

PROCOLO DE ESCRITURACIÓN PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO  
“CONDominio VALLES DE ESPAÑA”

ASTRID CAROLINA FLÓREZ PRADILLA  
MADIEL LISETH GONZÁLEZ QUINTERO

UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER  
FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS  
ESCUELA DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS  
BUCARAMANGA

2020

PROTOCOLO DE ESCRITURACIÓN PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO  
“CONDominio VALLES DE ESPAÑA”

Astrid Carolina Flórez Pradilla  
Madiel Liseth González Quintero

Trabajo de grado para optar título de abogadas

Directora:  
PIEDAD URIBE LIZARAZO  
Abogada magister.

Tutora  
GLORIA ISABEL ALEJANDRA ESPAÑA ARENAS  
Abogada.

UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER  
FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS  
ESCUELA DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS  
BUCARAMANGA

2020

## DEDICATORIA

A mis padres que son el motor de mi vida, a mis hermanos que han sido los mejores copilotos, a mis sobrinos que son mi combustible y a Dios formador de todos mis triunfos y compañero en mis dificultades.

*Madiel Liseth González Quintero*

A mis padres quienes dedicaron todo su amor a formar el ser que ahora soy, a mi esposa por su cariño e incondicionalidad en este proceso, a todas aquellas personas que hicieron parte de este logro y a Dios, quien es mi artífice y creador

*Astrid Carolina Flórez Pradilla*

## **AGRADECIMIENTOS**

Nuestro más sincero y amplio agradecimiento a la profesora Piedad Uribe Lizarazo, quien con su orientación dirigió esta práctica jurídico empresarial, permitiéndonos culminar con éxito nuestro proyecto de grado, a INVERSIONES ESPAÑA ARENAS Y CIA. SAS, y a cada uno de sus trabajadores por abrirnos las puertas de su compañía y permitirnos crecer personal y profesionalmente.

## CONTENIDO

	pág.
INTRODUCCIÓN .....	17
1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....	19
1.1. ALCANCE DE LA PRÁCTICA JURÍDICO EMPRESARIAL .....	20
1.2. OBJETIVO GENERAL .....	20
1.3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....	20
1.4. METODOLOGÍA .....	21
2. INFORMACIÓN SOBRE LA EMPRESA .....	24
2.1. MISIÓN .....	24
2.2. VISIÓN.....	25
2.3. OBJETO SOCIAL.....	25
2.4. PROYECTO CONDOMINIO VALLES DE ESPAÑA .....	26
3. MARCO REFERENCIAL.....	27
3.1. MARCO DE ANTECEDENTES JURÍDICOS.....	27
3.1.1. Constitución Política de Colombia .....	27
3.1.1. Ley 1258 de 2008. ....	29
3.1.3. Ley 1480 de 2011 .....	30
3.1.4. Ley 675 de 2001 .....	30
3.1.5. La ley 675 de 2001 .....	30

3.1.6. Ley 1579 de 2012 .....	31
3.1.7. Ley Estatutaria 1581 de 2012 .....	31
3.2. MARCO CONCEPTUAL Y TEÓRICO.....	31
3.2.1. Oferta mercantil. ....	31
3.2.2. Contrato de compraventa.....	33
3.2.2.Ineficacia del contrato de compraventa .....	36
3.2.3. Incumplimiento y resolución del contrato .....	37
3.2.3.1. Incumplimiento y resolución del contrato de compraventa.....	38
3.2.4. Cláusula penal. ....	39
3.2.4.1. Clases de cláusula penal. La doctrina ha dividido la cláusula penal en dos clases: compensatoria y remuneratoria. ....	42
3.2.5. Cláusula aceleratoria. ....	42
3.2.6. Cláusula compromisoria.....	43
3.2.7. Derecho Real .....	43
3.2.8. Tradición o transferencia de la propiedad.....	47
4. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES.....	50
4.1. ACTIVIDADES DESARROLLADAS DURANTE LA PRÁCTICA.....	61
5. PRIMER INFORME.....	62
5.1. ACTIVIDADES DESARROLLADAS.....	62
5.1.1. Primera actividad: .....	62
5.1.2. Segunda actividad: Conocer el organigrama de la sociedad. ....	66

5.1.3. Tercera actividad: conocer los antecedentes del proyecto de construcción “CONDOMINIO VALLES DE ESPAÑA”.....	72
6. SEGUNDO INFORME .....	75
6.1. ACTIVIDADES DESARROLLADAS.....	75
6.1.1. Cuarta actividad: Revisión de estudios de factibilidad .....	75
6.1.2. Quinta actividad: Presentación del proyecto, opciones de inversiones y conocimiento de cada una de sus etapas.....	82
6.1.3. Sexta actividad: Conocimiento del marco jurídico y legal del proyecto. ....	92
6.1.4. Séptima actividad: Revisión de la oferta mercantil.....	96
7. TERCER INFORME .....	101
7.1. ACTIVIDADES DESARROLLADAS.....	101
7.1.1. Octava actividad: Verificación de la ejecución técnica de la primera etapa del proyecto. ....	101
7.1.2. Actividad novena: verificar el cumplimiento de las obligaciones contraídas en la oferta.....	110
7.1.3. Actividad décima: Trámites notariales.....	126
8. CUARTO INFORME .....	132
8.1. ACTIVIDADES DESARROLLADAS.....	133
8.1.1. Décimo primera: paso a paso a seguir en el otorgamiento de las escrituras públicas.....	133

8.1.2.Décimo segunda: Diseño y redacción del protocolo para la escrituración de lotes y lote-casas de la primera etapa del Condominio Valles de España..... 136

9. CONCLUSIONES ..... 137

BIBLIOGRAFÍA..... 138

## LISTA DE TABLAS

	Pág.
Tabla 1. Precios y área privada de los lotes de primera etapa del proyecto Condominio Valles de España.....	87
Tabla 2. Plan Peñiscola precios y área privada de los lote-casas del proyecto Condominio Valles de España.....	89
Tabla 3. Áreas No 1.....	93
Tabla 4. Áreas No 2.....	94
Tabla 5. Áreas No 3.....	95
Tabla 6. Balance general del mes de junio de 2020 del % cancelado en la cuota inicial, de cada uno de los aceptantes de la primera etapa del Condominio Valles de España.....	117

## LISTA DE FIGURAS

	Pág.
Figura 1. Organigrama Condominio Valles de España .....	71
Figura 2. Plano urbanístico del Condominio Valles de España. ....	91
Figura 3. Plano primera etapa Condominio Valles de España.....	103
Figura 4. Redes de servicios públicos domiciliarios y alcantarillado del Condominio Valles de España Propiedad Horizontal.....	104
Figura 5. Plano urbanístico Condominio Valles de España Propiedad Horizontal .....	108
Figura 6. Trámite de escrituración. ....	134

## LISTA DE FOTOGRAFÍAS

	Pág.
Fotografía 1. Casa Barcelona.....	83
Fotografía 2. Casa Sevilla.....	84
Fotografía 3. Casa Valencia. ....	85
Fotografía 4. Casa Alicante .....	86
Fotografía 5. Casa Peñíscola.....	88
Fotografía 6. Lote No. 4 primera etapa Condominio Valles de España PH. ....	107

## LISTA DE CUADROS

Pág.

Cuadro 1. Cronograma de actividades a ejecutar durante el desarrollo de la práctica jurídico empresarial en el "CONDOMINIO VALLES DE ESPAÑA" del municipio de Girón (S). .....	50
Cuadro 2. Desarrollo de actividades de la práctica empresarial por semanas .....	61

## LISTA DE GRÁFICOS

	Pág.
Gráfico 1. Balance general del % cancelado de la cuota inicial de los aceptantes de la primera etapa del proyecto Condominio Valles de España.....	118
Gráfico 2. Elección del método de financiación del saldo del lote de los compradores del proyecto Condominio Valles de España.....	121

## **ANEXOS**

**Los anexos están adjuntos y puede visualizarlos en base de datos de la biblioteca UIS**

Anexo A. Protocolo de escrituración primera etapa del Condominio Valles de España Propiedad Horizontal.

## RESUMEN

**TÍTULO:** PROTOCOLO DE ESCRITURACIÓN PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO “CONDominio VALLES DE ESPAÑA”

**AUTOR:** ASTRID CAROLINA FLÓREZ PRADILLA Y MADIEL LISETH GONZÁLEZ QUINTERO \*\*

**PALABRAS CLAVE:** PROCESO DE ESCRITURACIÓN, TRÁMITES NOTARIALES, OFERTA MERCANTIL, COMPRAVENTA Y TRADICIÓN,

**DESCRIPCIÓN:** El presente trabajo se realizó con el fin de aportar en el proceso de escrituración de los 62 lotes de terreno que conforman la primera etapa del proyecto Condominio Valles de España Propiedad Horizontal, que consistió en la elaboración y producción de un protocolo para la suscripción del contrato de compraventa entre la sociedad comercial Inversiones España Arenas y CIA. S.A.S. y sus clientes, de las respectivas unidades de vivienda ante notaria.

El presente libro se divide en ocho capítulos: Información general de la práctica jurídico empresarial; reseña empresarial de la sociedad comercial Inversiones España Arenas Y CIA S.A.S., exposición del marco referencial sobre el trámite de escrituración de bienes inmuebles; desarrollo metodológico del cronograma de actividades que permitieron la elaboración del protocolo de escrituración y las conclusiones producto de la práctica.

El protocolo surge de la necesidad de contar con un procedimiento que contemple los aspectos legales para el procedimiento de escrituración de lotes de terreno, atendiendo la especificidad de cada uno de los clientes, con el propósito de presentar ante estos una ruta fácil y práctica para efectuar la transferencia del dominio, teniendo en cuenta la normatividad que versa sobre los trámites notariales y de registro en la Oficina de Instrumentos Públicos, el derecho real de dominio, el modo y título, los atributos de la propiedad, las formalidades administrativas a adelantar para constituir los actos jurídicos como el contrato de Hipoteca o el contrato de leasing habitacional.

---

\*Trabajo de grado

\*\* Facultad de Ciencias Humanas. Escuela de Derecho y Ciencia Política. Director: Piedad Uribe Lizarazo Abogada magister. Tutora: Gloria Isabel Alejandra España Arenas Abogada.

## ABSTRACT

**TITLE:** DEED PROTOCOL FIRST STAGE OF THE PROJECT "CONDOMINIO VALLES DE ESPAÑA \*

**AUTHOR:** ASTRID CAROLINA FLÓREZ PRADILLA Y MADIEL LISETH GONZÁLEZ QUINTERO \*\*

**KEY WORDS:** DEED PROCESS, NOTARY PROCEDURES, COMMERCIAL OFFER, PURCHASE AND SALE AND TRADITION.

**DESCRIPTION:** This work was done in order to contribute in the deed process of the 62 lots of land that shape the first stage of the Condominio Valles de España Horizontal Property project, which consisted in the elaboration and production of a protocol for signing the contract of sale between the commercial company Inversiones España Arenas and CIA. S.A.S. and their clients, of the respective housing units before a notary.

This book is divided into seven chapters: General information on business legal practice; business review of the commercial company Inversiones España Arenas Y CIA S.A.S., exposition of the reference framework on the real estate deed process; methodological development of the schedule of activities that allowed the development of the deed protocol and the conclusions resulting from the practice.

The protocol arises from the need to have a procedure that contemplates the legal aspects for the deed procedure for lots of land, attending to the specificity of each of the clients, in order to present to them an easy and practical route to make the transfer of the domain. Taking into account the regulations that refer to the notarial and registration procedures in the Office of Public Instruments, the real right of domain, the mode and title, the attributes of the property, the administrative formalities to advance to constitute legal acts such as the mortgage contract or the housing leasing contract.

---

\* Degree work

\*\* Faculty of Human Sciences. School of Law and Political Science. Director: Piedad Uribe Lizarazo a lawyer magister. Tutora: Gloria Isabel Alejandra España Arenas a lawyer.

## INTRODUCCIÓN

El presente informe final pretende desarrollar los objetivos propuestos en la práctica jurídico – empresarial que se realizó en la sociedad comercial “Inversiones España Arenas y CIA. S.A.S”, que ejecuta la construcción del “CONDOMINIO VALLES DE ESPAÑA” ubicado en la vereda Barbosa del municipio de Girón (S), proyecto que inició su planificación, estudio y legalización en el año 2012 y que actualmente cuenta con todos los permisos y licencias de los respectivos entes administrativos del área metropolitana de Bucaramanga. Con el propósito de proporcionar a sus clientes una guía práctica y fácil de la ruta a seguir para efectuar el trámite traslativo de dominio de las unidades de vivienda, nace el protocolo de escrituración de la primera etapa del CONDOMINIO VALLES DE ESPAÑA, que atiende la especificidad con la que cada cliente habrá de subvencionar el bien a adquirir.

A través de la elaboración metodológica, diseñada en tres fases, se cumplieron a cabalidad los objetivos propuestos. El desempeño puede corroborarse por medio de la realización de las 12 actividades que se desplegaron en un total de 16 semanas; mediante trabajo investigativo se abordó la primera fase que consistió en conocer la sociedad comercial “INVERSIONES ESPAÑA ARENAS Y CÍA S.A.S”, su constitución, objeto social, régimen jurídico, organización administrativa y recursos financieros; igualmente se profundizó en el estudio de su más grande proyecto, el “CONDOMINIO VALLES DE ESPAÑA”, su concepción urbanística, sus etapas, clientes, opciones de financiación, oferta mercantil y marco jurídico, que permitió conocer las necesidades de la sociedad comercial. En la segunda fase de la metodología se analizó el cumplimiento de las obligaciones contraídas por parte del ofertante y por parte del aceptante, con la firma de la oferta mercantil, estableciendo los requisitos para dar inicio al proceso de escrituración, determinando las razones que justifican la elaboración del protocolo.

Finalmente, en la tercera fase se redactó y diseño el instructivo que explica cada uno de los pasos a seguir para la suscripción del contrato de compraventa que transfiere el dominio de los lotes de terreno del Condominio y del contrato de hipoteca ante notaria y su posterior registro en la Oficina de Instrumentos Públicos.

La práctica jurídico – empresarial requirió del análisis jurisprudencial y el estudio detallado de las normas jurídicas que regula el tema de escrituración de bienes inmuebles, el negocio jurídico de la oferta mercantil, el contrato de compraventa, el derecho real de dominio, el derecho real de garantía, el contrato de hipoteca y el contrato de Leasing.

## 1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

INVERSIONES ESPAÑA ARENAS Y CIA. S.A.S., es una empresa comercial de derecho privado, constituida el 15 de septiembre del 2000 por escritura pública No. 1031 de la Notaria Única del Círculo de Floridablanca (S), inscrita en la Cámara de Comercio de Bucaramanga (S), el 15 de septiembre del 2000 bajo el No.45148 del libro 9, como sociedad en comandita simple. Posteriormente la Sociedad Comercial se transforma a sociedad por acciones simplificada por acta No. 1-2019 del 25 de junio de 2019, en junta extraordinaria de socios y su transformación se inscribe bajo el No. 169686 del libro 9 en la Cámara de Comercio de Bucaramanga el 10 de julio de 2019; aunque su objeto social es muy amplio, su actividad principal es la construcción de edificios residenciales.

La sociedad inició su proyecto denominado “CONDominio VALLES DE ESPAÑA” en el año 2012, ubicado en la vereda Barbosa, del municipio de Girón (S), el cual consiste en la construcción de un condominio campestre conformado por 199 lotes, distribuidos en tres etapas, con la posibilidad de edificar 5 tipos de casas que evocan el paisaje español, distinguiéndose en cada una de ellas, los bienes comunes de los bienes privados, pues ante todo, el proyecto busca armonizar la naturaleza con el diseño arquitectónico europeo y las comodidades de la ciudad.

La práctica empresarial se enfocará en la elaboración del protocolo de escrituración de la primera etapa del “CONDominio VALLES DE ESPAÑA”, pues es necesario contar con un procedimiento que contemple los aspectos legales para este trámite, así como establecer una estructura organizacional, que realice, controle y dirija el trámite de escrituración de los lotes del proyecto, que permita prevenir litigios a futuro que pudieran presentarse con los clientes, atendiendo la especificidad de estos, fortaleciendo la credibilidad y la confianza para la compañía y brindando la oportunidad a la Sociedad de continuar financiándose para la ejecución del proyecto en las etapas subsiguientes.

### **1.1. ALCANCE DE LA PRÁCTICA JURÍDICO EMPRESARIAL**

Elaborar el protocolo de escrituración el cual señale cada uno de los procedimientos a ejecutar para la firma y protocolización de las escrituras públicas, con la que se otorgará el derecho real sobre los bienes privados del proyecto “CONDominio VALLES DE ESPAÑA”, atendiendo el aspecto financiero, con el que cada cliente habrá de subvencionar su vivienda.

