluciones de vivienda a nivel departamental y municipal. Práctica que se desarrolló en el departamento jurídico de la empresa a cargo del Dr. Manuel José Guarín Ruíz, con más de 13 años de experiencia en el cargo y quien además cumple el rol de gerente y representante legal suplente y quien fue el designado para fungir como tutor de la organización en el marco de la práctica jurídica.

Por parte de la Universidad Industrial de Santander, se designó al Dr. Fernando Rueda Pinilla, que dio apertura a la práctica con una reunión realizada el 23 de mayo de 2016, en las instalaciones de HG CONSTRUCOTRA y guió todo el proceso hasta su culminación con una última reunión en las dependencias de la empresa, realizada el día 22 de septiembre de 2016.

Se programó la entrega de 4 informes mensuales, en donde quedaron consignados los avances y el desarrollo de los objetivos inicialmente planteados, determinando las actividades que daban lugar al cumplimiento de cada uno de ellos. Estos informes eran aprobados inicialmente por el tutor de la organización, quien verificaba que lo allí señalado correspondiera a las diligencias realizadas en el mes, paso seguido, el director de la práctica designado por la Universidad, realizaba una revisión del informe y daba su aprobación al mismo, realizando las correcciones u observaciones que considerara pertinentes.

Dado que durante cada mes de práctica se desarrollaron cada uno de los objetivos, tal como estaba planteado en el cronograma inicial, se explicaran las actividades realizadas para el desarrollo de los mismos. Respecto a las cifras que

reflejan el trabajo realizado se detallarán en el resultado de cada uno de los informes presentados.

7.1 CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

Tabla 1. Cronograma de Actividades.

ACTIVIDAD	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4
	Semanas	Semanas	Semanas	Semanas
1. Inducción al funcionamiento de la coordinación jurídica de HG constructora.	■			
2. Realizar estudio de títulos.		■	■	■
3. Revisar y realizar contratos acorde con los lineamientos planteados en los objetivos.	■	■	■	■
4. Realizar seguimiento a procesos en curso.		■	■	■
5. Elaborar demandas ejecutivas singulares y/o ejecutivas hipotecarias	■	■	■	■
6. Coadyuvar en la prestación de asesoría jurídica realizada por la coordinación a HG constructora.		■	■	■
7. Elaboración, redacción y entrega formal de los informes periódicos y del informe final de la práctica jurídica empresarial, con propósitos de grado.		■	■	■

7.2 ACTIVIDADES REALIZADAS EN LA PRÁCTICA JURÍDICA

7.2.1 Elaborar Demandas Ejecutivas Singulares y Ejecutivas Hipotecarias.

Sin duda, este fue el objetivo planteado dentro del marco de la práctica jurídica empresarial en HG CONSTRUCTORA, que mayor desarrollo tuvo, esto debido a que la sociedad se encontraba en un proceso de depuración de cartera y por lo tanto estaban remitiendo a cobro jurídico todas las obligaciones que se encontraran en mora con el pago de 3 o más cuotas, esto teniendo en cuenta que HG CONSTRUCTORA no solo construye viviendas, sino que además, a través del **PLAN CIEN**, brinda la opción a sus clientes de financiar su inmueble directamente con la constructora. Este valor agregado de HG tiene dos caras, por un lado le brinda la posibilidad a personas de bajos recursos de adquirir su vivienda propia, ya que el único requisito exigido por la constructora es presentar la cédula de ciudadanía; pero esta situación tiene una cara negativa, ya que al ser un crédito otorgado sin fiadores y sin consultar centrales de riesgo, en muchas ocasiones personas sin capacidad real de endeudamiento financian su vivienda y al cabo de unos meses se vean en incapacidad de pago. Motivo este por el cual, el número de procesos ejecutivos por proyectar y presentar era bastante elevado, aunado a esto, se habían asignado nuevas tareas al departamento jurídico, tales como la elaboración de promesas de compraventa y la contratación, que anteriormente se manejaba con abogados externos. Esto conllevó a que se acumulara trabajo y se represara el cobro de cartera por la vía judicial, teniendo en cuenta que había que darle prioridad a otros asuntos como era la contratación, ya que de ella dependía el avance de las obras, lo que es clave en el desarrollo del objeto social de la empresa.

En razón a esto, la tarea principal al iniciar la práctica, giraba en torno a la recuperación de cartera, proyectando e iniciando los procesos jurídicos de tipo ejecutivo, solicitando las medidas cautelares pertinentes para hacer efectivo el cobro de la obligación.

Para el desarrollo de ese objetivo se seguía el siguiente procedimiento:

- Se revisaba que no existieran nuevas abonos respecto a la liquidación del crédito aportada por el departamento de cartera al remitir el cobro al área jurídica.
- Se revisaban los títulos valores firmados por el cliente, verificando que cumplieran con el lleno de requisitos consagrados en el código de comercio y que los espacios en blanco hubiesen sido correctamente diligenciados según la carta de instrucciones.
- Se establecía comunicación con el cliente para intentar por última vez llegar a un acuerdo de pago antes de iniciar el proceso judicial.
- Se proyectaba la demanda, para lo cual se seguían las disposiciones contenidas en el Código General del Proceso referentes a requisitos de la demanda, anexos, competencia, cuantía, trámite, pruebas, medidas cautelares, entre otras.
- Se presentaba la demanda ante la oficina de reparto correspondiente.