### **1.2. OBJETIVO GENERAL**

Realizar el manual de procedimientos para la escrituración de los lotes, que conforman la primera etapa del proyecto “CONDominio VALLES DE ESPAÑA” ubicado en la vereda Barbosa del municipio de Girón (S).

### **1.3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- A. Conocer la sociedad INVERSIONES ESPAÑA ARENAS Y CIA. S.A.S., en su constitución, objeto social, régimen jurídico, organización administrativa, recursos financieros y antecedentes del proyecto de construcción “CONDominio DE VALLES DE ESPAÑA”.
- B. Describir el proyecto “CONDominio VALLES DE ESPAÑA” en sus objetivos, marco jurídico y legal, concepción urbanística, etapas, clientes, opciones de financiación y oferta mercantil.
- C. Determinar las razones que justifican la elaboración del protocolo para el otorgamiento de las escrituras públicas de los bienes privados que constituyen la primera etapa del proyecto "CONDominio VALLES DE ESPAÑA", atendiendo el aspecto financiero con el que los clientes, han de pagar su vivienda.
- D. Elaborar el protocolo de procedimientos para la escrituración de los lotes y lote-casas de la primera etapa del proyecto “CONDominio VALLES DE

ESPAÑA”, atendiendo el aspecto financiero, con el que cada cliente habrá de subvencionar su vivienda.

#### **1.4. METODOLOGÍA**

La práctica jurídico empresarial en INVERSIONES ESPAÑA ARENAS Y CIA. S.A.S. se centrará principalmente en la elaboración de un protocolo para la escrituración de los lotes de la primera etapa del proyecto “CONDominio VALLES DE ESPAÑA” del municipio de Girón (S), habida cuenta que este es su objetivo general.

La monografía se inscribe dentro de lo que se considera investigación socio jurídica, por cuanto el planteamiento del problema parte de una concepción fáctica del mismo y pretende llegar a intervenirlo, conforme se precisa en el objetivo general, y en cada uno de los objetivos específicos propuestos.

Primera Fase: En estrecha correspondencia con el primer, y segundo objetivo específico, con los que se pretende conocer la Sociedad Comercial en su régimen jurídico, estructura organizacional, administrativa, financiera, relaciones con el entorno social y ecológico, relaciones con el cliente, y el proyecto en su marco legal, concepción urbanística de la primera etapa, avances, recursos financieros, y proyecciones, a fin de interrelacionar todos estos aspectos, dentro de las disposiciones constitucionales y legales vigentes.

Segunda Fase: Es una etapa de revisión, de análisis, de reconocimiento, de verificación, respecto a la necesidad que se tiene de producir un instructivo (protocolo), conducente a la protocolización de la escritura pública, con la que la Sociedad Comercial transferirá el derecho real de dominio sobre los bienes privados que constituyen la primera etapa del proyecto “CONDominio VALLES DE ESPAÑA”, del municipio de Girón (S).

Tercera Fase: En esta se precisa resolver lo hallado en la segunda fase, lo que implica realizar el instructivo (protocolo), señalando, explicando, priorizando y justificando, cada uno de los pasos a seguir para la protocolización de la escritura pública, de los lotes, que conforman la primera etapa del proyecto “CONDominio VALLES DE ESPAÑA” ubicado en la vereda Barbosa del municipio de Girón (S).

Las fuentes, las técnicas y los instrumentos de recolección y análisis de la información, corresponden a fuentes primarias, esto es, tomar la información directamente de la fuente en donde se origina: la Sociedad Comercial, en todo su conjunto, y en sus diferentes dependencias. La recolección de información pertinente a recursos institucionales externos, sea el caso de salir a tomar la información a la Notaría o Notarías con las que se relaciona la empresa, también corresponde a fuentes primarias, pues se va hasta la persona que maneja, procesa, y tiene el conocimiento.

Por último, es parte de la metodología la revisión de fuentes bibliográficas sobre el tema, las disposiciones constitucionales y legales que permiten y desarrollan el derecho a la propiedad privada, la libre iniciativa empresarial, la libre actividad económica, la libre competencia, la libertad económica, tales como la ley 1258 de 2.008, que introdujo en el ordenamiento jurídico un nuevo tipo societario denominado sociedad por acciones simplificada; la ley 1480 de 2.011, que se erige en el estatuto del consumidor de bienes y servicios; la ley 1579 de 2.012, estatuto del derecho registral y notarial; ley 1581 de 2.012, habeas data; decreto 410 de 1971 (Código de Comercio), que desarrolla las libertades empresariales permitidas dentro del marco de la Constitución Política; Ley 388 de 1997, que permite a los municipios, el establecimiento de los mecanismos para promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución

de acciones urbanísticas eficientes; y la ley 675 de 2.001, que se constituye en la columna vertebral de la propiedad horizontal.

Los precedentes jurisprudenciales que lleguen a interesar a cualquiera de los institutos jurídicos a desarrollar, así como la doctrina vertida sobre el problema de investigación, serán consideradas parte del diseño metodológico.

## **2. INFORMACIÓN SOBRE LA EMPRESA**

INVERSIONES ESPAÑA ARENAS Y CIA S.A.S se constituyó inicialmente como una sociedad en comandita simple, el 15 de septiembre del 2000 por escritura pública No 1031 de la Notaria Única del Círculo de Floridablanca (S), inscrita en Cámara de Comercio de Bucaramanga el 15 de septiembre del 2000 bajo el N°45148 del libro 9; se transformó luego en una sociedad por acciones simplificadas el 10 de julio de 2019, para lo cual su razón social pasó a ser INVERSIONES ESPAÑA ARENAS Y CIA S.A.S., acogándose al nuevo tipo societario del ordenamiento jurídico colombiano que permite mayor flexibilidad en su organización, conformación y participación en el mercado. Tiene su domicilio principal en la vereda de Barbosa del municipio de Girón (S), y es su representante legal el Sr. Gustavo España Arenas, quien cuenta con amplia experiencia en gerencia de obras civiles, en diferentes lugares del país e incluso en el exterior.

El capital social se constituye a partir de CIEN MIL (100.000) acciones con un valor nominal de DIEZ MIL PESOS (\$10.000) C/U, para un capital autorizado de MIL MILLONES DE PESOS (\$1.000.000.000), y un capital suscrito y pagado de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$300.000.000)

### **2.1. MISIÓN**

INVERSIONES ESPAÑA ARENAS Y CIA. S.A.S. tiene como bandera cumplir a cabalidad con todos los objetivos propuestos en la realización de la RESERVA VALLES DE ESPAÑA-CONDOMINIO GOLF CLUB, en el tiempo estimado para la entrega a los propietarios. De esta manera, promueve el crecimiento económico y social de la región en donde se intervendrá por medio de su obra civil, pensada

para innovar en el área metropolitana de Bucaramanga. Además, adquiriendo siempre, un compromiso con la preservación del medio ambiente. La fauna y la flora santandereana siempre serán prioridades en nuestra compañía.

## **2.2. VISION**

Ser una empresa líder orientada a la satisfacción de las necesidades de los clientes, que ofrece servicios óptimos en calidad y protección del medio ambiente.

## **2.3. OBJETO SOCIAL**

INVERSIONES ESPAÑA ARENAS Y CIA. S.A.S. cuenta con un objeto social bastante amplio en consideración que es una S.A.S. y la ley le permite ocuparse de todo acto mercantil lícito, no obstante, se destaca como acto principal la construcción de edificios residenciales tal y como figura en su certificado mercantil, y como actividades secundarias se destacan:

- A. El estudio, diseño, planeación, contratación, realización, construcción, financiación, explotación, y administración de negocios de infraestructura y la ejecución de todas las actividades y obras propias de la ingeniería y la arquitectura en toda sus manifestaciones, modalidades y especialidades, dentro y fuera del territorio nacional. Así como la realización en ellas de adiciones, mejoras, modificaciones, restauraciones y reparaciones.
- B. La adquisición de inmuebles o inversiones en ellos para ejecutar por si o por medio de terceros la construcción, urbanización, promoción, venta de todo tipo de proyectos inmobiliarios que resulten de su edificación.
- C. La ejecución de toda clase de negocios, además de la compraventa relacionada con la comercialización de la propiedad raíz tales como: financiación, arrendamiento, fidecomiso, administración, usufructo, constitución y régimen de propiedad horizontal.

D. La adquisición a título oneroso de equipos, maquinarias, instalaciones, accesorios e implementos auxiliares empleado en la construcción de obras y edificios, con el propósito de usarlos en las obras que ejecute, pudiendo también arrendarlos o celebrar con ellos cualquier tipo de transacción.

#### **2.4. PROYECTO CONDOMINIO VALLES DE ESPAÑA**

EL CONDOMINIO VALLES DE ESPAÑA es el más grande proyecto y el primer desarrollo de estilo campestre de INVERSIONES ESPAÑA ARENAS Y CIA S.A.S., con el que pretende emular el paisaje español, diseñado para que contar con todas las comodidades de la ciudad, pero con la exclusividad de vivir en el campo, ubicado en la vereda de Barbosa del municipio de Girón (S).

La compañía inició en el año 2012 la planificación, estudio y legalización del proyecto, actualmente cuenta con todos los permisos y licencias tanto de la administración de Girón, de la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga (CDMB) y demás instituciones gubernamentales locales, que permiten la construcción inmediata de este condominio golf club, considerado como el proyecto más innovador del área metropolitana de Bucaramanga.

Construido en terrenos de propiedad de la compañía, dividido en tres etapas y con un total de 199 lotes, diseñado bajo el concepto de “un lugar para soñar y descansar”, contará con un entorno ecológico de más de cien mil metros cuadrados de áreas verdes, cuatro lagos y 5 kilómetros de senderos donde caminar y hacer ciclismo en medio del aire puro, además de contar con un club House, zona social, locales comerciales y enfermería.

### 3. MARCO REFERENCIAL

#### 3.1. MARCO DE ANTECEDENTES JURÍDICOS

**3.1.1. Constitución Política de Colombia.** La constitución Política de Colombia como norma fundamental de todo el ordenamiento jurídico, contempla los fines esenciales del Estado permitiendo identificar la posibilidad otorgada por el Estado para intervenir y contribuir en la economía del país. La Sociedad Inversiones España Arenas y CIA S.A.S a través del Plan Especial Rural decretado por el alcalde municipal de Girón (S) desarrollará un modelo de ocupación que se fundamenta en los principios básicos de la función social y ecológica de la propiedad, con prevalencia del interés general sobre el particular y la función pública del urbanismo. Adicionalmente, el desarrollo de parcelaciones recreativas implantadas en un medio natural generará áreas verdes, espacios públicos y protección del medio natural, lo cual también fundamenta la aplicación del preámbulo y los artículos 1, 2, 58, 78, 83 y 333 del ya mencionado cuerpo normativo.

Artículo 1. “Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general”<sup>1</sup>.

Artículo 2: “Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y

---

<sup>1</sup> COLOMBIA. ASAMBLEA CONSTITUYENTE. Gaceta Constitucional Número 114. 4 de julio de 1991. Constitución Política de Colombia. Bogotá. 4 de julio de 1991. Pág. 2.

deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo”<sup>2</sup>.

Artículo 58. “Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivo de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.”<sup>3</sup>

Artículo 78. “La ley regulará el control de calidad de bienes y servicios ofrecidos y prestados a la comunidad, así como la información que debe suministrarse al público en su comercialización.”<sup>4</sup>

Artículo 83. “Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas.”<sup>5</sup>

Artículo 333. “La actividad económica y la iniciativa privada son libres, dentro de los límites del bien común. Para su ejercicio, nadie podrá exigir permisos previos ni requisitos, sin autorización de la ley.

---

<sup>2</sup> Ibid., p. 2.

<sup>3</sup> Ibid., p. 24.

<sup>4</sup> Ibid., p. 42

<sup>5</sup> Ibid., p. 45.

La libre competencia económica es un derecho de todos que supone responsabilidades.

La empresa, como base del desarrollo, tiene una función social que implica obligaciones. El Estado fortalecerá las organizaciones solidarias y estimulará el desarrollo empresarial. “<sup>6</sup>

**3.1.1. Ley 1258 de 2008.** El congreso de la República a través de la Ley 1258 de 2008 crea la sociedad por acciones simplificada, la cual le otorga la posibilidad de constituirse por una o varias personas naturales o jurídicas. Esta figura constituye una sociedad de capitales cuya naturaleza siempre será comercial e independiente de las actividades previstas en el objeto social. La sociedad comercial realizó transformación de su razón social de Sociedad en Comandita Simple a Sociedad por Acciones Simplificadas por esta razón se hace necesario estudiar su contenido para determinar lo relacionado con la constitución y organización de este tipo societario.

Artículo 1° “Constitución. La sociedad por acciones simplificada podrá constituirse por una o varias personas naturales o jurídicas, quienes sólo serán responsables hasta el monto de sus respectivos aportes.”<sup>7</sup>

Artículo 2° “Naturaleza. La sociedad por acciones simplificada es una sociedad de capitales cuya naturaleza será siempre comercial, independientemente de las actividades previstas en su objeto social. Para efectos tributarios, la sociedad por acciones simplificada se regirá por las reglas aplicables a las sociedades anónimas.”<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Ibid., p. 47.

<sup>7</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1258 De 2008. 5 de diciembre de 2008. Por medio de la cual se crea la sociedad por acciones simplificada. Bogotá. 5 de diciembre de 2008. En: diario Oficial No. 47.194. p. 1.

<sup>8</sup> Ibid., p. 1.

**3.1.3. Ley 1480 de 2011<sup>9</sup>.** El congreso de la República a través de la Ley 1480 de 2011 expidió el Estatuto del Consumidor. Esta ley contiene como objetivos proteger, promover y, sobre todo, garantizar la efectividad y el ejercicio libre de los derechos de los consumidores. El derecho de consumo es una herramienta de vital importancia para el mantenimiento de la economía de un Estado, las normas que se encuentran contenidas en este cuerpo normativo, son aplicables de manera general a todas las relaciones de consumo y de responsabilidad de los productores y proveedores frente al consumidor. La Sociedad Inversiones España Arenas y Cía. S.A.S es una empresa líder orientada a la satisfacción de las necesidades de sus clientes lo que genera la obligación de cumplir a cabalidad con los lineamientos planteados en la ley.

**3.1.4. Ley 675 de 2001<sup>10</sup>.** La presente ley regula la propiedad horizontal como una forma especial de dominio en donde concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre los lotes de terreno y demás bienes comunes que conforman la primera etapa del Condominio Valles de España Propiedad Horizontal, a fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles.

**3.1.5. La ley 675 de 2001<sup>11</sup>.** Se fundamenta en el principio de la función social y ecológica de la propiedad, ya que los reglamentos de propiedad horizontal deben mostrar un claro respeto hacia ellas, ajustándose a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente. Adicionalmente, se encuentran los principios de convivencia pacífica, solidaridad social y respeto de la humanidad que garantice el ejercicio de los derechos y obligaciones que se derivan de la ley.

---

<sup>9</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1480 De 2011. Por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones. Bogotá. 12 de octubre de 2011. En: Diario Oficial No. 48.220 de 12 de octubre de 2011.

<sup>10</sup> COLOMBIA. REPÚBLICA DE COLOMBIA. Ley 675 De 2001. Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. 4 de agosto de 2001. Bogotá. En: Diario Oficial No. 44.509, de 4 de agosto de 2001.

<sup>11</sup> Ibid.

**3.1.6. Ley 1579 de 2012<sup>12</sup>.** El registro de la propiedad inmueble es un servicio que tiene la calidad de público y es prestado por el Estado a través de funcionarios denominados Registradores de Instrumentos Públicos. El registro de la propiedad inmueble sirve de medio de tradición del dominio de los bienes raíces, como publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces y revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos sujetos a inscripción.

**3.1.7. Ley Estatutaria 1581 de 2012<sup>13</sup>.** El objeto de esta ley es desarrollar el derecho constitucional de conocer, actualizar y ratificar la información recogida en bases de datos o archivos. Los departamentos de cartera y contabilidad tienen relación directa con los datos e información personal de los clientes por esta razón es importante verificar la aplicación y el cumplimiento con las disposiciones generales para a la protección de datos personales.

## **3.2. MARCO CONCEPTUAL Y TEÓRICO**

**3.2.1. Oferta mercantil.** El artículo 845 del Código de Comercio<sup>14</sup> define la oferta mercantil como el proyecto de negocio jurídico que el oferente expone a un potencial aceptante, para su eficacia jurídica requiere que se contemple los elementos esenciales del contrato sobre el que versa el acuerdo y que dicha

---

<sup>12</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1579 De 2012. 1 de octubre de 2012. Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones. En: Diario Oficial No. 48.570 de 1 de octubre de 2012.