Ahora, en el caso de los procesos en donde no existe una garantía hipotecaria, como son los créditos de libre inversión de cuantías bajas o los procesos ejecutivos que se adelantan a nombre de HG VALORES INMOBILIARIOS, donde en muchas ocasiones se desconocía incluso el domicilio del demandado, se hacía necesario realizar labores investigativas para intentar hacer efectiva la recuperación de cartera. Entre dichas labores se destacan: la búsqueda en las oficinas de registro e instrumentos públicos para conocer si existía algún bien inmueble que pudiese ser objeto de embargo; la búsqueda en oficinas de tránsito y transporte para determinar si existían vehículos a nombre de la parte

demandada; la búsqueda en bases de datos como el RUAF o contratación de los servicios de UBICA; se presentaban solicitudes al juzgado con el fin de oficiar a determinadas entidades como las E.P.S o las administradoras de fondo de pensiones y cesantías, para intentar conocer el domicilio de la parte demandada o los datos del empleador del mismo, entre otros.

7.2.2 Hacer Seguimiento a Procesos. Sin duda el desarrollo de este objetivo está estrechamente ligado al objetivo anterior.

Una vez radicada la demanda en la oficina de reparto, se realizaba un seguimiento a los procesos de dos maneras. Por un lado de manera virtual, a través del portal de la rama judicial o a través de los servicios de LTISDATA, con los cuales la sociedad HG CONSTRUCTORA tiene un contrato vigente; y por otra parte se realizaban visitas a los juzgados de Bucaramanga, Floridablanca, Girón y Piedecuesta, en donde fui autorizado para realizar labores como dependiente judicial del Dr. Manuel Guarín, realizando las siguientes actividades:

1. Sacar copias de autos admisorios de demanda o mandamientos ejecutivos
2. Retirar oficios de embargo o medidas cautelares que hayan decretado.
3. En caso de inadmisión de demanda, subsanarla dentro del término de cinco (5) con fundamento en las disposiciones del Código General del Proceso; de igual forma se hacía un análisis de los motivos de inadmisión y se llevaba un registro, para evitar incurrir nuevamente en la causal o para hacer un comparativo entre las distintas interpretaciones que surgían entre los juzgados sobre las disposiciones del Código General del proceso.
4. En este punto cabe resaltar algunas de las situaciones que se evidenciaron:

- En cuanto al artículo 28 C.G.P. sobre competencia territorial: los juzgados sexto, séptimo, once y doce civiles municipales de Bucaramanga y los Juzgados promiscuos Municipales de Piedecuesta, dan aplicación a lo consagrado en el numeral séptimo de la citada norma, cuando se ejercita un derecho real como es la hipoteca, atribuyendo la competencia por el factor territorial al lugar donde estén ubicados los bienes inmuebles objetos de la medida; los Juzgados Promiscuos Municipales de Girón y una gran mayoría de los juzgados de Bucaramanga en donde quedaron radicados procesos de la constructora, dan prioridad al lugar de domicilio de los demandados en razón al factor territorial.
- Sobre el artículo 89 C.G.P. Presentación de la demanda. Dice la norma *“La demanda se entregará, sin necesidad de presentación personal, ante el secretario del despacho judicial al que se dirija o de la oficina judicial respectiva, quien dejará constancia de la fecha de su recepción.*

Con la demanda deberá acompañarse copia para el archivo del juzgado, y tantas copias de ella y de sus anexos cuantas sean las personas a quienes deba correrse traslado. Además, deberá adjuntarse la demanda como mensaje de datos para el archivo del juzgado y el traslado de los demandados. Donde se haya habilitado en Plan de Justicia Digital, no será necesario presentar copia física de la demanda”

Los Juzgados Promiscuos Municipales de Girón y los Juzgados Civiles Municipales de Floridablanca, exigían que el mensaje de datos que debía acompañar la demanda para el archivo y traslado de los demandados, contuviera la totalidad de los anexos escaneados so pena de inadmitir la demanda; ahora, los Juzgados Civiles Municipales de Bucaramanga y los Promiscuos Municipales de Piedecuesta solo exigían que el mensaje de datos

contuviera el cuerpo de la demanda, sin que fuera necesario adjuntar los anexos.

De igual forma se evidenció, que a la fecha no está implementado el plan de justicia digital en los Juzgados Civiles Municipales de Bucaramanga, Civiles del Circuito de Bucaramanga, Civiles Municipales de Floridablanca, Promiscuos Municipales de Piedecuesta y Girón, por lo que se hace necesario presentar la demanda en medio físico y en mensaje de datos.

- **Sobre la causación de intereses moratorios en procesos ejecutivos por incumplimiento en el pago de cuotas de financiación de vivienda.** Se evidenció que algunos despachos consideraban que la causación de interés moratorio iniciaba con la presentación de la demanda en razón a disposiciones contenidas en la Ley 546 de 1999, y no desde el incumplimiento en el pago de las cuotas pactadas o desde que se hacía uso de la cláusula aceleratoria.
5. En caso de rechazo: en caso de rechazo de la demanda se procedía a retirar los documentos del juzgado y se registran los motivos para evitar incurrir a futuro en la misma causal. Se corregían las falencias presentadas según la consideración del despacho judicial y se presentaba nuevamente en el menor tiempo posible a la oficina de reparto; en algunos casos, el Juzgado de oficio remitía la demanda a otro Juzgado cuando la causal de rechazo era en razón de competencia.
 6. Proceder a entregar los oficios de medidas cautelares a las entidades respectivas: una vez el Juzgado expedía los oficios, se procedía a retirarlos y entregarlos ante la entidad encargada. Las medidas cautelares que se solicitaban generalmente eran:
 - Embargo y secuestro de bien inmueble

- Embargo salarial según los topes establecidos en la ley
 - Oficiar a entidades para que brindaran información de los Demandados, que pudiera ser de utilidad dentro del proceso.
7. Presentar memoriales al juzgado aportando documentos o realizando solicitudes: algunos de los memoriales presentados durante el desarrollo de la práctica versaban sobre los siguientes motivos:
- Memorial subsanado demanda.
 - Memorial solicitando medidas cautelares.
 - Memorial aportando documentos
 - Memorial solicitando se designara secuestre.
 - Memorial aportando arancel, en los casos en que era necesario.
 - Memorial solicitando desglose.
 - Memorial solicitando suspensión del proceso, cuando se llegaba a un acuerdo interno con el demandado, para ponerse al día con la obligación.
 - Memorial actualizando crédito o reportando abonos.
 - Memorial solicitando la terminación del proceso por pago total de la obligación.
 - Memorial solicitando fijar fecha para la diligencia de remate.