<sup>13</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley Estatutaria 1581 De 2012. 18 de octubre de 2012. Por la cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales. En: Diario Oficial No. 48.587 de 18 de octubre de 2012.

<sup>14</sup> COLOMBIA. DECRETO 410 (27, marzo, 1971). Por el cual se expide el Código de Comercio. En: Diario Oficial. No. 33.339 del 16 de junio de 1971, artículo 845.

propuesta sea comunicada al destinatario, quien es el sujeto negocial que tiene la facultad de aceptarla o rechazarla.

La Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil ha indicado que la eficacia de oferta mercantil radica en que esta sea un acto jurídico firme, inequívoco, preciso, completo, voluntario por parte del oferente y que llegue al conocimiento del destinatario, en palabras de la Corte:

El oferente puede realizar la oferta como le parezca más conveniente, de forma verbal<sup>15</sup> o escrita<sup>16</sup>, en el primer caso, el negocio jurídico puede ser aceptado o rechazado en el acto de oírse, y en el segundo, el destinatario podrá manifestar su voluntad dentro los seis días siguientes a la fecha en que fue presentada la propuesta, si reside en el mismo lugar del proponente; si reside en lugar distinto, a dicho término se le sumará el de la distancia; las partes puede fijar plazos distintos a los establecidos en la ley.

Para que exista oferta se requiere voluntad firme y decidida para celebrar un contrato, lo que la distingue de los simples tratos preliminares, en los que de ordinario esa voluntad con tales características todavía está ausente; y, al propio tiempo, ha de ser tan definida la voluntad de contratar por quien lo hace, de manera tal que no ha de aparecer duda de ninguna índole de que allí se encuentra plasmado un proyecto de contrato revestido de tal seriedad que no pueda menos que tenerse la certeza de que podrá perfeccionarse como contrato, con el lleno de todos los requisitos legales, si ella es aceptada por aquel o aquellos a quienes va dirigida, lo que necesariamente supone que en ella han de estar contenidos, cuando menos, los elementos esenciales del contrato propuesto y que, además, ha de ser dirigida al destinatario o destinatarios y llegar a su conocimiento.<sup>17</sup>

Por otra parte, la aceptación es la declaración de voluntad enunciada por el destinatario y dirigida al oferente, por medio de la cual comunica su conformidad con los términos de la oferta y expresa su intención de quedar obligado a celebrar

---

<sup>15</sup>Ibid, artículo 850.

<sup>16</sup>Ibid., artículo 851.

<sup>17</sup> COLOMBIA. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia SC11815-2016 Radicado n.º11001-31-03-039-2008-00473-01. Expediente D-1935. (6, septiembre, 2016). M.P.: MARGARITA CABELLO BLANCO. EN: Gaceta de la Corte Suprema de Justicia 2016 T.7. p. 26 - 27.

el contrato propuesto; dicha declaración debe ser oportuna e inequívoca ya sea que la realice de forma expresa, es decir por escrito o verbalmente, o de forma tácita, con un acto que permita vislumbrar su finalidad de celebrar el negocio jurídico.

La Corte Suprema de Justicia en Sentencia SC054-2015 precisó que “en virtud de la aceptación que se exprese sin condicionamientos, tanto el oferente como el aceptante quedan vinculados, y si el contrato no es de aquéllos que están sujetos al cumplimiento de alguna solemnidad para su perfeccionamiento pues es meramente consensual, surge de inmediato a la vida jurídica, por lo que está destinado a producir, a plenitud, los efectos que le son propios.”<sup>18</sup> La oferta y la aceptación deben concordar por completo, formando una declaración conjunta entre el oferente y el aceptante.

**3.2.2. Contrato de compraventa.** El contrato de compraventa es el negocio jurídico por el cual “uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa y a entregarla materialmente y la otra a pagarla en dinero”<sup>19</sup>

Es un contrato típico, se encuentra regulado por la ley, en los artículos 1849 al 1954 del Código Civil y en los artículos 905 a 967 del Código de Comercio; es bilateral, pues de ambas partes surgen el cumplimiento de obligaciones; por regla general puede ser celebrado de forma libre, excepcionalmente solemne, como es el caso de la venta de inmuebles, naves, aeronaves y establecimientos de comercio; es oneroso y traslativo de dominio dado que se pacta con la finalidad de transferir uno de los bienes por un precio.

Que el contrato sea de forma libre implica que, este “se perfecciona en el momento en que las partes estipulan los elementos esenciales del mismo, que

---

<sup>18</sup> COLOMBIA. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia SC054-2015. Radicado n.º 11001-31-03-044-2010-00399-01. (26, enero, 2015). M.P.: ARIEL SALAZAR RAMÍREZ. EN: Gaceta de la Corte Suprema de Justicia 2015. p. 18

<sup>19</sup> BOHÓRQUEZ ORDUZ, Antonio. El contrato de compraventa. En: De los negocios jurídicos en el derecho privado colombiano. Bogotá D.C.: Ediciones Doctrina y Ley LTDA., 2005. p. 1.

para el caso de la compraventa son cosa y precio”<sup>20</sup>, como lo ratifica el artículo 1857 del Código Civil “puesto de acuerdo en cosa y precio ya hay compraventa”<sup>21</sup>. “La entrega de la cosa mueble y el registro en el caso de los inmuebles, no tienen nada que ver con el perfeccionamiento del contrato, sino con el perfeccionamiento de la tradición que es una de las obligaciones que surge de la compraventa para el vendedor”<sup>22</sup>.

**3.2.2.1. Elementos esenciales.** Como se señaló anteriormente los elementos esenciales del contrato de compraventa son la cosa y el precio.

**A. Cosa:** Es el objeto sobre el cual se realiza la compraventa, tanto el Código Civil como el Código de Comercio define una serie de requisitos, el primero de ello es que exista o que se espere que exista, el segundo que sea determinada o determinable y tercero, que sea lícita, es decir que este en el comercio.

Frente a la compraventa de cosa futura para el Código de Comercio<sup>23</sup> el contrato es inexistente y solo se perfeccionará en el momento en que la cosa llegue a existir, salvo acuerdo que exprese lo contrario, en cambio, para el Código Civil<sup>24</sup> el contrato de compraventa existe y está sujeto a una condición resolutoria.

La determinación del objeto de la compraventa dependerá si recae sobre una obligación de cuerpo cierto<sup>25</sup>, en la cual la cosa se debe individualizar, a fin de que no se confunda con otra; “en el caso de los inmuebles, la identificación del bien corre por cuenta de la descripción de linderos, la

---

<sup>20</sup> Ibid., p. 13.

<sup>21</sup> COLOMBIA. LEY 84 (26, mayo, 1873). Por el cual se expide el Código Civil. En: Diario Oficial. No. No. 2.867 de 31 de mayo de 1873, artículo 1857.

<sup>22</sup> BOHÓRQUEZ ORDUZ, Antonio. El contrato de compraventa. En: De los negocios jurídicos en el derecho privado colombiano. Bogotá D.C.: Ediciones Doctrina y Ley LTDA., 2005. p. 13

<sup>23</sup> COLOMBIA. DECRETO 410 (27, marzo, 1971). Por el cual se expide el Código de Comercio. En: Diario Oficial. No. 33.339 del 16 de junio de 1971, artículo 917 y artículo 918

<sup>24</sup> COLOMBIA. LEY 84 (26, mayo, 1873). Por el cual se expide el Código Civil. En: Diario Oficial. No. No. 2.867 de 31 de mayo de 1873, artículo 1869.

<sup>25</sup> COLOMBIA. LEY 84 (26, mayo, 1873). Por el cual se expide el Código Civil. En: Diario Oficial. No. No. 2.867 de 31 de mayo de 1873, artículo 1870.

nomenclatura o situación del bien y el número de matrícula inmobiliaria”<sup>26</sup>; si es una obligación de género<sup>27</sup>, se debe precisar el género y la cantidad.

**B. Precio:** Es el valor que los contratantes determinan por el bien sobre el cual recae la compraventa, “podría decirse que es la contraprestación a cargo del comprador, determinada en una cantidad de dinero que las partes han señalado como valor de la cosa vendida”<sup>28</sup>, este debe ser determinado o determinable, verdadero, justo y serio, “el precio irrisorio se tendrá por no pacto”, tal y como lo contemplado el artículo 920 del Código de Comercio.

El precio debe quedar pactado y detallado en el contrato, así lo precisa el artículo 1864 del Código de Civil y el 920 del Código de Comercio, no es posible que las partes lo acuerden con posterioridad o que este sea determinado al arbitrio de una sola de las partes, solo hasta el momento en que lo hagan o determinen los elementos para cuantificarlo, es que existe el contrato. “Mientras tanto no hay ni siquiera oferta, puesto que la oferta exige que quien ofrece determine los elementos esenciales del contrato ofrecido. El evento no pasará de ser un acercamiento preliminar”<sup>29</sup>.

---

<sup>26</sup> BOHÓRQUEZ ORDUZ, Antonio. El contrato de compraventa. En: De los negocios jurídicos en el derecho privado colombiano. Bogotá D.C.: Ediciones Doctrina y Ley LTDA., 2005. p. 18.

<sup>27</sup> COLOMBIA. LEY 84 (26, mayo, 1873). Por el cual se expide el Código Civil. En: Diario Oficial. No. No. 2.867 de 31 de mayo de 1873, artículo 1566.

<sup>28</sup>BOHÓRQUEZ ORDUZ, Antonio. El contrato de compraventa. En: De los negocios jurídicos en el derecho privado colombiano. Bogotá D.C.: Ediciones Doctrina y Ley LTDA., 2005. p. 23.

<sup>29</sup> Ibid., p. 25.

### **3.2.2. Ineficacia del contrato de compraventa**

**3.2.2.1. Inexistencia.** La inexistencia de un contrato de compraventa se presenta por la ausencia de sus elementos esenciales, cosa y precio, pactados estos dos se entiende perfeccionado el contrato, a excepción de los casos establecido en el artículo 1847 del Código Civil, que determina la venta de bienes raíces, las de servidumbres y las de una sucesión hereditaria deben ser elevadas a escritura pública para su perfeccionamiento.

**3.2.2.2. Nulidad absoluta.** La nulidad absoluta surge por la incapacidad absoluta de los sujetos contractuales o por objeto o causa ilícita.

La ley regula las prohibiciones e inhabilidades para celebrar contrato de compraventa, este contrato será nulo cuando:

- Se celebra entre el padre y el hijo de familia (\*), Código Civil artículo 1852 – Código Comercio artículo 906, numeral 1.
- Los funcionarios públicos se hallen inhabilitados para vender los establecimientos públicos que administran, Código Civil artículo 1853 – Código de Comercio artículo 906, numeral 5.
- Los funcionarios públicos y judiciales adquieran los bienes con los que han tenido relación en razón de su cargo, Código Civil artículo 1854 – Código de Comercio artículo 906, numeral 6.
- Los tutores, curadores, mandatarios, albaceas, síndicos y en general personas que administran bienes ajenos por mandato legal, celebran compraventa en su propio interés, respecto de dichos bienes, Código Civil artículo 1855 y 1856 – Código de Comercio artículo 906, numeral 2,3 y 4.

---

<sup>30</sup> \* entiéndase hijos de familia como aquellos sujetos a patria potestad

En cuanto al objeto o causa ilícita, la ley regula los bienes que se encuentran fuera del comercio.

**3.2.2.3. Nulidad relativa.** La nulidad relativa se presenta, por incapacidad relativa, por vicios del consentimiento o por ausencia del consentimiento. En cuanto a la incapacidad relativa el artículo 1504 del Código Civil precisa que son incapaces relativos los menores púberes; por otra parte, los vicios del consentimiento se configuran por fuerza, error o dolo, artículo 1508 y siguientes del Código Civil.

**3.2.3. Incumplimiento y resolución del contrato.** La condición resolutoria se encuentra regulada por el artículo 1546 del Código Civil y es la figura que deja sin efecto un contrato, extinguiendo las obligaciones y los vínculos jurídicos que surgen con él; busca ubicar a las partes, en el contexto en el cual no celebraron el contrato.

La Corte Suprema de Justicia precisa que el artículo 1546:

“Estatuye como principio la condición resolutoria tácita a que están sometidos todos los contratos bilaterales, en virtud de la cual, si uno de los contratantes no cumple lo pactado, el otro, o sea, el cumplidor, puede pedir la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios. (...). De las normas citadas se infiere que, demandada la resolución de un contrato bilateral, debe demostrar el actor que ha cumplido las obligaciones a su cargo, que el demandado no ha cumplido las suyas, y que, por consiguiente, se hallaba en mora de cumplirlas<sup>31</sup>.”

En dicha sentencia la Corte también enuncia los requisitos que exige el reconocimiento de la condición resolución, entre los cuales se enmarcan: primero,

---

<sup>31</sup> CSJ, SC del 14 de marzo de 1963, proceso de Himelda Gámez viuda de Calderón contra Marco Tulio Hernández. G.J., t. CI, pág. 221. Citado por COLOMBIA. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia SC1662-2019. Radicado N. °11001-31-03-031-1991-05099-01. (5, julio, 2019). M.P.: ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO. EN: Gaceta de la Corte Suprema de Justicia 2019. p. 63.

que se haya celebra un contrato bilateral; segundo, que la parte demandante haya cumplido sus obligaciones y tercero, que la parte demandada se encuentre en incumplimiento ya sea total o parcial.

El artículo 1546 del Código Civil regula la situación en la cual solo una de las partes contratantes incumple, caso en el cual hay lugar a la resolución del contrato y al reconocimiento de perjuicios, pero no contempla la situación en la cual las dos partes incumplen, tema que es abordado en la sentencia anteriormente referencia y en la cual la Corte aclara que, en dicho caso, hay lugar a la resolución del negocio jurídico, pero sin indemnización de perjuicios o cláusula penal.

**3.2.3.1. Incumplimiento y resolución del contrato de compraventa.** En el caso del contrato de compraventa, por citar un ejemplo, el incumplimiento se puede presentar en la entrega de la cosa, en la desatención de la cabida del predio o en el no pago del precio, casos en los cuales el contratante que ha cumplido sus obligaciones, está en la facultad de solicitar la resolución del contrato y la indemnización de perjuicios o la cláusula penal.

Si la compraventa se celebró por escritura pública, por ejemplo, aun cuando no se haya pedido en las pretensiones de la demanda, son viables las órdenes dirigidas a la Notaría en la cual se otorgó el instrumento para que haga la anotación pertinente al margen del mismo. Si se trató de un contrato de compraventa de bien sujeto a registro, igualmente debe el juez ordenar que se oficie a la Oficina de Registro correspondiente (inmobiliario, Dirección de Tránsito, Aeronáutica Civil o Capitanía de Puerto) para que se registre la sentencia en el folio correspondiente al inmueble. Esta es una de las ordenes de mayor trascendencia, puesto que deshace uno de los efectos más importantes del contrato resuelto: la tradición.<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> Ibid., p. 102.

**3.2.4. Cláusula penal.** La cláusula penal es una cláusula de carácter accesorio que, permite a las partes regular de manera anticipada los efectos patrimoniales en caso de incumpliendo unilateral, ya sea total, parcial, moratorio o cualitativo. Está regulada a partir del artículo 1592 al 1601 del código civil y en el Código de Comercio en su artículo 867.

La cláusula penal tiene una doble funcionalidad, por una parte, presionar a las partes a cumplir la obligación principal del negocio jurídico y, por otra parte, configurar una liquidación contractual anticipada de los perjuicios causados por el incumplimiento.

Existen diversas posturas entre los doctrinantes y los jueces en torno al mérito ejecutivo que presta la cláusula penal en Colombia:

Algunos defienden que la cláusula penal no puede ser cobrada en un proceso ejecutivo, sostienen que esta cláusula es una obligación futura e incierta originada en el incumplimiento, el cual debe ser probado y declarado dentro de un proceso declarativo, tesis que encuentra su sustento en:

El artículo 1542 del C.C., que dispone que "no puede exigirse el cumplimiento de la obligación condicional sino verificada la condición totalmente"; en el artículo 1592 del mismo código, que establece que la pena se hace exigible cuando el deudor "no ejecuta o retarda la obligación principal"; y en el artículo 490 del C.P.C. –427 del C.G.P.-, que prescribe que para hacer exigible ejecutivamente una obligación condicional debe allegarse con la demanda "la prueba del cumplimiento de la condición."<sup>33</sup>

Tesis que también es afirmada por la Sala Civil-Familia del Tribunal Superior de Tunja, colegiado que precisa que "la cláusula penal, por hallar su fuente jurídica en el incumplimiento de uno de los contratantes, su demostración no puede surgir del mismo contrato toda vez que lo hace de hechos posteriores, por lo que cuando se

---

<sup>33</sup>FRANCO, Juan, Artículo [en línea]. Tesis de magister en derecho. Universidad Pontificia Bolivariana, 2015. [Consultado 6 julio 2020]. Disponible en <https://repository.upb.edu.co/bitstream/handle/20.500.11912/2652/Articulo%20publicable%20Juan%20David%20Franco%20Bedoya.pdf?sequence=1>, 4p.

reclame ha de cuestionarse el incumplimiento, para lo cual es escenario ideal el proceso declarativo”<sup>34</sup>

Otros consolidan la tesis de que es necesario probar el incumplimiento del demandado o el cumplimiento del demandante, pero para dicho efecto no es necesario adelantar un proceso declarativo, sino allegar las pruebas al ejecutivo, es decir “el demandante tendría que adjuntar a la demanda un título ejecutivo complejo, conformado por el documento que contiene la obligación principal y la pena, y por aquellos con los cuales se acredita el incumplimiento del demandado y/o el cumplimiento del demandante”<sup>35</sup>.

Tesis que es reforzada por:

El tenor literal del artículo 490 del C.P.C. -427 del C.G.P.-, que prescribe que en tratándose de obligaciones condicionales, a la demanda no necesariamente tiene que adjuntarse copia auténtica de la sentencia que declara los hechos que constituyen la condición –el incumplimiento del demandado de la obligación principal-, sino que también puede allegarse “el documento público o privado auténtico, la confesión judicial del deudor rendida en el interrogatorio previsto en el artículo 294, la inspección judicial anticipada”<sup>36</sup>.

Y reconocida en sentencia:

Es claro que el cobro de la cláusula penal, está sometido al cumplimiento de una condición suspensiva negativa, que pende de un hecho negativo e incierto, cual es el no cumplimiento de las obligaciones principales derivadas del contrato (Artículos 1530 y 1531 del C. C.), el cual debe estar acreditado, tornándose entonces el título ejecutivo en complejo, pues para que preste tal mérito, debe obrar no sólo el contrato en el que consten las estipulaciones contractuales que sobre el particular se pretenden hacer valer, sino también la prueba del cumplimiento de sus obligaciones en forma íntegra por parte del ejecutante y el incumplimiento de las suyas por el ejecutado (...) en ese orden de ideas, no

---

<sup>34</sup> Ejecutivo de José Prudencio Huertas Castelblanco contra Mario Andrés Veloza Estupiñán, Expediente No. 2006-0583 (Tribunal Superior de Tunja, Sala Civil-Familia, M.P. Luis Humberto Otalora Mesa, 19 de julio de 2007).

<sup>35</sup> FRANCO, Juan, Artículo [en línea]. Tesis de magister en derecho. Universidad Pontificia Bolivariana, 2015. [Consultado 6 julio 2020]. Disponible en <https://repository.upb.edu.co/bitstream/handle/20.500.11912/2652/Articulo%20publicable%20Juan%20David%20Franco%20Bedoya.pdf?sequence=1>, 7p.

<sup>36</sup> Ibid., 7p.

es que resulte indefectiblemente necesario, (...) que de manera previa a la presentación de la demanda ejecutiva se adelante un proceso de carácter declarativo para dejar sentado el incumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato en el que se pactó la cláusula penal, sino que cuando se promueva aquella, el título como complejo que es, esté acompañado no sólo de la prueba del incumplimiento del deudor, sino también de la del cumplimiento o allanamiento a hacerlo por parte del acreedor, caso en el cual nada obsta para que se profiriera el correspondiente auto de apremio.<sup>37</sup>

Quienes por otra parte reconocen que la cláusula penal puede ser cobrada a través del proceso ejecutivo, apoyan su razonamiento en que el incumplimiento del demandado primero, no debe ser carga del demandante y segundo, no debe ser declarado previamente por un proceso declarativo, frente a esta tesis el Tribunal Superior de Medellín indicó:

La estipulación de una cláusula penal, además de sus inmensas posibilidades de redacción y de alcances múltiples, le permite a su beneficiario no sólo evitarse la prueba de la existencia y cuantía del perjuicio y del nexo de causalidad culposo del deudor, sino que además, en virtud de lo contemplado por el artículo 1757 del C. C., que señala que corresponde probar la extinción de la obligación a quien la alega, trasladando al ejecutado la carga de probar su cumplimiento o la Exceptio Non Adimpleti Contractus, en su oportunidad procesal para blandir excepciones, como forma de enervar la ejecución.<sup>38</sup>

Frente a las diferentes posiciones y argumentaciones se puede concluir que, no se puede asegurar que la cláusula penal por si sola presta merito ejecutivo, pero tampoco se puede precisar que para obtener su cobro, sea necesario adelantar un proceso declarativo que pruebe el incumplimiento y haga exigible su cobro; tal y como lo reconoce Franco Bedoya “todo dependerá de la naturaleza del contrato que la incluya, del régimen probatorio aplicable al contrato, de la naturaleza de la

---

<sup>37</sup> Ejecutivo de Geisdorf S.A. contra Impobe S.A., Rad. 05001-31-03-011-2009-00696-01 (Tribunal Superior de Medellín, Sala Civil, M.P. Dora Elena Hernández Giraldo, 23 de junio de 2010).

<sup>38</sup> Ejecutivo de Pablo Uribe Gómez contra Recreacional Amagá S.A.S., Rad. 05001-31-03-009-2013-00132-00 (Tribunal Superior de Medellín, Sala Civil, M.P. Julián Valencia Castaño, 12 de agosto de 2013).

pena y de las pretensiones que eventualmente se estén acumulando al pretender su pago.”<sup>39</sup>

**3.2.4.1. Clases de cláusula penal.** La doctrina ha dividido la cláusula penal en dos clases: compensatoria y remuneratoria.

La finalidad de la cláusula penal moratoria es regular el valor a indemnizar cuando se presenta retardo en el cumplimiento de la obligación, es decir cuando una de las partes se constituye en mora.

La cláusula penal compensatoria en cambio tiene como finalidad determinar el monto de los perjuicios originados por la inejecución del contrato.

Las dos cláusulas pueden estar reguladas en el contrato; la regla general es que no se pueden cobrar simultáneamente, pero hay contratos que lo permiten y son los que determinan obligaciones diferentes.

**3.2.5. Cláusula aceleratoria.** La cláusula aceleratoria busca anticipar la exigibilidad total de una obligación periódica, en caso que el deudor eluda el plazo convenido, concede al acreedor el derecho de reclamar de inmediato los instalamentos pendientes.

Puede estar regulada en los contratos como cláusula natural o como cláusula accidental y es utilizada frecuentemente en contratos de compraventa, de suministro o en créditos amortizables por cuotas.

El pacto de la cláusula aceleratoria se encuentra regulado en el artículo 69 de la Ley 45 de 1990, esta norma versa sobre la mora en sistemas de pago con cuotas

---

<sup>39</sup> FRANCO, Juan, Artículo [en línea]. Tesis de magister en derecho. Universidad Pontificia Bolivariana, 2015. [Consultado 6 julio 2020]. Disponible en <https://repository.upb.edu.co/bitstream/handle/20.500.11912/2652/Articulo%20publicable%20Juan%20David%20Franco%20Bedoya.pdf?sequence=1>, 1p.

periódicas; y para el caso del sistema de adquisición de vivienda el tema es regulado por el artículo 19 de la Ley 546 del 1999, que precisa en “los créditos de vivienda no podrán contener cláusulas aceleratorias que consideren de plazo vencido la totalidad de la obligación hasta tanto no se presente la correspondiente demanda judicial. El interés moratorio incluye el remuneratorio”<sup>40</sup>.

**3.2.6. Cláusula compromisoria.** La cláusula compromisoria permite a las partes decidir de manera libre que, las contiendas que surjan no sean resueltas por la justicia ordinaria, sino, por un tribunal de arbitramento. Busca la celeridad del proceso y la experticia en la resolución del conflicto.

En general estas cláusulas están contenidas en contratos comerciales o en contratos internacionales, en el primer caso, las partes se sujetan a un tribunal nacional que decidirá de acuerdo a las normas del derecho colombiano, tanto en la parte sustancial como en la parte procesal emitiendo un laudo que hace tránsito a cosa juzgada y configura una obligación que presta merito ejecutivo, en el segundo, caso las partes se sujetan a un tribunal internacional, el cual aplicará la normativa colombiana en la parte sustancial, pero en lo referente a lo procesal se acogerá a las reglas de dicho tribunal internacional, para que el laudo internacional sea reconocido y ejecutable debe adelantarse un proceso exequatur.

**3.2.7. Derecho Real.** El derecho real hace referencia a la relación jurídica de una persona hacia una cosa, que produce un poder directo sobre ella, el artículo 665 del código civil de Colombia lo define como “el derecho que tenemos sobre una

---

<sup>40</sup> COLOMBIA. LEY 546 DE 1999 (23, diciembre, 1999). Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación. En: Diario Oficial. No. 43.827 del 23 de diciembre de 1999, artículo 19.

cosa”<sup>41</sup>, este derecho es erga omnes, es decir, que es absoluto y por tanto debe ser respetado por los demás.

El derecho real “no es la cosa en sí, sino las facultades o manifestaciones de voluntad que el titular del derecho real, ejerce sobre el bien. Estas facultades le permiten al titular disponer (enajenar) del derecho de manera o parcial, limitarlo o gravarlo”<sup>42</sup>.

El artículo 665 del Código Civil que son derechos reales “el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca”<sup>43</sup>.

Los derechos reales se clasifican en principales y accesorios, los primeros llamados así porque su existencia es autónoma, y los segundos porque depende de la existencia de un crédito. Entre los derechos reales principales se encuentra el dominio, el usufructo, las servidumbres activas y el uso y habitación, entre los principales accesorios la hipoteca y la prenda.

**3.2.7.1. Derecho real de dominio o de propiedad.** Desde tiempos inmemorables la humanidad ha ejercido el derecho de dominio sobre las cosas, desde el momento mismos en el que dejó de concebir las cosas como de uso común y empezó apropiarse de ellas, a declararse dueño de ellas.

Por otra parte, el concepto legal de propiedad privada se construyó a partir del derecho romano, que distinguía la “*res extra commercium*” cosas que no se podían apropiar de la “*res in commercium*” cosas que se podían apropiar.

---

<sup>41</sup> COLOMBIA. LEY 84 (26, mayo, 1873). Por el cual se expide el Código Civil. En: Diario Oficial. No. No. 2.867 de 31 de mayo de 1873, artículo 665.

<sup>42</sup> SERRANO. Rocío G. El derecho real y las cosas sobre las que se ejerce. En: Derecho civil bienes 1 ed. Bucaramanga: Ediciones Universidad Industrial de Santander, 2015. p. 20

<sup>43</sup> COLOMBIA. LEY 84 (26, mayo, 1873). Por el cual se expide el Código Civil. En: Diario Oficial. No. No. 2.867 de 31 de mayo de 1873, artículo 665.

El concepto de propiedad adquirió mayor relevancia con la revolución industrial y su reconocimiento en la declaración de los derechos del hombre, “de esta forma el derecho a la propiedad, aseguró a cada hombre un espacio exclusivo e imperturbable en el que no existía injerencia alguna sobre sus bienes, y que garantizaba un poder irrestricto y autónomo sobre sus posesiones”<sup>44</sup>.

Actualmente el concepto de dominio es abordado por el Código Civil colombiano en su artículo 669 y lo define como “el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno”<sup>45</sup>.

Por otra parte, la Corte Constitucional tomando como fundamento en la Constitución de 1991 define la propiedad privada como “el derecho real que se tiene por excelencia sobre una cosa corporal o incorporeal, que faculta a su titular para usar, gozar, explotar y disponer de ella, siempre y cuando a través de su uso se realicen las funciones sociales y ecológicas que le son propias”<sup>46</sup>.

Al derecho de propiedad se le atribuyen varias características, destacando:

- (i) Es un derecho pleno porque le confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos;
- (ii) Es un derecho exclusivo en la medida en que, por regla general, el propietario puede oponerse a la intromisión de un tercero en su ejercicio;
- (iii) Es un derecho perpetuo en cuanto dura mientras persista el bien sobre el cual se incorpora el dominio, y además, no se extingue -en principio- por su falta de uso;
- (iv) Es un derecho autónomo al no depender su existencia de la continuidad de un derecho principal;
- (v) Es un derecho irrevocable, en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende por lo general de la propia voluntad de su propietario y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, y finalmente;
- (vi) Es un derecho real

---

<sup>44</sup> COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C189-06. (15, marzo, 2006). M.P. RODRIGO ESCOBAR GIL. EN: Gaceta de la Corte Constitucional 2016. p. 15.

<sup>45</sup> COLOMBIA. LEY 84 (26, mayo, 1873). Por el cual se expide el Código Civil. En: Diario Oficial. No. No. 2.867 de 31 de mayo de 1873, artículo 669.

<sup>46</sup> COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C189-06. (15, marzo, 2006). M.P. RODRIGO ESCOBAR GIL. EN: Gaceta de la Corte Constitucional 2016. p. 19.

teniendo en cuenta que se trata de un poder jurídico que se otorga sobre una cosa, con el deber correlativo de ser respetado por todas las personas.<sup>47</sup>

- **Atributo del derecho real de dominio o de propiedad:** El titular del derecho de dominio ejerce facultades de goce, uso y de disposición. La Corte Constitucional en sentencia del magistrado ponente Dr. JAIME ARAÚJO RENTERÍA precisa los atributos de la propiedad:

(i) el *ius utendi*, que consiste en la facultad que le asiste al propietario de servirse de la cosa y de aprovecharse de los servicios que pueda rendir; (ii) el *ius fruendi* o *fructus*, que es la posibilidad del dueño de recoger todos los productos que acceden o se derivan de su explotación; y (iii) el derecho de disposición, consistente en el reconocimiento de todas aquellas facultades jurídicas que se pueden realizar por el propietario y que se traducen en actos de disposición o enajenación sobre la titularidad del bien.<sup>48</sup>

La Constitución Política de Colombia limita el derecho a la propiedad privada, estableciendo la expropiación en los casos de utilidad pública o interés social; así como también la extinción de dominio y la confiscación.

**3.2.7.2. Derecho real de garantía.** Los derechos reales de garantía buscan asegurar el cumplimiento de una obligación adquirida, permite al deudor responder frente al acreedor poniendo como garantía un bien. “El titular del derecho real de garantía no es titular de ninguno de los tradicionales atributos del dominio (*ius utendi, fruendi y abutendi*), pero si puede perseguir el bien en cabeza de quien se encuentre (*erga omnes*) para solicitar la venta judicial y hacerse pagar preferentemente. A la potestad de solicitar la venta del bien mediante remate público se le conoce como *jus distrahendi*”<sup>49</sup>.

---

<sup>47</sup> Ibid., 1p.

<sup>48</sup> COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C133-09. (25, febrero, 2009). M.P. Dr. JAIME ARAÚJO RENTERÍA. EN: Gaceta de la Corte Constitucional 2009. p. 41.

<sup>49</sup> SERRANO. Rocío G. Derechos reales garantía. En: Derecho civil bienes 1 ed. Bucaramanga: Ediciones Universidad Industrial de Santander, 2015. p. 159

El derecho real de garantía es un derecho accesorio, ya que depende de un crédito; es indivisible, este se conserva hasta que se efectúe el pago total de la obligación; y recae sobre bienes inmuebles, en el caso de la hipoteca y sobre bienes muebles como en la prenda.

- **Derecho real de hipoteca:** La hipoteca “es un derecho real accesorio e indivisible que recae, exclusivamente sobre bienes raíces individualizados que continúan en poder del constituyente. Este derecho real tiene su fuente en un contrato de hipoteca, que debe elevarse a escritura pública y afectar el registro correspondiente, como condición para que sea válido y tenga efectos erga omnes”<sup>50</sup>.

Este gravamen no saca el bien del comercio, es decir que el propietario del bien puede suscribir actos jurídicos con posterioridad a la constitución de la hipoteca, como su venta. También puede constituir derechos de servidumbre, uso, habitación o usufructo, incluso hipotecas a favor de otros acreedores, a menos que se estipule lo contrario, como lo establece el artículo 2440 del Código Civil.

El propietario del bien hipoteca mantiene todos los atributos del dominio, por otra parte, el acreedor hipotecario solo dispone *jus distrahendi* para solicitar el embargo y secuestro del bien.