De igual forma, las novedades del proceso eran actualizadas dentro del sistema interno de cartera de HG CONSTRUCTORA, cumpliendo con los requisitos exigidos por el sistema de gestión de la calidad propios de la empresa; se trabajó además conjuntamente con el departamento de cartera, quienes eran los encargados de realizar las actualizaciones de crédito cuando se hacía necesario y darnos un reporte de los abonos realizados por los clientes.

Las visitas a los juzgados se realizaban semanal o quincenalmente según la necesidad o urgencia de la situación presentada, actividad que generó

competencias básicas para el litigio y afianzó los conocimientos adquiridos durante la carrera de derecho en materia procesal, civil y comercial.

7.2.3 Realizar Estudio de Títulos. El estudio de títulos fue otra de las actividades que se desarrollaron continuamente durante los 4 meses de práctica, debido por un lado al objeto social de la constructora, que conlleva a la enajenación continua de bienes inmuebles a título de compraventa principalmente; aunado a esto, la constructora brinda una línea de crédito de libre inversión que en razón a la cuantía exige que el adquirente ofrezca un inmueble como garantía hipotecaria para respaldar el cumplimiento de la obligación, lo cual le brinda seguridad a la constructora para en caso de el no pago de las obligaciones contractuales adquiridas por parte del cliente, se puedan iniciar las acciones ejecutivas teniendo una garantía hipotecaria que facilita la recuperación de cartera en mora.

El estudio de títulos conlleva entonces al análisis jurídico de la tradición de los inmuebles, verificando la existencia de gravámenes, afectaciones, condiciones resolutorias, vicios, lesión enorme, situaciones que conlleven a nulidades y cualquier otro impedimento jurídico que generara una afectación a la sociedad HG CONSTRUCTORA S.A, ya sea imposibilitando ejercer a plenitud su derecho real hipotecario o generando futuras reclamaciones sobre predios adquiridos.

El estudio de títulos es solicitado principalmente por el departamento de cartera, que después de realizar un análisis financiero y realizar una pre aprobación del crédito, aporta la documentación necesaria al departamento jurídico para que verifique si el inmueble puede o no recibirse como garantía hipotecaria.

Para realizar dicho análisis, se estudia la tradición del inmueble durante los últimos 10 años, verificando los documentos aportados por el departamento de crédito tales como escrituras públicas, avalúos, paz y salvo expedidos por la

administración municipal y en general todo documento que coadyuvara a determinar la situación jurídica actual del inmueble.

En las escrituras públicas se verifica principalmente que se cumplan las formalidades de ley, la correcta identificación de las partes; en el caso de compraventas, que este determinado con claridad el precio, las partes, el bien objeto de tradición, que no haya lugar a lesión enorme, que no se evidencien vicios o condiciones resolutorias; en las hipotecas, a favor de quien está constituida, el monto entre otros aspectos relevantes que se evalúan y sobre los cuales se emite un concepto.

De igual forma, se realiza el análisis sobre el folio de matrícula del inmueble objeto de estudio. En este documento se verifica la existencia de gravámenes o afectaciones, se cotejan las escrituras aportadas con las registradas, confirmando que coincida el número, la fecha, la notaria y la identificación de las partes, de igual manera que esté correctamente determinado el acto jurídico celebrado. Si existieron gravámenes hipotecarios o afectaciones levantadas, se verifica que la anotación que la constituía esté debidamente cancelada.

De igual manera se revisa cuidadosamente el complemento del folio de matrícula, ya que en el ejercicio se comprobó que muchas gravámenes o afectaciones figuran en esta parte del documento, no estando determinados o cancelados en las anotaciones, razón por la cual, en ocasiones se encontraban gravámenes hipotecarios vigentes de hace muchos años que no fueron debidamente levantados por las partes.

El estudio de títulos realizado contiene los siguientes elementos:

- Fecha de realización

- Nombre del solicitante del crédito
- Número de matrícula inmobiliaria y código catastral
- Identificación del inmueble (nomenclatura – área privada – área construida)
- Documentos estudiados (escrituras públicas – folios de matrícula)
- Identificación del propietario actual del inmueble.
- Resultado del estudio (si existen o no gravámenes, afectaciones o cualquier otro impedimento jurídico)
- Recomendaciones
- Concepto final

Una vez realizado el estudio de títulos y elaborado el documento con los apartes anteriormente citados, es avalado por el tutor de la compañía y jefe del departamento jurídico Dr. Manuel José Guarín Ruíz, para ser enviado junto con los documentos aportados al departamento de crédito, quien evaluará finalmente la conveniencia de la garantía y la aprobación definitiva del crédito.

Si el crédito es aprobado y se constituye la garantía hipotecaria a favor de HG CONSTRUCTORA, las escrituras en donde se consigna este acto jurídico y el folio de matrícula con el registro del mismo es allegado al departamento jurídico, para que se verifique el cumplimiento de los requisitos legales y la debida determinación de los extremos contractuales; de igual forma se revisa que el acto haya sido correctamente registrado al folio de matrícula correspondiente. Una vez validada esta información, se emite un concepto manifestando si existió algún

error en el procedimiento de registro o aclaración que sea necesaria realizar a la escritura pública de hipoteca, de no haberlo, el departamento de crédito procede a realizar el desembolso del crédito de libre inversión solicitado a favor de cliente.

7.2.4 Asesorar en Materia Civil, Comercial y Laboral. Este objetivo fue desarrollado por medio de la emisión de conceptos dirigidos a las diversas áreas de la empresa que solicitaban asesoría ante situaciones de carácter civil, comercial y laboral. En dichos conceptos se hacía un análisis de la normativa legal aplicable, de las interpretaciones realizadas por las altas cortes a través de su jurisprudencia y de las consecuencias legales según fuera el caso. El Dr. Manuel José Guarín guiaba este proceso, orientando por medio de directrices que buscaban dar la solución más efectiva a las consultas realizadas, y de igual manera, dando su aval a todo concepto que fuese emitido por el departamento jurídico.

Las controversias más suscitadas giraban en torno a garantías sobre los inmuebles entregados, régimen disciplinario de los trabajadores de HG, relación con los contratistas, solidaridad laboral entre contratante y contratista, sistema general de seguridad y salud en el trabajo, títulos valores, entre otros aspectos.

Pero este objetivo no se desarrolló únicamente en este campo, además, se daba respuesta a los derechos de petición presentados por los clientes, en el marco de las relaciones contractuales que establecían con HG CONSTRUCTORA S.A, solicitudes que giraban en torno a petición de documentos, reclamaciones, información general con incidencia jurídica, elaboración de promesas de compraventa, entre otros aspectos.

De igual forma, se dio respuesta a solicitudes realizadas por despachos judiciales en ocasión a acciones de tutela o requerimientos en procesos, salvaguardando en

todo caso los intereses de la empresa y haciendo el estudio de las implicaciones jurídicas en pro de la sociedad.

Otra actividad que coadyuvo al desarrollo de este objetivo, iba encaminada a brindar asesoría legal a los clientes de la constructora, en asuntos referentes a las relaciones jurídicas emanadas de los contratos celebrados entre estos y HG, resolviendo las dudas o realizando las aclaraciones pertinentes según fuera el caso, asesoría que se realizaba con el respaldo de los documentos suscritos entre las partes.

En materia de restitución de inmueble arrendado, se brindaba asesoría a la sociedad VALORES INMOBILIARIOS HG, parte del GRUPO EMPRESARIAL HG, buscando alternativas viables y eficaces para recuperar la posesión de los inmuebles dados en arrendamiento, de igual forma, analizando los medios para lograr hacer recuperación de la cartera en mora por parte de los arrendatarios incumplidos, teniendo en cuenta que en algunos casos se desconocía el domicilio del deudor, por lo que se debía realizar un fuerte trabajo investigativo para ubicarlo, sumado claro está, al uso de los recursos dados por la legislación vigente para lograr este objetivo.

Por último, se presentaron derechos de petición en nombre de la empresa siguiendo los lineamientos contenidos en la ley 1755 de 2015, encargada de regular lo concerniente a este derecho fundamental.

7.2.5 Elaborar Contratos. La actividad líder en el desarrollo de este objetivo fue la elaboración de promesas de compraventa, siguiendo los lineamientos consagrados en el artículo 89 de la ley 153 de 1887, estos son:

- Que la promesa conste por escrito.

- Que este en concordancia con lo establecido en el artículo 1502 del código civil, es decir, en lo referente a capacidad, objeto y causa lícitas.
- La existencia de un plazo o condición que fije la fecha en la que se celebrará el contrato.
- Que el contrato quede especificado de tal forma que solo necesite de la tradición o formalidades legales para su perfeccionamiento.

Estas promesas se elaboraban por solicitud expresa de los clientes y generalmente con dos finalidades específicas: retiro de cesantías para aportar a el pago del precio del inmueble que adquirirían con la constructora; o en ocasiones porque el cliente deseaba financiar su vivienda con otra entidad.

Adicionalmente a los requisitos fijados por la ley, en el clausulado del contrato se incorporaban las disposiciones pactadas por las partes al momento de la negociación del inmueble, manifestaciones de voluntad que estaban contenidas en la orden de compra y el acta de reafirmación suscrita por los clientes. Tales disposiciones versaban sobre tasa de interés, precio del inmueble, número de cuotas de entrada, número de cuotas de financiación, periodo en el cual iniciaba la causación de intereses de plazo, interés moratorio, especificaciones técnicas del inmueble, seguro de cubrimiento financiero, entre otros.

De igual manera, cumpliendo con lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, se hacía referencia, cuando era el caso, a la reglamentación de propiedad horizontal del inmueble que se prometía en venta, los límites a la propiedad, la delimitación de área, cabida y linderos y demás especificaciones que cumplieran con el cometido del artículo 89 de la ley 153 de 1887, esto es, que solo necesite de la tradición o formalidades legales para el perfeccionamiento del contrato.

Respecto a los demás contratos fijados por los objetivos, es decir, contratos todo costo, contratos de mano de obra, contratos de prestación de servicios y contratos de suministro, el desarrollo fue más de verificación o revisión de los mismos, actividad que está planteada en otro objetivo.

De igual forma se elaboraron algunos contratos de los ya citados durante la parte final de la práctica, cumpliendo con lo planteado en los objetivos; aunado a esto, se realizaron varias modificaciones al clausulado inicialmente fijado, por medio de la realización de OTRO SÍ, actividad que coadyuvo al cumplimiento de este punto del proyecto.

Estos OTRO SÍ, al contrato, se realizaban en mayor medida para ampliar el plazo de ejecución por imprevistos presentados durante la etapa constructiva o de prestación del servicio; también se presentaron casos en los que se debían realizar modificaciones a lo inicialmente pactado en razón a costos adicionales que surgieron durante la realización del proyecto.