**3.2.8. Tradición o transferencia de la propiedad.** El derecho de propiedad ingresa al patrimonio de una persona cuando han concurrido dos actos jurídicos, el primero, el título “como acto humano creador de obligaciones o la ley que faculta al hombre para adquirir el derecho real”<sup>51</sup>, y el segundo, el modo “que implica la ejecución del título, es decir, el que permite su realización”<sup>52</sup>, es el

---

<sup>50</sup> Ibid., p. 162

<sup>51</sup> COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia SU454-16. (25, agosto, 2016). M.P. Dr GLORIA STELLA ORTIZ DELGADO. EN: Gaceta de la Corte Constitucional 2016. p. 51.

<sup>52</sup> Ibid.

mecanismo que permite adquirir el dominio, entre los cuales está la ocupación, la accesión, la tradición, la prescripción y la sucesión.

La tradición como modo de adquirir el dominio de un bien, consiste en la entrega que el dueño hace de esta al adquirente, así lo define el artículo 740 del Código Civil<sup>53</sup>, para su eficacia requiere que el tradente, es decir quien transfiere la propiedad, sea el dueño de la cosa y tenga la capacidad e intención de transferir.

La tradición de los bienes muebles se perfecciona con la entrega material de la cosa, el artículo 754 del Código Civil señala los medios por los que se puede hacer dicha entrega:

1o.) Permitiéndole la aprehensión material de una cosa presente.

2o.) Mostrándosela.

3o.) Entregándole las llaves del granero, almacén, cofre o lugar cualquiera en que esté guardada la cosa.

4o.) Encargándose el uno de poner la cosa a disposición del otro en el lugar convenido.

5o.) Por la venta, donación u otro título de enajenación conferido al que tiene la cosa mueble como usufructuario, arrendatario, comodatario, depositario o a cualquier otro título no traslativo de dominio; y recíprocamente por el mero contrato en que el dueño se constituye usufructuario, comodatario, arrendatario, etc.<sup>54</sup>

En el caso de los inmuebles, la tradición se perfecciona con la inscripción en la oficina de Instrumentos públicos, como lo establece el artículo 756 del Código Civil. La sala de casación civil de la Corte suprema de justicia en sentencia SC674-2020 del 3 de marzo de 2020 con ponencia del magistrado Ariel Salazar, precisa que la tradición de los bienes inmuebles:

---

<sup>53</sup> COLOMBIA. LEY 84 (26, mayo, 1873). Por el cual se expide el Código Civil. En: Diario Oficial. No. No. 2.867 de 31 de mayo de 1873, artículo 740.

<sup>54</sup> Ibid., artículo 754.

no se efectúa con la simple entrega material, sino que, por expreso mandato del artículo 756 del Código Civil, ella tiene lugar mediante la inscripción del título en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, norma que guarda armonía con lo dispuesto por el artículo 749 del mismo Código, que preceptúa que cuando la ley exige solemnidades especiales para la enajenación no se transfiere el dominio sin la observancia de ellas. Esto significa, entonces, que la obligación de dar que el vendedor contrae para con el comprador respecto de un bien raíz, se cumple por aquél cuando la escritura pública contentiva del contrato de compraventa se inscribe efectivamente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a la ubicación del inmueble, sin perjuicio de su entrega, pero, como lo tiene por sentado la jurisprudencia de esta Corporación, entre otras en sentencia de 2 de febrero de 1945, “no es necesaria la entrega material de inmueble vendido para que se transfiera el dominio al comprador; basta el registro del título en la respectiva oficina.”<sup>55</sup>

La tradición sólo puede existir si existe un título traslativo de dominio, como lo señala el 745 del código civil, “Para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación”<sup>56</sup>.

---

<sup>55</sup> COLOMBIA. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia SC674-2020. (3, marzo, 2020). M.P.: ARIEL SALAZAR RAMÍREZ. EN: Gaceta de la Corte Suprema de Justicia 2020. p. 63.

<sup>56</sup> COLOMBIA. LEY 84 (26, mayo, 1873). Por el cual se expide el Código Civil. EN: Diario Oficial. No. No. 2.867 de 31 de mayo de 1873, artículo 754.

#### 4. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

**Cuadro 1. Cronograma de actividades a ejecutar durante el desarrollo de la práctica jurídico empresarial en el "CONDOMINIO VALLES DE ESPAÑA" del municipio de Girón (S).**

Actividad	Abr.		May.				Jun.					Jul.				Ago.
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
<b>Objetivo N°1</b>																
Conocer la sociedad INVERSIONES ESPAÑA ARENAS Y CIA. S.A.S., en su constitución, objeto social, régimen jurídico, organización administrativa, recursos financieros e inicios del proyecto de construcción "CONDOMINIO VALLES DE ESPAÑA".																
<b>Actividad 1:</b> Revisar																

documentos legales de la Sociedad Comercial a saber: Escritura pública por medio de la cual se constituye la sociedad; Registro ante la Cámara de Comercio de Bucaramanga (S); Escritura pública a través de la cual se transforma de Sociedad en Comandita Simple, a Sociedad por Acciones Simplificada y su respectivo registro ante la Cámara de Comercio de Bucaramanga y los Certificados de Libertad y Tradición respecto de los lotes que																			
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>conformar el proyecto de construcción del "CONDOMINIO VALLES DE ESPAÑA".</p>																			
<p><b>Actividad 2:</b>  Conocer el organigrama de la Sociedad Comercial con el fin de identificar niveles de dirección, funciones que se cumplen al interior de estos, jerarquías y mandos medios, todo ello tendiente a obtener información concreta, clara, y exacta, para el objetivo que se persigue con la práctica jurídica empresarial.</p>																			

<b>Actividad 3:</b> Conocer los antecedentes del proyecto de construcción “CONDOMINIO VALLES DE ESPAÑA”, sus recursos financieros y su impacto en el sector inmobiliario.																	
<b>Objetivo N°2</b>																	
Describir el proyecto “CONDOMINIO VALLES DE ESPAÑA” en sus objetivos, marco jurídico y legal, concepción urbanística, etapas, clientes, opciones de financiación y oferta mercantil.																	

<b>Actividad 4:</b> Identificar en los estudios de factibilidad del proyecto previamente elaborados, su viabilidad medioambiental, técnica, económica, administrativa y legal, que permitieron establecer los objetivos del proyecto, y priorizar las necesidades del mismo en función de aquello.																		
<b>Actividad 5:</b> Conocer cada una de las etapas del proyecto, teniendo en cuenta el aspecto																		

<p>financiero, la concepción del proyecto por etapa, el diseño arquitectónico de las mismas, planos y especificaciones, al igual que el punto de equilibrio que permite la ejecución del proyecto en cada etapa.</p>																			
<p><b>Actividad 6:</b>  Conocer el marco jurídico y legal del proyecto, en los siguientes aspectos: licencia ambiental, licencia de urbanismo y construcción en la modalidad de obra nueva, expedida por la Curaduría Urbana Dos de Girón (S), junto</p>																			

con los planos urbanísticos debidamente aprobados.																			
<b>Actividad 7:</b> Revisar la oferta mercantil, con la que la Sociedad Comercial promete el proyecto a sus potenciales clientes.																			
<b>Objetivo N°3</b> Determinar las razones que justifican la elaboración del protocolo para el otorgamiento de las escrituras públicas de los bienes privados que constituyen la primera etapa del proyecto "CONDominio																			



<p>oferta mercantil, con el fin de precisar los requisitos que deberán reunirse para dar paso al proceso de escrituración, de acuerdo a los recursos financieros con los que los aceptantes subvencionarán su vivienda.</p>															
<p><b>Actividad 10:</b> Conocer los trámites notariales propios del proceso de escrituración de lotes que conforman la primera etapa del proyecto y demás actos jurídicos, que se pueden celebrar con la</p>															





#### 4.1. ACTIVIDADES DESARROLLADAS DURANTE LA PRÁCTICA

El objetivo general de la práctica empresarial es la elaboración del protocolo de escrituración del proyecto de construcción “CONDOMINIO VALLES DE ESPAÑA”, para su desarrollo se fijaron cuatro objetivos específicos y para cada uno de estos objetivos se establecieron una serie de actividades, las cuales se desarrollaron a lo largo de dieciséis semanas. Para ilustrar el desarrollo y cumplimiento de estas, se presenta la siguiente tabla.

**Cuadro 2. Desarrollo de actividades de la práctica empresarial por semanas**

Semana	Fecha de realización	Actividad	Objetivos específico
1	17 de abril al 23 de abril	Actividad 1	Objetivo N°1
2	24 de abril al 30 de abril	Actividad 2	
3	1 de mayo al 7 de mayo	Actividad 3	
4	8 de mayo al 14 de mayo	Actividad 4	Objetivo N°2
5	15 de mayo al 21 de mayo	Actividad 5	
6	22 de mayo al 28 de mayo	Actividad 6	
7	29 de mayo al 4 de junio	Actividad 7	
8	5 de junio al 11 de junio		
9	12 de junio al 18 de junio	Actividad 8	Objetivo N°3
10	19 de junio al 25 de junio	Actividad 9	
11	26 de junio al 2 de julio		
12	3 de julio al 9 de julio	Actividad 10	
13	10 de julio al 16 de julio		
14	17 de julio al 23 de julio	Actividad 11	Objetivo N°4
15	24 de julio al 30 de julio		
16	31 de julio al 6 de agosto	Actividad 12	

Fuente: creación propia

## 5. PRIMER INFORME

El primer informe presenta los avances obtenidos durante las tres primeras semanas de práctica, es decir desde el 17 de abril al 7 de mayo de 2020, tiempo durante el cual se desarrollaron las tres primeras actividades propuestas en el cronograma y que permitieron dar cumplimiento al primer objetivo específico, trazado en el desarrollo de la presente práctica jurídico empresarial.

### 5.1. ACTIVIDADES DESARROLLADAS

Las actividades realizadas durante este tiempo se centraron en la revisión de documentos legales de la Sociedad Comercial; en comprender el funcionamiento interno de la sociedad, su organigrama, niveles de dirección, jerarquías y mandos medios y en conocer los antecedentes del proyecto “CONDOMINIO VALLES DE ESPAÑA”.

La primera y segunda semana de práctica transcurrió bajo la modalidad de presencialidad remota, realizando trabajo virtual desde casa, en razón a la emergencia sanitaria generada por la pandemia del COVID-19 y decretada por el Gobierno Nacional, el cual autorizó el retorno de actividades del sector de la construcción en Colombia a partir del 27 de abril de 2020 de acuerdo con el decreto 636 de 2020. La tercera semana transcurrió en las instalaciones de la constructora dando cumplimiento a los protocolos de bioseguridad implementados por la Compañía.

**5.1.1. Primera actividad:** Revisión de documentos legales de la Sociedad Comercial. Durante la primera semana se realizaron reuniones con el gerente y representante legal de la sociedad INVERSIONES ESPAÑA ARENAS Y CIA. S.A.S., para dar inicio formal a la práctica jurídico empresarial y conocer el manual de funciones del cargo a desempeñar por las practicantes, a fin de concretar,

precisar y tener claridad de las actividades a desarrollar durante los cuatro meses siguientes.

El gerente Gustavo Antonio España Arenas presentó el proceso de constitución y creación de la Sociedad, su reseña histórica y su transformación de Sociedad en Comandita Simple a Sociedad por Acciones Simplificada; enseñó el proyecto de construcción "CONDominio VALLES DE ESPAÑA" como el más grande proyecto y el primer desarrollo de estilo campestre de la Sociedad Comercial; detalló los procesos administrativos adelantados por la Sociedad Comercial ante la Curaduría Urbana dos del municipio de Girón y demás instituciones gubernamentales para la obtención de todos los permisos y licencias que permiten la construcción actual del proyecto; ilustró los objetivos propuestos en la realización del condominio y los avances obtenidos en el campo de obra civil; indicó las metas alcanzadas en el área de ventas y como estas permiten dar continuidad al proyecto y asegurar a los clientes la entrega y escrituración de las unidades de vivienda, resaltando el crecimiento económico y la estabilidad financiera de la Sociedad Comercial.

Además de las reuniones con el gerente que permitieron conocer a grandes rasgos la constitución de la Sociedad Comercial y su crecimiento como compañía que ejecuta y desarrolla un gran proyecto de construcción, se solicitaron, revisaron y estudiaron los siguientes documentos legales de la sociedad:

- A. Escritura pública No.1031 del 15 de septiembre de la Notaría Única del Círculo de Floridablanca, documento que da fe pública que el 15 de septiembre del 2000, compareció LAURENTINO ESPAÑA PERDOMO y MARY ARENAS DE ESPAÑA ante la Notaría Única del Círculo de Floridablanca (S) para constituir una Sociedad en Comandita Simple y fungir como sus socios gestores, obligándose a administrar y representar la sociedad, nombrando a sus socios comanditarios, determinado su razón social como INVERSIONES ESPAÑA ARENAS Y CIA. S. EN C.; estipulando que su duración sería de 20 años a partir de su constitución,

que dicha sociedad desarrollaría como objeto principal la fabricación y comercialización de productos farmacéuticos para uso humano y veterinario, y todas las actividades relacionadas con la industria farmacéutica y el desarrollo de la misma, y como actividades afines y complementarias la actividad agropecuaria en todo lo que tenga que ver con la cría, levante y comercialización de ganado, de producción avícola en todos sus campos y el desarrollo y comercialización de la piscicultura y la actividad agrícola en todo lo que tenga que ver con la siembra, cuidado y comercialización de todo tipo de cultivos permanentes y transitorios; indicando la constitución de su capital, la forma de deliberación y convocatoria a junta de socios, su distribución de utilidades líquidas y todo lo concerniente con su disolución y liquidación.

- B. Acta N°2-2007 de junta extraordinaria de socios del 18 de noviembre de 2007, por medio de la cual se realizó la designación de nuevos socios gestores y se realizaron las consecuentes reformas estatutarias, como lo fueron las funciones y obligaciones de los socios gestores y la distribución de las utilidades líquidas, acto que fue registrado en la Escritura pública No.1895 del 29 de noviembre del de la Notaría Primera del Círculo de Floridablanca.
  
- C. Acta No. 1-2019 de junta extraordinaria de socios del 15 de septiembre de 2019, documento que certifica y hace constar que por reunión extraordinaria de la junta de socios INVERSIONES ESPAÑA AREÑAS Y CIA. S. EN C. decidió su transformación a sociedad por acciones simplificadas, en virtud de lo establecido en el artículo 31 de la ley 1258 de 2008; decisión que fue aprobada por unanimidad, previa verificación del quórum de reunión, consecuente con ello se realizaron las pertinentes reformas a sus estatutos, así como su cambio de razón social a INVERSIONES ESPAÑA ARENAS Y CIA. S.A.S.

D. Cámara de Comercio de Bucaramanga, certifica la existencia y representación legal de la sociedad INVERSIONES ESPAÑA ARENAS Y CIA. S.A.S., su constitución en año 2000 como una sociedad comanditaria y su transformación en sociedad por acciones simplificada en el año 2019; su cambio de razón social y de domicilio principal de la ciudad de Bucaramanga al municipio de Girón (S); señala su amplio objeto social en consideración que es una S.A.S. y precisa que su actividad principal es la construcción de edificios residenciales; indica su vigencia indefinida; detalla la conformación de su capital y menciona quien es su representante legal y su suplente y las facultades que puede desempeñar, las cuales contemplan todos los actos y contratos contenidos en el objeto social y que se relacionan directamente con la existencia y funcionamiento de la Sociedad.

E. Certificados de libertad y tradición de los tres predios que conforman el proyecto de construcción del “CONDOMINIO VALLES DE ESPAÑA”,

Certificado de tradición del lote de terreno rural identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 300-115520 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y código catastral No. 000000040082000, de aproximadamente diez hectáreas ubicado en el municipio de Girón (S), el documento certifica la situación jurídica del inmueble el cual está libre de gravámenes, que es propiedad de la sociedad INVERSIONES ESPAÑA ARENAS Y CIA. S. EN C., que fue adquirido por compraventa a LAURENTINO ESPAÑA PERDOMO, tal y como consta en la escritura pública No. 1093 del 28 de septiembre de 2000 en la Notaría Única de Floridablanca.

Certificado de tradición del lote terreno rural conocido con el nombre de LA LAGUNA, identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-235230 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y código catastral No. 00-00-0004-0053-000, con un área de diez hectáreas y cinco

mil quinientos metros cuadrados, ubicado en el municipio de Girón (S). El documento hace constar que sobre el inmueble no recae ningún tipo de gravamen y que es propiedad de la sociedad INVERSIONES ESPAÑA ARENAS Y CIA. S. EN C., que fue adquirido por compraventa a LAURENTINO ESPAÑA PERDOMO, tal y como consta en la escritura pública No. 1093 del 28 de septiembre de 2000 en la Notaría Única de Floridablanca.