7.2.6 Revisar Contratos. Esta actividad se desarrolló constantemente y va de la mano con el cumplimiento del objetivo anteriormente planteado, esto debido a que tras la solicitud de elaboración de OTRO SÍ, se debía revisar minuciosamente el clausulado primigeniamente pactado, para estudiar las consecuencias jurídicas de la modificación del contrato, teniendo en cuenta que dicho pacto entre las partes podía tener conexidad con otros contratos que dependían de la ejecución del primero para poderse desarrollar.

De igual forma, este objetivo se trabajó cuando alguna de las partes alegaba incumplimiento, por lo que se hacía necesario estudiar el acuerdo de voluntades plasmado en el documento suscrito, para así determinar con claridad la existencia o no de responsabilidad de origen contractual.

7.3 INFORMES DEL DESARROLLO DE LA PRÁCTICA

Al iniciar la práctica jurídica empresarial como modalidad de grado, se programó la entrega de 4 informes mensuales con el objeto de que el director del proyecto pudiera hacer seguimiento cercano al cumplimiento y desarrollo de los objetivos inicialmente planteados.

De igual modo, el tutor de la organización avalaba dichos informes y verificaba que dentro de las actividades que se desarrollaran dentro de la organización se estuviera dando cabida al cumplimiento del cronograma de actividades.

Dado que las funciones realizadas para el desarrollo de cada objetivo ya fueron explicadas con detalle, a continuación se presentaran la frecuencia de realización de dichas actividades, las cuales fueron presentadas en los informes ya mencionados.

7.3.1 Primer Informe. Periodo comprendido entre el 23 de mayo de 2016 y el 22 de junio de 2016.

En esta entrega se expone la experiencia durante las primeras cuatro semanas como practicante jurídico de HERNÁNDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A. “HG CONSTRUCTORA”.

Durante la primera y segunda semana de práctica empresarial en HG constructora S.A. se realizaron capacitaciones en las diversas áreas de la empresa realizadas por el director de cada departamento y enfocadas a conocer el funcionamiento de la organización y las relaciones entre cada área.

Dichas capacitaciones se realizaron en las siguientes áreas:

1. Sistema de gestión de calidad
2. Sistema de gestión en seguridad y salud en el trabajo
3. Proceso de compras
4. Ventas y mercadeo
5. Proceso de financiación y contabilidad
6. Sistemas de información
7. Requerimientos técnicos y arquitectónicos

Paralelo a dichas capacitaciones, se recibió la inducción al departamento jurídico del HG constructora de la mano del Doctor Manuel José Guarín y de la Dra. Natalia Andrea Suárez, en donde se informó sobre los distintos procesos que maneja la constructora, los tipos de contratos, las áreas en las que realizan asesoría jurídica, las controversias más frecuentes que se presentan y el estado actual de la citada oficina y su entrada al sistema de Gestión de Calidad.

Debido a que la descripción de las actividades realizadas, ya fue desarrollada en el punto 7.3 de este proyecto, se procede a mostrar los resultados obtenidos en el cumplimiento de estas funciones durante el primer mes de práctica:

Tabla 2. Primer informe

ACTIVIDAD REALIZADA	TOTAL
Proyección de demandas ejecutivas singulares	4
Proyección de demandas ejecutivas Hipotecarias	18
Proyección de demandas restitución de inmueble arrendado	1
Visitas a juzgados (Bucaramanga, Girón, Piedecuesta, Floridablanca)	3
Elaboración de promesas de compraventa	2

ACTIVIDAD REALIZADA	TOTAL
Estudio de títulos	6
Revisión de documentación / asesorías	4
Demandas radicadas en reparto (Bucaramanga, Floridablanca, Girón, Piedecuesta)	11
capacitaciones	8

7.3.2 Segundo Informe. Periodo comprendido entre el 23 de junio de 2016 y el 22 de julio de 2016.

Durante este mes de práctica se continuó con la descongestión del departamento jurídico y depuración de cartera, proceso que se venía desarrollando desde el inicio de la práctica y que coadyuva al cumplimiento de los objetivos atinentes a *“Elaborar demandas ejecutivas singulares y ejecutivas hipotecarias”* y *“Hacer seguimiento a procesos”*

De igual forma se realizaron estudios de títulos, en los casos de solicitudes de préstamos en los que se hacía necesaria una garantía real, emitiendo conceptos focalizados en los siguientes puntos:

1. Titular del derecho real de dominio.
2. Existencia de gravámenes.
3. Afectaciones vigentes.
4. Existencia de condiciones resolutorias.

En materia de restitución de inmueble arrendado también se proyectó una demanda, apoyando de esta forma a VALORES INMOBILIARIOS HG, empresa que hace parte del Grupo Empresarial HG.

Otro de las funciones realizadas iba encaminada a revisar documentación suscrita por los clientes, verificando que las órdenes de compra de inmuebles y sus documentos anexos, contuvieran toda la información necesaria que se debe brindar y especificar para evitar futuras controversias al momento de hacer entrega material del inmueble, de suscribir instrumentos como la Escritura Pública o de constituir el gravamen de hipoteca.

También se revisaba que el formato de confidencialidad de datos personales estuviera correctamente diligenciado, dando así cumplimiento a los requerimientos legales que en materia de Habeas Data se encuentran vigentes.

En cuanto a contratos, se realizó 1 promesa de compraventa, siguiendo los lineamientos dados por el Doctor Manuel José Guarín y las disposiciones legales vigentes en la materia, a las que se les realizó otro sí, para evitar eventuales conflictos y salvaguardar los intereses de la empresa.

Tabla 3. Segundo informe

ACTIVIDAD REALIZADA	TOTAL
Proyección de demandas ejecutivas singulares	2
Proyección de demandas ejecutivas Hipotecarias	20
Proyección de demandas restitución de inmueble arrendado	1
Visitas a juzgados (Bucaramanga, Girón, Piedecuesta, Floridablanca)	3
Elaboración de promesas de compraventa	1
Estudio de títulos	8
Revisión de documentación / asesorías	5
Demandas radicadas en reparto (Bucaramanga, Floridablanca, Girón,	18

ACTIVIDAD REALIZADA	TOTAL
Piedecuesta)	
capacitaciones	1

7.3.3 Tercer Informe. Periodo comprendido entre el 23 de julio de 2016 y el 22 de agosto de 2016

Se desarrolló durante este mes con mayor fuerza el objetivo encaminado a brindar asesoría a HG CONSTRUCTORA, en las diversas controversias que pudieran surgir en desarrollo de su objeto social, realizando conceptos en materia laboral, contestando derechos de petición, previo estudio de la situación, realizando contestación a tutelas a las que fuimos vinculados y apoyando a la parte jurídica en la subsanación de demandas ejecutivas y contestación a excepciones propuestas por los demandados.

Tabla 4. Tercer informe

ACTIVIDAD REALIZADA	TOTAL
Proyección de demandas ejecutivas singulares	1
Proyección de demandas ejecutivas Hipotecarias	15
Visitas a juzgados (Bucaramanga, Girón, Piedecuesta, Floridablanca)	2
Elaboración de promesas de compraventa	4
Estudio de títulos	6
Revisión de documentación / asesorías	4
Demandas radicadas en reparto (Bucaramanga, Floridablanca, Girón, Piedecuesta)	6

ACTIVIDAD REALIZADA	TOTAL
Derechos de petición (contestación / elaboración)	2
Subsanación de demandas	1
Contestación a excepciones	1
Tutelas (constestación)	1

7.3.4 Cuarto Informe. Periodo comprendido entre el 23 de agosto de 2016 y el 22 de septiembre de 2016.

Durante este mes de práctica las funciones se concentraron principalmente en la elaboración de promesas de compraventa en atención a las diversas necesidades de los clientes, y las condiciones de la negociación, teniendo en cuenta si la financiación del inmueble se realizaba directamente con la constructora a través del plan cien, o si el saldo del precio del inmueble se pagaría por medio de crédito con entidades bancarias o financieras, entre otras variables. Asunto que se realizaba en armonía con la dirección de control interno de la constructora, quien aprobaba finalmente los documentos expedidos por el departamento jurídico.

Otro de los objetivos que se desarrolló en mayor medida en compartiva a los anteriores meses, fue el de “Elaborar contratos todo costo, contratos de mano de obra, contratos de prestación de servicios, contratos de suministro, promesas de compraventa”. Como ya se dijo en el punto anterior, la elaboración de promesas de compraventa atendiendo a las diversas variables y necesidades de los clientes fue una de las actividades claves de este mes de práctica, aunque esta actividad se desarrolló en términos generales durante toda la modalidad de grado; la diferencia radica en que además se revisaron contratos, se elaboraron órdenes de servicio, se proyectaron “otro sí” a contratos modificando extremos como el precio, la duración, entre otros aspectos, atendiendo a las necesidades del contratista y el

contratante. Esta labor se realizaba en coordinación con el departamento técnico, de la mano de los ingenieros y arquitectos encargados de cada obra.

Se brindó de igual forma asesoría a HG CONSTRUCTORA en las diversas controversias que pudieran surgir en desarrollo de su objeto social, realizando conceptos en materia laboral, comercial, civil, los cuales eran orientados y aprobados por el Dr. Manuel José Guarín Ruíz, que con su experiencia como abogado guiaba de la mejor manera la proyección de los mismos.

Se apoyó al departamento jurídico en la subsanación de demandas ejecutivas y consultas en juzgados sobre estados de procesos.

Se realizaron estudios de títulos, actividad desarrollada durante todos los meses de práctica.

Tabla 5. Cuarto informe

ACTIVIDAD REALIZADA	TOTAL
Proyección de demandas ejecutivas singulares	0
Proyección de demandas ejecutivas Hipotecarias	0
Visitas a juzgados (Bucaramanga, Girón, Piedecuesta, Floridablanca)	4
Elaboración de promesas de compraventa	9
Estudio de títulos	9
Revisión de documentación / asesorías	8
Demandas radicadas en reparto (Bucaramanga, Floridablanca, Girón, Piedecuesta)	1
Derechos de petición (contestación / elaboración)	4

ACTIVIDAD REALIZADA	TOTAL
Subsanación de demandas	3
Contestación a excepciones	1
Tutelas (constestación)	0
Revisión de contratos / elaboración de órdenes de servicio / elaboración de otro sí	8
Atención al usuario en materia jurídica (indicador medido por días)	4

8. CONCLUSIONES

La práctica jurídica empresarial realizada en HG CONSTRUCTORA S.A. cumplió con el desarrollo de los objetivos inicialmente planteados en el proyecto. Durante los 4 meses en los que se llevó a cabo la modalidad de grado, por medio de distintas actividades se fortalecieron y generaron competencias académicas que requieren de la práctica para ser desarrolladas.

Dentro del avance del proyecto, se logró descongestionar el departamento jurídico de HG CONSTRUCTORA, en varios aspectos; respecto al cobro de cartera, se proyectaron más de 30 demandas ejecutivas hipotecarias que se encontraban represadas a causa de la cantidad de trabajo que actualmente existe en esta dependencia; de igual forma, se redujeron los tiempos en lo que respecta a la realización de estudios de títulos y entrega de promesas de compraventa, generando una mejor impresión en los clientes de la constructora.

En contratación, se brindó apoyo a la Dr. Natalia Suárez, encargada de este asunto, elaborando otro sí a los contratos, realizando promesas de compraventa y haciendo revisión a los contratos celebrados.