Certificado de tradición del lote terreno rural denominado EL CAFETO, identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-540 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y código catastral No. 00-00-0004-0062-000, de aproximadamente una hectárea y media, ubicado en el municipio de Girón (S). El documento refleja la situación jurídica del inmueble el cual se encuentra libre de gravámenes y es propiedad de la sociedad INVERSIONES ESPAÑA ARENAS Y CIA. S. EN C., registra que fue adquirido por compraventa a LAURENTINO ESPAÑA PERDOMO, como consta en la escritura pública No. 1093 del 28 de septiembre del 2000 en la Notaría Única de Floridablanca.

**5.1.2. Segunda actividad: Conocer el organigrama de la sociedad.** En la segunda semana de práctica se realizaron diferentes reuniones con el personal de la empresa y con cada uno de los jefes de departamento, teniendo como propósito comprender la organización y funcionamiento interno del talento humano de la constructora.

El organigrama del proyecto de construcción “CONDominio VALLES DE ESPAÑA” se divide en dos grandes áreas, el área administrativa y al área técnica, las cuales rinden informe a la gerencia general.

El área administrativa está conformada por 5 departamentos:

- A. El departamento de control, compras y presupuesto se encuentra conformado por una directora de compras, quien es la jefa del departamento, dos auxiliares de control, un almacenista y su auxiliar. La dirección se encuentra a cargo de una ingeniera civil que se encarga de presupuestar la ejecución de las obras de urbanización y de movimiento de tierra, recepcionar las solicitudes de compra del área técnica y organizar la programación de compras. Las auxiliares de control dan cumplimiento a la programación de compras de la dirección, realizan cotizaciones, presentan las propuestas de compra a gerencia y una vez estas son aprobadas definen los términos de negociación con los proveedores y concretan el despacho de mercancía. El almacenista inspecciona la entrada y salida de materiales, herramienta y equipo menor, y su auxiliar realiza su respectivo registro en el KARDEX para ser reportado al departamento contable.
- B. El departamento de contabilidad está integrado por una jefe contable que ejerce el cargo de contadora, por una auxiliar contable y por un asesor externo que brinda consultoría a las actividades contables, el cual asiste a la compañía una vez por semana. Este departamento se encarga de realizar todos los registros contables, causaciones de ingresos, costos, gastos, inventarios, estados de cartera, informes contables y financieros, generar conciliaciones bancarias, organizar la programación de pagos, legalizar gastos, liquidar nómina y de presentar las declaraciones tributarias y financieras ante las respectivas entidades como la DIAN, la Superintendencia de Sociedades, Cámara de Comercio, Alcaldía de Girón y bancos.
- C. El departamento de ventas está conformado por una coordinadora de ventas y una asesora comercial. El equipo de ventas se encarga de presentar, promocionar y vender las unidades de vivienda del “CONDOMINIO VALLES DE ESPAÑA” nombre comercial del proyecto de construcción, resaltando los grandes atractivos del proyecto. Este

departamento ha diseñado una ruta de atención al cliente, la cual inicia dando la bienvenida a los potenciales compradores, indagando sobre cómo conocieron el proyecto, enumerando los grandes atractivos del Condominio, como lo son su ubicación, sus 22.5 hectáreas de construcción, su campo de golf privado, sus zonas sociales y su concepto de vivir rodeados de un entorno natural; si el cliente muestra interés en el proyecto se hace un seguimiento, se envía material publicitario y se concreta una cita con el gerente general, el cual se encarga de finiquitar la negociación, proponiendo un descuento y un plan de pagos, que se convierte en parte integral de la oferta mercantil de adquisición de cosa futura del proyecto “CONDOMINIO VALLES DE ESPAÑA” con la cual la Sociedad Comercial promete las unidades de vivienda del proyecto. Paso seguido, se define fecha para la firma de su aceptación y se elevan a escritura pública los documentos. Firmada y aceptada la oferta mercantil, el departamento de ventas se encarga de crear un archivo físico y digital a fin de realizar seguimiento al plan de pagos, para lo cual recibe apoyo del departamento contable, que se encarga de reportar los avances en la cartera de cada uno de los clientes.

- D. El departamento de personal está integrado por una supervisora de HSEQ y un técnico de seguridad industrial y salud ocupacional, encargados de gestionar el recurso humano de la empresa. Las funciones de este departamento se concentran principalmente en la selección, contratación, formación y capacitación del personal.
- E. El departamento jurídico, al cual están adscritas las practicantes, es conformado por dos auxiliares jurídicas y un asesor externo. Las funciones desempeñadas por este departamento consisten en la revisión de documentos legales tales como: contratos de obra civil, contratos laborales, oferta comercial presentada a los clientes para su posterior aceptación y firma, notificaciones dirigidas a los clientes sobre el desarrollo

del proyecto y el estado de cartera, memorandos informativos dirigidos al personal de la empresa, entre otros; también controla y dirige el proceso de contratación y despido de personal; gestiona los trámites ante la Notaría Tercera de Bucaramanga para la escrituración de las unidades de vivienda del proyecto de construcción y brinda apoyo y asesoría en la elaboración de los protocolos y manuales que organizan el funcionamiento interno de cada departamento.

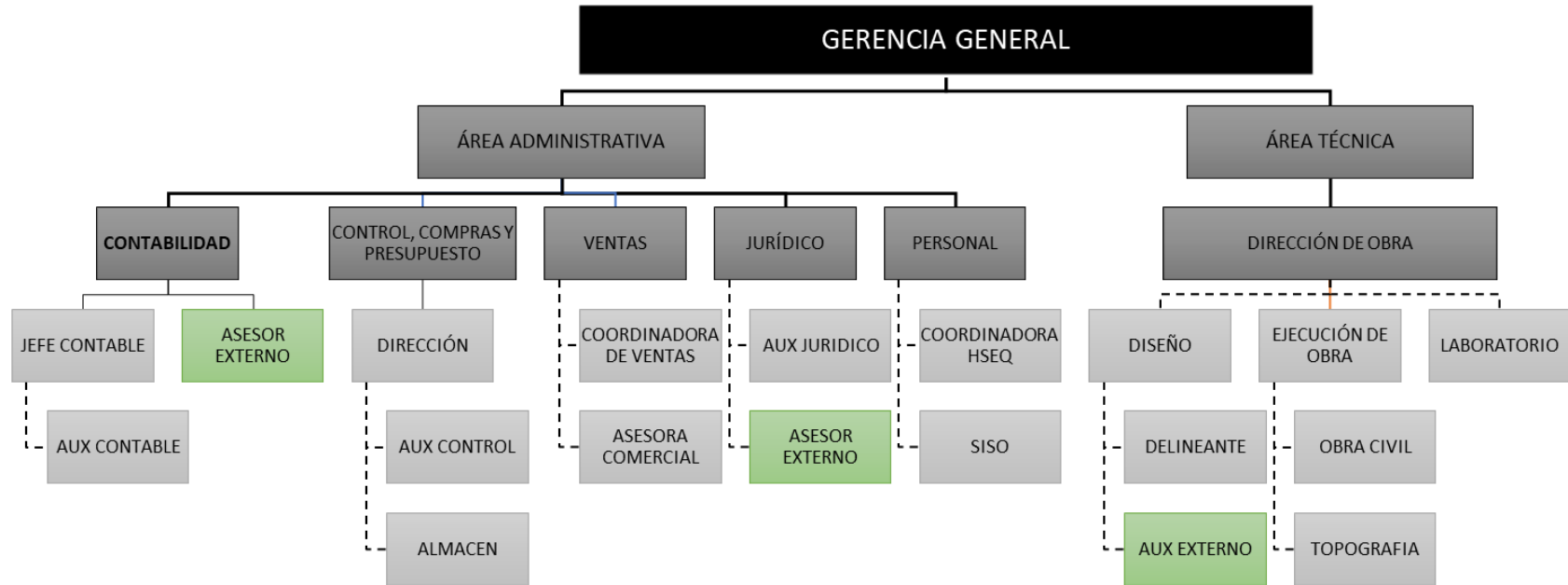
El área técnica se organiza en tres departamentos, los cuales son coordinados y liderados por el director de obra y arquitecto del proyecto.

- A. El departamento de diseño, cuenta con un delineante y un grupo de asesores externos. El delineante diseña, revisa y corrige los planos de las obras civiles y de urbanización del proyecto, realiza los ajustes y adecuaciones en el diseño arquitectónico y estructural de los senderos, vías, trazado de redes de alcantarillado y escorrentías. El grupo de asesores externos presentan conceptos técnicos y realizan el despiece de las diferentes obras y estructuras que conforman el proyecto.
- B. El departamento de ejecución de obra se encuentra conformado por un equipo de obra civil y un equipo de topografía, el primero está dirigido por un supervisor de obra quien se encarga de programar y ejecutar todas las obras de urbanismo, como lo es la construcción de redes eléctricas, redes sanitarias, cajas, andenes y vías, entre otras; el segundo está coordinado por una topógrafa que dirige la operación de maquinaria amarilla y las actividades de movimiento de tierras, cortes y rellenos, este equipo cuenta con una auxiliar de topografía y dos cadeneros encargados de ejecutar levantamientos topográficos y realizar perfiles topográficos.
- C. El departamento de laboratorio y suelos, está integrado por una supervisora de siembra y un auxiliar de laboratorio. La supervisora de siembra organiza la programación de siembra y riego de las áreas verdes, senderos y lotes

del proyecto y el auxiliar de laboratorio realiza los estudios y ensayos de suelos y concretos.

La empresa funciona de manera dinámica y engranada, lo cual permite el éxito y avance del proyecto, el cual está catalogado como el proyecto más ambicioso del área metropolitana.

Figura 1. Organigrama Condominio Valles de España



Fuente: Área administrativa Condominio Valles de España

**5.1.3. Tercera actividad: conocer los antecedentes del proyecto de construcción “CONDOMINIO VALLES DE ESPAÑA”.** En la tercera semana, el gerente general citó a una reunión al personal del área administrativa con el objetivo de informar la metodología a implementar para el retorno seguro de las actividades y los protocolos de bioseguridad de obligatorio cumplimiento por todo el personal de la compañía.

Durante esta semana las actividades desempeñadas, se dirigieron directamente a conocer los antecedentes del proyecto de construcción “CONDOMINIO VALLES DE ESPAÑA”, sus recursos financieros y su impacto en el sector inmobiliario, razón por la cual realizaron reuniones con el gerente y con el departamento de ventas, finalizando con un recorrido por los terrenos del condominio.

La Sociedad Comercial inició como una empresa familiar, que en principio se constituyó en aras de perpetuar, conservar y mejorar los bienes familiares, desempeñando como actividad principal la fabricación y comercialización de productos farmacéuticos para uso humano y veterinario, teniendo la titularidad de dominio de tres predios ubicados estratégicamente en el sector de Ruitoque bajo y un capital social que oscilaba entre los cien millones de pesos (\$100.000.000) colombianos, que le permitió ser partícipe en varios frentes económicos y con el tiempo ampliar su objeto social, realizando las correspondientes reformas a sus estatutos. Sin embargo, actualmente la principal actividad económica de la compañía es la construcción de proyectos inmobiliarios.

Construido en terrenos de propiedad de la compañía, el “CONDOMINIO VALLES DE ESPAÑA” es el primer desarrollo, de estilo campestre, que la compañía realiza en el área metropolitana; el cual nace por iniciativa de su socio gestor Gustavo España Arenas, quien cuenta con una larga experiencia en gerencia de obras civiles, de diferentes índoles. El señor Gustavo España Arenas teniendo conocimiento que el sector de Ruitoque bajo, es una zona de alto desarrollo urbano y socioeconómico, que cuenta con la proyección de crecimiento en

interconexión vial con los municipios de Girón, Piedecuesta y Bucaramanga, decidió desarrollar un proyecto de construcción de vivienda estilo campestre en los terrenos de propiedad de la Sociedad Comercial, inspirado en un país de gran atractivo turístico y arquitectónico como lo es España; idea que compartió con sus familiares y allegados, quienes mostraron un gran interés en adquirir a futuro un terreno en dicho sector.

En el año 2012 la sociedad INVERSIONES ESPAÑA ARENAS Y CIA. S. EN C. empezó la planificación, estudio y legalización del proyecto “CONDominio VALLES DE ESPAÑA” el que actualmente cuenta con todos los permisos y licencias tanto de la Administración Municipal de Girón, como de la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga y demás instituciones gubernamentales locales, que permiten la construcción del proyecto campestre, considerado el más innovador del área metropolitana de Bucaramanga.

El “CONDominio VALLES DE ESPAÑA” se encuentra construido en 22.5 hectáreas y lo conforman tres etapas, se desarrolla en un ambiente natural altamente favorable debido a su gran cantidad de áreas verdes, alejado del ruido y la contaminación de la ciudad. El proyecto cuenta con dos grandes atractivos, su campo de golf ejecutivo de nueve hoyos privado, que hará parte del Club House, en el cual se ubican dos canchas de tenis, dos canchas de squash, un Pro Shop (bodega de palos de golf) y un Pub restaurante y su entorno ecológico que se encuentra armonizado por más de cien mil metros cuadrados de áreas verdes, cuatro lagos, cinco kilómetros de senderos para caminar y hacer ciclomontañismo y tres estaciones de gimnasios lineales al aire libre en el curso de los senderos; ubicándolo bajo el concepto de un “lugar para soñar y descansar”, que le permite posicionarse como un proyecto novedoso, que resalta entre los demás proyectos inmobiliarios que se desarrollan en mismo sector.

El proyecto en su integridad es financiado por sus clientes, quienes con sus pagos permiten el avance del complejo campestre, por eso INVERSIONES ESPAÑA ARENAS Y CIA. S.AS. tiene como bandera cumplir a cabalidad con todos los objetivos propuestos en la realización del CONDOMINIO VALLES DE ESPAÑA, en el tiempo estimado para la entrega a sus propietarios.

## **6. SEGUNDO INFORME**

El segundo informe presenta los avances obtenidos de la cuarta a la octava semana del cronograma, las cuales se desarrollaron del 8 de mayo al 11 de junio de 2020 y comprendieron la ejecución de las actividades cuarta, quinta, sexta y séptima; que dan desarrollo al objetivo No. 2. El presente informe describe el proyecto “CONDominio VALLES DE ESPAÑA” en su marco jurídico, urbanístico y financiero, permitiendo conocer sus características, la conformación de sus etapas y el alcance de las relaciones jurídicas que emanan de las obligaciones contraídas por la Sociedad INVERSIONES ESPAÑA ARENAS Y CIA S.A.S y cada uno de los clientes.

### **6.1. ACTIVIDADES DESARROLLADAS**

Las actividades realizadas durante este tiempo se enfocaron en identificar la factibilidad del proyecto a través de los diferentes estudios realizados previos a su ejecución, conocer la distribución por etapas, identificar la relación entre el aspecto financiero y la concepción urbanística, analizar el marco jurídico y revisar la oferta mercantil con la que la Sociedad promete el proyecto a cada uno de sus clientes.

**6.1.1. Cuarta actividad: Revisión de estudios de factibilidad.** La cuarta semana de práctica se desarrolló en torno al conocimiento de los estudios de viabilidad medioambiental, técnica, económica, administrativa y legal. Para ello, se realizaron reuniones con el gerente de la sociedad comercial, el Departamento de Salud y Seguridad en el Trabajo (SST) y el Departamento de Ingeniería encargado del área operativa y la ejecución de las obras urbanísticas.

## **A. Estudios de viabilidad medioambiental.**

El Departamento de Salud y Seguridad en el Trabajo, realizó la presentación de los estudios de viabilidad medioambiental y sus respectivos permisos y licencias que fueron tramitados ante la Corporación Autónoma y Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga CDMB, los cuales permitieron dar cumplimiento a la normatividad ambiental vigente en cuanto al manejo del suelo, vegetación, protección de fauna, manejo de ruido, material particulado, seguridad industrial, salud ocupacional y aspectos socio-ambientales.

El primer documento que se analizó fue la Autorización de Aprovechamiento Forestal del 15 de octubre de 2015, en la cual el señor GUSTAVO ANTONIO ESPAÑA ARENAS, actuando como representante legal de la sociedad Comercial Inversiones España Arenas y CIA. S. en C. para entonces, tramitó la Autorización de Aprovechamiento Forestal ante la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga CDMB con el radicado No. 16388, solicitando las recomendaciones ambientales y la expedición de los permisos correspondientes para la ejecución y desarrollo del proyecto campestre “CONDOMINIO VALLES DE ESPAÑA”, solicitud que se acompañó con el Informe técnico de Aprovechamiento Forestal, Inventario Forestal, Descripción del proyecto, fotocopia de la cédula de ciudadanía del Representante Legal, Certificado de libertad y tradición, Fotocopia de la escritura, Autorización de movimiento de tierras expedido por la Oficina de Planeación del municipio de Girón(S) con fecha del 24 de julio de 2015, Fotocopia del uso de Suelos, Carta catastral, Manejo de los impactos durante la construcción y el plano topográfico correspondiente.

Como respuesta a la solicitud, el 25 de noviembre del 2015, el personal técnico de las Subdirecciones de Gestión Ambiental rural – SUGAR y Evaluación y Control Ambiental SEYCA, realizaron visita técnica con el fin de verificar el inventario

forestal, identificación de especies, volúmenes y cantidad de árboles presentados a la CDMB, evidenciando su debida marcación y enumeración de las especies menores que no eran representativas ecológicamente y que no representaban ninguna restricción de aprovechamiento de acuerdo a las resoluciones nacionales regionales No. 0316 de 1974 INDERENA; 0213 de 1997 INDERENA; 0801 de 1977 INDERENA; 0463 de 1982 INDERENA y Resolución 1986 de 1984. Así mismo, en la visita se constató que el predio tenía una extensión de 22.5 hectáreas, de las cuales 5 hectáreas serian para implementar el proyecto en su PRIMERA FASE, solicitándose permiso para APROVECHAMIENTO FORESTAL de DOS MIL TRECIENTOS DOCE (2.312) árboles con un volumen total de 106.76 m<sup>3</sup>.

En consecuencia, se realizó la autorización bajo concepto técnico que, recomendó otorgar al señor GUSTAVO ESPAÑA ARENAS, el permiso de Aprovechamiento Forestal de CUATROSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE (489) árboles, representados con un volumen de 43,7 m<sup>3</sup> para implementar la PRIMERA FASE del proyecto denominado “CONDominio VALLES DE ESPAÑA”. Por otra parte, como medida de compensación forestal, la CDMB solicito al señor España realizar la siembra de DOS MIL (2000) árboles de especies maderables nativas de la región e informar por medio de registro fotográfico e informe semestral, acerca de las labores de manejo y mantenimiento que se efectúen a las especies sembradas.

El segundo documento que se analizó fue la Resolución No. 0094 del 13 de febrero de 2017 “por medio de la cual se otorgó *permiso de prospección y exploración de aguas subterráneas*” conforme a la solicitud con número de radicado 18377 presentado a nombre de INVERSIONES ESPAÑA ARENAS Y CIA. S. en C. en beneficio del predio denominado “LA LAGUNA” con No. de matrícula inmobiliaria 300-235230 y número catastral 00-00-0004-0053-000, destinado para uso de riego y abastecimiento.

Por último, el departamento de Seguridad y Salud en el trabajo realizó la entrega de una AZ destinada al archivo de cada uno de los permisos, visitas realizadas, informes presentados, comunicaciones enviadas y comunicaciones recibidas por parte de la CDMB. Dentro de la primera sección denominada visitas, se pudo observar los formatos diligenciados por los funcionarios de la CDMB, quienes registraban la situación encontrada, al igual que las observaciones o recomendaciones necesarias para dar cumplimiento a normatividad.

Posterior a esta sección, se encontraron los informes de cumplimiento ambiental presentados desde el año 2017 hasta el 2019, los cuales contienen las actividades de la gestión ambiental desarrollada a través de los programas para el manejo paisajístico de cobertura vegetal, el manejo de excavaciones, el manejo de aislamiento en áreas de protección, el manejo y transporte de escombros, el manejo de materiales sueltos y de construcción, el manejo de residuos sólidos domiciliarios, el manejo ambiental en campamentos e instalaciones provisionales, el control de polvo y ruido, la educación e inducción de personal y seguridad industrial, la interventoría y monitoreo ambiental y el plan de contingencia. Estos informes se encontraban acompañados de los siguientes 5 documentos anexos: Requerimientos de la CDMB, el documento de manejo de residuos sólidos, el informe preoperacional de maquinaria, el registro de asistencia y la documentación del Sistema de Seguridad y Salud en el trabajo. Por último, se analizó la sección de comunicaciones enviadas y recibidas con un total de 25 comunicaciones que contienen orientaciones y solicitudes con razón a lo establecido en el Decreto 0115 de 2004 y el Decreto 4742 de 2005, Informes de cumplimiento Ambiental, Plan de compensación y el cobro de facturas de conformidad a la concesión de aguas otorgadas.

## **B. Estudios de viabilidad técnica**

El departamento de ingeniería dirigido por el Arquitecto y director de obra Pedro Alexis Ardila, en compañía de la especialista en geotecnia y supervisora de siembra Yineth Carolina Troncoso, presentaron el estudio geotécnico del subsuelo realizado a la finca la Esperanza, vereda Barbosa que conformaba el “CONDOMINIO VALLES DE ESPAÑA”, el cual tenía como objetivo determinar las formaciones geológicas que se encontraban presentes, las características litológicas, los comportamientos tectónicos y la estabilidad del terreno. Así como diagnosticar la existencia de flujos de agua, mediante sondeos y apiques de campo que evaluaron las características geotécnicas de los suelos y su perfil estratigráfico.

Estos estudios dieron la posibilidad de determinar la magnitud de los posibles asentamientos, conceptuar sobre la estabilidad del terreno y taludes presentes en el área a construir y definir los parámetros geomecánicas para la realización de los diseños de cada una de las unidades de vivienda y el área urbanística del proyecto. El anterior estudio se encontraba acompañado del anexo que expone el resumen de los ensayos de campo y laboratorio y las certificaciones del ingeniero civil, junto a las del geólogo especialista en geotecnia, quienes fueron los encargados de su elaboración.

En conclusión, los estudios técnicos de suelo permitieron determinar que la estabilidad del lote era apta para la construcción del “CONDOMINIO VALLES DE ESPAÑA”, lo que permitió la elaboración y diseño de los planos urbanísticos del proyecto campestre, junto con los diseños arquitectónicos y estructurales de los 5 tipos de unidades de vivienda a construir, lo que en su conjunto fue presentado ante la Curaduría Urbana No. 2 de Girón, para la tramitación de la licencia de construcción.

### **C. Estudios de viabilidad económica.**

El estudio de factibilidad económica del proyecto fue expuesto por el Gerente de la Empresa y representante legal de la Sociedad, el señor GUSTAVO ESPAÑA ARENAS. Su intervención comenzó explicando que luego de realizados los estudios y obtenido los respectivos permisos que aprobaban la construcción de un desarrollo de *TIPO CAMPESTRE*, se abrió la oferta a quienes estuvieran interesados. Inicialmente, principales constructoras de la ciudad e inversionistas extranjeros, llegaron a negociar la compra de los terrenos. Sin embargo, tras 1 año de negociaciones, el señor España determinó que los estudios de prefactibilidad no eran necesarios ya que estos analizarían la relación entre el desarrollo del proyecto y la inversión en tierra, para establecer su viabilidad y el posible precio de venta, elementos de los cuales conocía y podría analizar por sí mismo.

En el caso del proyecto, se realizó un estudio corto entre las personas y constructoras posiblemente interesadas, encontrando un notable interés, tanto por particulares al adquirir, como por las empresas a construir. Adicional a esto, el señor España basó su decisión en dos elementos esenciales: 1. El valor del terreno como inversión y 2. El valor del desarrollo, los cuales lo llevaron a determinar el costo de ejecución y el valor del metro cuadrado a ofertar teniendo en cuenta los precios que ofrecían los proyectos que se desarrollaban en la misma zona. Con respecto a la factibilidad en relación al primer elemento, la sociedad no tenía que invertir en el terreno ya que era de su propiedad, permitiéndoles determinar un valor por metro cuadrado de tierra bastante competitivo y con relación al segundo elemento, fijar precios de venta totalmente favorables en el mercado.

Para el momento en que se realizaron las proyecciones, el desarrollo urbanístico con mayores similitudes al planificado era RUITOQUE GOLF CONDOMINIO, sirviendo como punto de referencia, e iniciando la construcción del El CONDOMINIO VALLES DE ESPAÑA siete (7) kilómetros más cerca de

Bucaramanga y con un precio de venta que correspondía a la ¼ parte del ofertado por aquel.

En acompañamiento a los elementos que favorecían la ejecución del proyecto, se estableció un sistema de ventas que consistió en la contratación de un Community Manager, encargado del diseño y mantenimiento de la página Web del proyecto y la administración de las redes sociales. Además, la vinculación de 2 vendedoras encargadas de la atención a clientes, presentación del proyecto y el seguimiento y cobro de cartera.

#### **D. Estudios de viabilidad administrativa**

Por último, el señor España explicó la viabilidad administrativa del proyecto, partiendo de la principal y más relevante modificación que se le realizó a la Sociedad, ya que a través de acta No 1-2019 del 25 de junio de 2019, en junta extraordinaria de socios, transformó su razón social de *Sociedad en Comandita Simple* a *Sociedad por acciones simplificada*.

La principal razón que llevó a la sociedad comercial a realizar la transformación, fue su objeto social, ya que en Escritura pública No.1031 del 15 de septiembre de la Notaría Única del Círculo de Floridablanca, documento que da fe pública que el 15 de septiembre del 2000, se estipuló como objeto principal la fabricación y comercialización de productos farmacéuticos para uso humano y veterinario. Por consiguiente, al momento de realizar la transformación, se precisó su amplio objeto social en consideración que es una S.A.S. y precisó su actividad principal como la construcción de edificios residenciales proyectando desde la fecha de su cambio, el nuevo objeto social que iba a tomar la sociedad.

Adicionalmente, la sociedad comercial inicial estipuló una duración de 20 años, los cuales se cumplieron en el año 2020, teniendo en cuenta que su creación se realizó en el año 2000. Por este motivo, en el momento en que se registró la

transformación a Sociedad por Acciones Simplificada, se cambió su vigencia a indefinida.

Los anteriores estudios de factibilidad permitieron a la sociedad comercial sustentar la construcción del desarrollo urbanístico denominado CONDOMINIO VALLES DE ESPAÑA y establecer los objetivos del proyecto, priorizar las necesidades y delimitar la ruta de ejecución, que integraría cada uno de los elementos analizados.

### **6.1.2. Quinta actividad: Presentación del proyecto, opciones de inversiones y conocimiento de cada una de sus etapas.**

**6.1.2.1. Opciones de inversión.** La sociedad Inversiones España Arenas y CIA. SAS. Ofrece 2 opciones de inversión.

#### **A. Primera opción de inversión.**

La primera opción de inversión es la compra de lotes de terreno que se encuentran distribuidos en las 3 etapas del condominio. En esta opción el cliente tiene la posibilidad de realizar la construcción de cualquiera de los cuatro tipos de vivienda directamente con la Sociedad constructora o de manera particular. En cualquiera de los dos casos, dicha construcción debe estar sujeta al reglamento de construcción contenido en el reglamento de propiedad horizontal.

- **Casa tipo 1. BARCELONA**

La casa BARCELONA es la unidad de vivienda tipo 1 que cuenta con un área construida de 376.36 m<sup>2</sup> y 2 plantas.

El primer piso se encuentra conformado por un garaje doble interno, cocina tipo americana abierta con despensa, sala, comedor, estudio, baño social, cuarto de huéspedes, zona de ropas y alcoba de servicio. El segundo piso lo comprenden 3

alcobas con baño y vestier, poceta doble con tina en baño de la alcoba principal, cuarto de linos y star de televisión.

**Fotografía 1. Casa Barcelona.**



Fuente: Dirección de obre del Condominio Valles de España

- ***Casa tipo 2. SEVILLA***

La casa Sevilla tiene un área construida de 328.65 m2, una terraza de 36.55 m2 y cuenta con dos plantas.

El primer piso de la casa está conformado por un garaje interno doble, cocina tipo americana abierta con despensa, comedor, sala, baño social, disponibilidad para cuarto de huéspedes o biblioteca, zona de ropas y alcoba de servicio con baño. El segundo piso de la casa contiene tres alcobas con baño y vestier, poceta doble con tina en baño de la alcoba principal y star de televisión.

Fotografía 2. Casa Sevilla



Fuente: Dirección de obre del Condominio Valles de España

- **Casa tipo 3. VALENCIA**

La casa VALENCIA es una unidad de vivienda con una planta general, la cual tiene un área construida de 258.57 m<sup>2</sup> y una terraza de 48.43 m<sup>2</sup>. Adicionalmente, cuenta con 3 alcobas con baño, baño social, cocina tipo americana abierta con despensa, sala, comedor, star de televisión, zona de ropas, alcoba de servicio con baño y garaje doble interno

Fotografía 3. Casa Valencia.



Fuente: Dirección de obre del Condominio Valles de España

- **Casa tipo 4. ALICANTE**

La casa ALICANTE es una unidad de vivienda de una planta general que cuenta con un área construida de 193.76 m<sup>2</sup> y terraza de 25.11 m<sup>2</sup>. Adicionalmente, tiene un garaje doble interno, 3 alcobas o 2 con disponible (para habitación o biblioteca), baño en alcoba principal, baño auxiliar, cocina tipo americana abierta con despensa, zona de ropas, comedor, sala y alcoba de servicio con baño.

Fotografía 4. Casa Alicante



Fuente: Dirección de obra Condominio Valles de España

El precio del lote de terreno será el producto del área del lote por SEISCIENTOS OCHENTA MIL (\$680.000), correspondiente al valor actual del metro cuadrado. Por otra parte, el valor de la construcción de cualquiera de los 4 tipos anteriores, se determinará con el producto del área de la casa por TRES MILLONES CIENTO MIL PESOS (\$ 3.100.000) que corresponden al valor del m<sup>2</sup> construido.

Para efectos del presente informe, se indicará la cantidad de lotes de terreno ubicados en la primera etapa del proyecto y sus áreas.

**Tabla 1. Precios y área privada de los lotes de primera etapa del proyecto Condominio Valles de España.**

LOTE	ÁREA PRIVADA		LOTE	ÁREA PRIVADA	
	TOTAL			TOTAL	
<b>2</b>	908.71	<b>20</b>	768.69	<b>36</b>	775.4
<b>3</b>	684.16	<b>21</b>	678.76	<b>37</b>	785.91
<b>4</b>	691.22	<b>22</b>	691.29	<b>41</b>	783.58
<b>5</b>	751.82	<b>23</b>	692.50	<b>42</b>	781.08
<b>6</b>	802.82	<b>24</b>	747.35	<b>44</b>	763.35
<b>7</b>	772.15	<b>25</b>	885.95	<b>45</b>	678.76
<b>8</b>	791.66	<b>26</b>	697.2	<b>46</b>	669.73
<b>10</b>	731.03	<b>27</b>	697.42	<b>47</b>	662.31
<b>11</b>	694.03	<b>28</b>	687.55	<b>48</b>	675.14
<b>12</b>	671.15	<b>29</b>	705.14	<b>49</b>	666.26
<b>13</b>	671.51	<b>30</b>	746.88	<b>50</b>	686.47
<b>16</b>	679.34	<b>32</b>	711.25	<b>51</b>	679.67
<b>17</b>	986.77	<b>33</b>	738.02	<b>52</b>	672.53
<b>18</b>	825.66	<b>34</b>	870.48	<b>53</b>	744.64
<b>19</b>	708.66	<b>35</b>	802.29		
<b>TOTAL</b>			<b>40,715.99</b>		

Fuente: creación propia

- **Plan de financiación 30 – 30 – 30 para lote de terreno:** El departamento de ventas describió el plan de financiación denominado 30 – 30 – 30, el cual consiste en separar el lote de terreno con TREINTA MILLONES DE PESOS 30.000.000, pagar en un plazo de 30 meses el 30% del valor del lote que corresponde a la cuota inicial y el 70% del saldo restante se deberá pagar con

recursos propios o a través de financiación con entidades bancarias al momento de firmar escrituras con la Sociedad. Sin embargo, los clientes pueden presentar un plan de financiación que se adapte a las condiciones económicas de cada uno, el cual deberá ser negociado y aprobado por el señor GUSTAVO ESPAÑA ARENAS como representante legal de la Sociedad.

### **B. Segunda opción de inversión.**

La segunda opción de inversión es la compra del lote de terreno más la casa tipo 5 denominada Peñíscola, la cual es construida y entregada por la constructora. En este caso, el precio de los planes varía según el área del lote donde se encuentra ubicada.

La casa PEÑÍSCOLA cuenta con un área construida de 177.26 m<sup>2</sup> y dos plantas. El primer piso tiene un área de 98.82 m<sup>2</sup>, cocina tipo americana con despensa, comedor, sala, baño social, disponibilidad para un cuarto de huéspedes o biblioteca, zona de ropas y depósito. El segundo piso tiene un área construida de 78.44 m<sup>2</sup>, habitación principal con baño privado, Working closet, terraza, habitaciones auxiliares, baño compartido y hall de TV

**Fotografía 5. Casa Peñíscola**



Fuente: dirección de obra Condominio Valles de España.