Se brindó apoyo en la asesoría que brinda el departamento jurídico de HG CONSTRUCTORA, a las demás áreas de la empresa, mejorando los tiempos en la emisión de conceptos y resolución de inquietudes en materia jurídica que se presentaron.

Se realizaron labores propias de un abogado litigante, en lo que respecta a seguimiento de procesos, fortaleciendo los conocimientos en materia procesal y apoyando al Dr. Manuel José Guarín con los procesos jurídicos adelantados en Floridablanca, Girón y Piedecuesta principalmente.

La práctica jurídica empresarial fue una experiencia enriquecedora tanto académica como personal; por un lado, se afianzaron los conocimientos adquiridos durante el ciclo teórico de la carrera de Derecho y ciencia política, que se cursó en la Universidad Industrial de Santander fortaleciendo competencias en materia de derecho civil, comercial y laboral principalmente. De igual modo, se adquirió experiencia profesional en las labores propias de un abogado, teniendo la oportunidad de cumplir dichas funciones en una de las empresas de mayor reconocimiento a nivel departamental y con proyección a nivel nacional, la cual cuenta con 45 años de experiencia en el sector de la construcción, lo cual hace que la vivencia como practicante haya sido mucho más interesante.

La relación entre las distintas dependencias de la empresa, necesaria para el funcionamiento de las mismas, fortaleció las relaciones interpersonales, lo cual coadyuva a la formación de un profesional integral, no solo en el ámbito académico sino además como persona.

Motivos estos por los cuales, la modalidad de grado realizada contribuyó a la formación de un profesional capaz de enfrentarse a los retos del mercado laboral y con experiencia en la realización de una amplia variedad de funciones propias del departamento jurídico de una gran empresa.

Por lo tanto, no solo se cumplió con los objetivos planteados en el proyecto de práctica, sino con la finalidad de esta modalidad en si misma, que es la de afianzar los conocimientos adquiridos durante el desarrollo de la carrera, por medio de la experiencia obtenida dentro del ámbito laboral de un abogado, realizando funciones propias de un profesional en esta materia.

BIBLIOGRAFÍA

- ❖ BONIVENTO FERNÁNDEZ, José Alejandro. Los principales contratos civiles y comerciales. Séptima edición. Librería ediciones del profesional Ltda, 2005. Tomo II.
- ❖ CARRILLO, Baudrit. Derecho Civil IV, Volumen I. Teoría General del Contrato. 3era edición, 2000
- ❖ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Decreto 960 de 1970. (20, junio, 1970). Por el cual se expide el estatuto de notariado. Diario Oficial No. 33.118 del 5 de agosto de 1970. Bogotá.
- ❖ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 57 DE 1887. (15, abril, 1993). Sobre adopción de códigos y unificación de legislación nacional. Diario Oficial No. 7.019 del 20 de abril de 1887. Bogotá.
- ❖ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 820 de 2003. (10, julio, 2003). Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial No. 45.244, de 10 de julio de 2003. Bogotá.
- ❖ COLOMBIA. Corte Constitucional. Sentencia C-593 del 20 de agosto de 2014. M.P. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub.
- ❖ COLOMBIA. Corte constitucional. Sentencia C-943 del 11 dic 2013. M.P. Nilson Pinilla Pinilla.
- ❖ COLOMBIA. Corte Constitucional. Sentencia T-233 de 1994. M.P. Carlos Gaviria Díaz.
- ❖ HERNÁNDEZ VELASQUEZ, Héctor. El modelo de propiedad horizontal en Colombia. Bucaramanga: publicaciones UIS, 2011.
- ❖ LEGIS. Guía LEC de la construcción en Colombia (en línea). Bogotá.: Legis editores, 2016.
- ❖ MONTOYA PÉREZ, Guillermo. Teoría general de los derechos reales. Bogotá: editorial Leyer, 2011.

- ❖ MORCILLO DOSMAN, Pedro Pablo. Derecho urbanístico colombiano. Bogotá: Editorial Temis S.A. 2007.
- ❖ SÁENZ, Luz Amanda. CABRERA, Luis Enrique y PÉREZ, Hildebrando. El contrato de arrendamiento y el proceso de restitución de inmueble. 15 edición. Bogotá: Editorial Leyer.
- ❖ TAMAYO LOMBANA, Alberto. Manual de obligaciones. Segunda edición. Bogotá: ediciones doctrina y ley Ltda. 2011.
- ❖ VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. La propiedad horizontal en Colombia. Tercera edición. Bogotá: Editorial Leyer, 2005.

ANEXOS

Anexo A. Acta de inicio de la práctica jurídica empresarial en HG CONSTRUCTORA

ACTA DE INICIO PRÁCTICA JURÍDICA EMPRESARIAL HG CONSTRUCTORA

El día lunes 23 de mayo de 2016 a las 8:00 A.M., en las dependencias de HG CONSTRUCTORA, se realizó una reunión con objeto de la práctica Jurídica-Empresarial que se realizará en dicha empresa. En esta reunión se abordaron los siguientes temas:

1. El Dr. FERNANDO RUEDA PINILLA, se presenta como director de la práctica jurídica empresarial designado por el comité de grados de la Universidad Industrial de Santander, encargado de garantizar el objeto de la citada modalidad de grado y el cumplimiento del cronograma.
2. El Dr. FERNANDO RUEDA PINILLA, hace énfasis en que el objeto de la práctica jurídica empresarial es crear en el estudiante espacios que le permitan su desarrollo profesional, acorde con los conocimientos, habilidades y destrezas adquiridos durante los años de estudio cursados en la carrera de Derecho y ciencia política.
3. Conforme a lo anterior, el director de la modalidad de grado resalta que las funciones realizadas por el estudiante deben ser exclusivamente jurídicas, para que de esta manera pueda afianzar su conocimiento en el derecho y desarrollar nuevas habilidades afines a su profesión.
4. Se exhorta al estudiante a cumplir con la asignación horaria presentada al comité de grados y aprobada por HG COSTRUCTORA.
5. Se fija como horario:
 - Lunes de 2:00 p.m. a 6:00 p.m.
 - martes de 2:00 p.m. a 6:00 p.m.
 - miércoles de 2:00 p.m. a 6:00 p.m.
 - jueves de 8:00 a.m. a 12:00 p.m. y 2:00 p.m. a 6:00 p.m.
 - viernes de 2:00 p.m. a 6:00 p.m.
 - sábado de 8:00 a.m. a 1:00 p.m.
6. Por último, se deja sentado los lineamientos para suscribir el acta de compromiso y se fija como fecha de inicio de la práctica, el día de hoy lunes 23 de mayo de 2016.

Siendo las 8:30 AM se da por finalizada la reunión, en donde se contó con la participación del Dr. FERNANDO RUEDA PINILLA en representación de la Universidad Industrial de Santander como director de la práctica, del Dr. Manuel José Guarín como representante legal de HG constructora y tutor designado por la

empresa, la Dra. Lida como jefe de recursos humanos y Víctor Alfonso Domínguez Urrego, como practicante.

No siendo otro el objeto de este documento, se suscriben,

x
Manuel José Guarín Ruíz
Dr. MANUEL JOSÉ GUARÍN RUÍZ
C.C. *13828565 B/su*

Fernando Bueda Pinilla
Dr. FERNANDO BUEDA PINILLA
C.C.

Víctor Domínguez Urrego
VICTOR DOMINGUEZ URREGO
C.C.

Anexo B. Acta de finalización de la práctica jurídica

ACTA DE FINALIZACIÓN DE PRÁCTICA EMPRESARIAL COMO MODALIDAD DE TRABAJO DE GRADO CELEBRADO ENTRE LA UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER Y HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA

FECHA: 22 DE SEPTIEMBRE DE 2016

ASUNTO: Reunión de clausura de la práctica jurídica empresarial titulada

“Apoyo a la coordinación jurídica de HG constructora en materia civil y comercial referente a la revisión y elaboración de contratos, elaboración de demandas ejecutivas, seguimiento a procesos y asesoría en materia contractual, régimen de propiedad horizontal, restitución de inmueble arrendado y demás controversias que puedan surgir relacionadas con el desarrollo del objeto social de la empresa y que sean de competencia de la citada coordinación”

En Bucaramanga, siendo las 5:00 PM del 22 de septiembre de 2016, en las instalaciones de HERNÁNDEZ GÓMEZ CONSTRUCTORA S.A. “HG CONSTRUCTORA”, se celebró la reunión entre las partes, el Doctor Fernando Rueda Pinilla, representante de la Universidad Industrial de Santander en calidad de director de la práctica jurídica empresarial referenciada, el Doctor Manuel Jose Guarín Ruiz, jefe del departamento jurídico y representante legal de la sociedad HERNÁNDEZ GÓMEZ CONSTRUCTORA S.A. “HG CONSTRUCTORA” y el practicante de pregrado de Derecho y Ciencia Política Víctor Alfonso Domínguez Urrego y manifestaron que:

Las partes participantes del Convenio de apoyo interinstitucional para el desarrollo de prácticas empresariales como modalidad de trabajo de grado celebrado entre la **UNIVERSIDAD** y **HERNANDEZ GOMEZ CNSTRUCTORA S.A**, dieron fiel cumplimiento a las obligaciones señaladas en el acta de compromiso firmada el día 23 de mayo de 2016.


Que **VICTOR ALFONSO DOMINGUEZ URREGO**, estudiante seleccionado por la Universidad Industrial de Santander y aprobado por HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A, para realizar la práctica empresarial como modalidad de trabajo de grado por un término de cuatro (4) meses, contados a partir del día 23 de mayo de 2016, finalizó exitosamente la práctica empresarial y cumplió con los

objetivos trazados al inicio de la misma, es decir, brindar Apoyo a la coordinación jurídica de HG constructora en materia civil y comercial referente a la revisión y elaboración de contratos, elaboración de demandas ejecutivas, seguimiento a procesos y asesoría en materia contractual, régimen de propiedad horizontal, restitución de inmueble arrendado y demás controversias que puedan surgir relacionadas con el desarrollo del objeto social de la empresa y que sean de competencia de la citada coordinación.


El estudiante cumplió mensualmente con las funciones designadas por el Departamento jurídico y consignadas en el cronograma de la práctica jurídica empresarial, igualmente presentó mensualmente los informes y evidencias de las actividades ejecutadas en el desarrollo de la misma al director delegado por la Universidad, el Doctor Fernando Rueda Pinilla.

Esta acta de compromiso se suscribe en desarrollo del Convenio de apoyo interinstitucional para el desarrollo de prácticas empresariales como modalidad de trabajo de grado celebrado entre la **UNIVERSIDAD** y **HERNÁNDEZ GÓMEZ CONSTRUCTORA S.A.**, por lo tanto, las partes firmantes se acogen a lo contenido en el mismo.

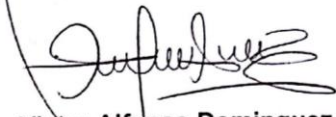
En constancia se firma en Bucaramanga a los 22 días del mes de septiembre de 2016.



Dr. Fernando Rueda Pinilla
Universidad Industrial de Santander



Dr. Manuel Jose Guarín Ruiz
Representante legal HG Constructora



Victor Alfonso Dominguez Urrego
Practicante – Universidad Industrial de Santander