Para efectos del presente informe, se describirá la cantidad de lotes Peñíscola ubicados en la primera etapa del proyecto, sus áreas y la variación en el valor total de los planes.

**Tabla 2. Plan Peñíscola precios y área privada de los lote-casas del proyecto Condominio Valles de España.**

<b>LOTE</b>	<b>ÁREA PRIVADA TOTAL</b>	<b>LOTE</b>	<b>ÁREA PRIVADA TOTAL</b>	<b>LOTE</b>	<b>ÁREA PRIVADA TOTAL</b>
<b>1</b>	377.66	<b>15</b>	336.49	<b>39</b>	372.58
<b>1A</b>	443.63	<b>15A</b>	327.64	<b>39A</b>	372.93
<b>9</b>	481.06	<b>31</b>	436.92	<b>40</b>	391.44
<b>9A</b>	488.65	<b>31A</b>	400.08	<b>40A</b>	402.9
<b>14</b>	335.31	<b>38</b>	409.12		
<b>14A</b>	341.37	<b>38A</b>	387.58		

Fuente: Creación propia.

- ***Plan de financiación Plan Peñíscola.***

El plan de financiación especial Casa Peñíscola consiste en separar el lote – casa con VEINTE MILLONES DE PESOS (20.000.000), pagar DOSCIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS de cuota inicial, los cuales serán diferidos a 24 meses, el saldo restante del valor total de la casa, se financiará con la Sociedad, hasta por un plazo de doce (12) años, con una tasa de financiación del 12% efectivo anual, una vez la sociedad haya hecho la entrega de la misma. Esta financiación tendrá garantía hipotecaria y se deberá adquirir un seguro de protección de deuda. Sin embargo, los clientes pueden presentar un plan de financiación que se adapte a las condiciones económicas de cada uno, el cual deberá ser negociado y aprobado por el señor GUSTAVO ESPAÑA ARENAS como gerente general de la compañía.

En esta opción el cliente tiene la posibilidad de realizar la construcción de cualquiera de los cuatro tipos de vivienda que se describen a continuación, bien sea directamente con la sociedad comercial o de manera particular. En cualquiera de los dos casos, dicha construcción debe estar sujeta al reglamento de construcción contenido en el reglamento de propiedad horizontal.

**6.1.2.2. Concepción del proyecto por etapas.** La construcción del CONDOMINIO VALLES DE ESPAÑA se desarrollará en tres (3) etapas que ocuparán el terreno rural común, con área de CIENTO SETENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA COMA OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS (175.260,83 m<sup>2</sup>), tal como fue autorizado por la Curaduría Urbana No. 2° del municipio de Girón y escritura pública que está en proceso de protocolización.

A continuación, se describirá la conformación de cada una de las 3 etapas del proyecto.

*Primera etapa:* Tiene un área de DIEZ MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE COMA OCHENTA METROS CUADRADOS (10.469,80 m<sup>2</sup>) y cuenta con 62 lotes de terreno. Esta etapa se edificará alrededor de un lago artificial que hace parte del Club de Golf y en donde se encuentran ubicados 3 hoyos y un Putting Green.

*Segunda etapa:* Tiene un área de ONCE MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO COMA OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS (11.578,83 m<sup>2</sup>) y cuenta con 80 lotes de terreno. En esta etapa se ubica la zona social del condominio compuesta por una cancha múltiple, dos canchas de Squash, una piscina con playa, Gimnasio, zonas húmedas y una cancha de fútbol sintética. Se desarrollará alrededor de 2 lagos artificiales que hacen parte del Club de Golf y en donde se encontrarán ubicados 4 hoyos.

*Tercera etapa:* Tiene un área de QUINCE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS COMA SESENTA Y SIETE, METROS CUADRADOS (15.246,67 m<sup>2</sup>) y cuenta con 56 lotes de terreno. En medio de esta etapa se ubica un lago natural para la práctica de pesca recreativa, 2 hoyos de golf, 2 canchas de tenis y la portería del condominio.

**Figura 2. Plano urbanístico del Condominio Valles de España.**



Fuente: dirección de obra Condominio Valles de España

**6.1.2.3. Punto de equilibrio de la primera etapa del proyecto.** Los primeros clientes que aceptaron la oferta mercantil a la Sociedad fueron familiares y allegados de los socios. Los cómodos precios y las amenidades del proyecto, lograron que en menos de un año se vendiera el 50 % de los lotes totales del proyecto. Esta preventa permitió a la sociedad financiar el inicio de su construcción y llegar rápidamente al punto de equilibrio general, que aseguraría la entrega de la misma en los términos acordados con los clientes.

El departamento de Ventas y cartera realizó la presentación del informe general de cartera de la primera etapa del proyecto, describiendo el estado actual de cada uno de los clientes. Este informe refleja que, de los 62 lotes de terreno que conforman la primera etapa, se han vendido 39 lotes. Para determinar el punto de equilibrio de esta etapa se precisó la fecha en la que se firmó la oferta mercantil del trigésimo un (31) lote vendido, logrando señalar que dicho punto de equilibrio se habría alcanzado para el mes de abril del 2019.

Con relación a los avances de obra en la primera etapa del proyecto, el urbanismo y la parcelación está totalmente terminado. Se tiene presupuestado iniciar el proceso de escrituración en el mes de octubre del 2020 y efectuar los trámites correspondientes para la entrega de cada uno de los lotes y lote-casas.

#### **6.1.3. Sexta actividad: Conocimiento del marco jurídico y legal del proyecto.**

Durante la sexta semana de práctica el gerente y representante legal de la sociedad comercial INVERSIONES ESPAÑA ARENAS Y CIA. S.A.S, el Señor Gustavo España Arenas explicó la ruta legal desarrollada en la ejecución del proyecto, presentó las licencias y permisos necesarios para su ejecución. Por esta razón, se solicitaron, revisaron y estudiaron los siguientes documentos:

- A. Decreto No. 215 del 21 de diciembre del 2012 expedido por la alcaldía de San Juan de Girón, por medio del cual se adoptó el plan especial rural “La hormiga” ubicado en la vereda Barbosa del municipio de Girón(S). Este documento acogió el plan especial rural del polígono localizado al Nor-orientado del centro poblacional Acapulco con área de VEINTIDOS PUNTO CINCO HECTÁREAS (22.5 h.), como un instrumento de planificación y gestión complementario al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Girón(S), decretando que las actuaciones urbanísticas a desarrollar en los predios localizados en el área correspondiente a los números prediales

00-00-0004-0082-000, 00-00-0004-0053-000 y 00-00-0004-0062-000, debieron ser adelantados de conformidad con los lineamientos específicos del decreto. De igual forma, determinó que el desarrollo rural se debía ejecutar de la siguiente manera:

- 174 parcelas campestres en las que se define un sitio específico para la construcción de viviendas de tipología rural.
- Una zona comunal destinada al desarrollo de equipamiento comunitario.
- Dos unidades de manejo especial destinadas a la conservación de bosques
- Ronda hídrica de protección de escorrentías.

**Tabla 3. Áreas No 1.**

DESCRIPCIÓN	ÁREA METROS CUADRADOS
Área bruta	22 Ha 5000 m2
Afectación escorrentías	1 Ha 9.679 m2
Remoción	2.151,28 m2
Bosques	3.950,54 m2
Pendientes	1 Ha 3.344 m2
Total afectaciones	3 Ha 9.124,82 m2
Área reserva	4.589,23 m2
Área de reserva y aparcamiento	3.115,85 m2
Área neta	17 Ha 8.170,10 m2

Fuente: creación propia

B. Decreto No. 161 del 13 de octubre del 2015 expedido por la Alcaldía de San Juan de Girón (S), el cual modificó parcialmente el decreto No. 215 de 2012 que adoptó el plan especial rural “La hormiga” ubicado en la vereda Barbosa del Municipio de Girón (S). Este documento modificó el art. 14 del

decreto 215 del 21 de diciembre de 2012, estableciendo que el desarrollo rural se debía ejecutar de la siguiente manera:

- 149 parcelas campestres en las que se define un sitio específico para la construcción de viviendas de tipología rural.
- Una zona comunal destinada al desarrollo de equipamiento comunitario.
- Cuatro unidades de manejo especial destinadas a la conservación de bosques.
- Rondas hídricas de protección de las escorrentías.

**Tabla 4. Áreas No 2.**

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>ÁREA METROS CUADRADOS</b>
<b>Área bruta</b>	22 Ha 0.335 m <sup>2</sup>
<b>Afectación escorrentías</b>	1 Ha 9.679 m <sup>2</sup>
<b>Remoción</b>	2.151,28 m <sup>2</sup>
<b>Reserva Natural</b>	7.650,52 m <sup>2</sup>
<b>Equipamiento comunal</b>	3 Ha 6.008,58 m <sup>2</sup>
<b>Vías y parqueaderos</b>	1 Ha 9.941,15 m <sup>2</sup>
<b>Equipamiento Técnico</b>	1.991,46 m <sup>2</sup>
<b>Total afectaciones</b>	10 Ha 0.766,00 m <sup>2</sup>
<b>Área neta loteo</b>	11 Ha 9.569,03 m <sup>2</sup>
<b>Total área neta</b>	11 Ha 9.569,03 m <sup>2</sup>

Fuente: creación propia.

En este documento se evidenció un cambio en el número total de parcelas, pasando de 176 a 149, así como en el área neta de loteo ampliando las áreas comunes, destinadas a equipamiento comunal, vías, parqueaderos y equipamiento técnico pasando de 17 ha. 8170.10 m<sup>2</sup> a 11 ha. 9.569.03 m<sup>2</sup>.

C. Resolución 1378 del 20 de noviembre del 2015. de la Oficina Asesora de Planeación municipal, el cual aprobó la delimitación y ocupación de 149 parcelas y la solicitud de *LICENCIAMIENTO EN MODALIDAD RELOTEO*, autorizando la *LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN-MODALIDAD: OBRA NUEVA CATEGORÍA URBANA DE 149 VIVIENDAS*, en un lote de ONCE 11 Ha y NUEVE MIL QUINIENCTOS SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS 9.569 m<sup>2</sup>. Distribuidas así:

- 29 Viviendas Casa tipo 1. Área construida 376.36 m<sup>2</sup>.
- 40 Viviendas Casa tipo 2. Área construida 328.65 m<sup>2</sup>.
- 40 Viviendas Casa tipo 3. Área construida de 258.57 m<sup>2</sup>.
- 40 Viviendas Casa tipo 4. Área construida 193.76 m<sup>2</sup>.

**Tabla 5. Áreas No 3.**

DESCRIPCIÓN	ÁREA METROS CUADRADOS
Área bruta	22 Ha 0.335 m <sup>2</sup>
Afectación esorrentías	1 Ha 9.676 m <sup>2</sup>
Remoción	2.151,28 m <sup>2</sup>
Reserva Natural	7.650,52 m <sup>2</sup>
Equipamiento comunal	3 Ha 6.008,58 m <sup>2</sup>
Vías y parqueaderos	1 Ha 9.941,15 m <sup>2</sup>
Equipamiento Técnico	1.99,46 m <sup>2</sup>
<b>Total afectaciones</b>	<b>10 Ha 766 m<sup>2</sup></b>
Área neta loteo	11 Ha 9.569,03 m <sup>2</sup>
<b>Total área neta</b>	<b>11 Ha 9.569,03 m<sup>2</sup></b>

Fuente: Creación propia

- D. Resolución No. 0136/26102017 de septiembre 15 de 2017, por la que se concedió prorroga a una licencia urbanística en la modalidad reloteo y licencia de construcción previamente aprobada sobre un predio objeto del PLAN ESPECIAL RURAL (PER), acto administrativo en el cual se destacó que el predio objeto del PLAN ESPECIAL RURAL, corresponde a los predios distinguidos con número predial 00-00-0004-0082-000/00-00-0004-0053-000/00-00-0004-0062-000, y matrículas inmobiliarias No. 300-115520; 300-235230; 300-540. Adicionalmente, en este documento se modificó el total de parcelas pasando de 149 a 151 y el área neta de 11 Ha 9.569.03 m<sup>2</sup> a 11 Ha 8.190.72 m<sup>2</sup>.
- E. Posteriormente, la Curaduría Urbana No. 2 de Girón (S), expide la Resolución NO. 68307-2-19 0944/21102019 de octubre 8 de 2019, por la que se concedió revalidación a una licencia urbanística en la modalidad de reloteo y licencia de construcción sobre un predio objeto de aplicación del Plan Especial Rural. En este documento se aprecian notables modificaciones en cuanto al número de parcelas, pasando de 156 a 199, la adición de 4 locales comerciales que irán ubicados en la portería del condominio y se adicionó el 5 tipo de casa denominado Peñíscola.

**6.1.4. Séptima actividad: Revisión de la oferta mercantil.** Durante la séptima y octava semana de práctica, las actividades desarrolladas se enfocaron en el estudio detallado de la propuesta mercantil del “CONDominio VALLES DE ESPAÑA”, con la cual la Sociedad Comercial promete a sus clientes la adquisición de cosa futura; se analizaron sus elementos estructurales, sus cláusulas y los elementos esenciales del negocio jurídico que proyecta, realizando una investigación jurisprudencial, doctrinal y normativa de las diferentes figuras jurídicas desarrolladas y estipuladas en dicho documento contractual.

El departamento de ventas y el departamento jurídico trabajan de manera conjunta a fin de concretar las condiciones y términos de la oferta mercantil; por una parte el departamento de ventas mantiene una comunicación directa con los potenciales clientes del proyecto y diseñan un plan de pagos que se ajuste a los recursos financieros de cada cliente, una vez este plan de pagos es aprobado por los clientes y revisado por el gerente, el departamento jurídico es el encargado de integrar el plan de pagos a la oferta mercantil y elaborar el documento final que será presentado y enviado de manera oficial a los clientes, para su posterior aceptación y firma.

La oferta mercantil del proyecto configura la propuesta de un contrato de compraventa de cosa futura de un lote terreno del “CONDominio VALLES DE ESPAÑA”, como acto unilateral de la voluntad que contiene la propuesta de un negocio jurídico, para su eficacia debe contener los elementos esenciales del contrato convenido.

La Corte Suprema de Justicia en sentencia de casación civil precisó que:

La oferta o propuesta es, entonces, una declaración de voluntad unilateral de carácter recepticio en cuanto está destinada a ser recibida por otra u otras personas, cuyo objetivo es la celebración de un determinado contrato respecto del cual el proponente tiene la indeclinable intención de realizar. Según explican Díez Picazo y Guillón, es necesario que aquella «contenga todos los elementos necesarios para la existencia del contrato proyectado, y que esté destinada a integrarse en él de tal manera que, en caso de recaer aceptación, el oferente no lleve a cabo ninguna nueva manifestación».

En ese orden de ideas y para el caso en concreto, los elementos esenciales del contrato de compraventa son la cosa y el precio. En cuanto a la cosa, la oferta de Valles de España está sujeta a cosa futura determinable, lote terreno, el cual se encuentra identificado con su respectivo número y su área aproximada en metros

cuadrados, también se identifica la cabida y linderos de los tres lotes terrenos que conforman las 22.5 hectáreas de construcción del Condominio, con sus respectivas matriculas inmobiliarias, los nombres de los predios y los datos de las escrituras públicas de compraventa que certifican que los terrenos son propiedad de la Sociedad Comercial.

Respecto del precio, como el valor de la cosa, este se encuentra determinado por el valor del metro cuadrado, que multiplicado por los metros cuadrados del lote, determinan el precio de venta de este, asimismo estipula el valor de la cuota inicial, los meses a diferir ese valor y el valor del saldo equivalente, adicionalmente la oferta integra un cronograma detallado de pagos para la cuota inicial, que estipula el número de cuotas, la fecha de pago de cada una de estas y su respectivo valor a abonar en pesos colombianos.

Continuando con el estudio de la oferta, esta también refiere las obligaciones de los sujetos negociales, por parte del ofertante que es la Sociedad Comercial se precisan dos, efectuar los trámites para realizar la tradición del inmueble identificado en la oferta y entregar este con sus correspondientes servicios públicos de acueducto, electricidad, gas y alcantarillado; y por parte del aceptante la lista de obligaciones es más extensa y versan sobre el pago del inmueble en la forma y plazos establecidos en el cronograma de pagos, el pago de intereses en caso de mora, el pago de gasto de cobranza judicial o extrajudicial el evento en que incurra en incumplimiento de sus obligaciones, en realizar los trámites pertinentes para la firma de la escrituras de compraventa y aprobación del crédito hipotecario que permita la financiación del saldo, en suscribir las garantías reales o personales necesarias para el perfeccionamiento de la compraventa, en cancelar el 50% de los derechos y gastos notariales derivados de la venta y el 100% de los gastos de la boleta fiscal, avalúos, estudio de títulos y legalización del crédito hipotecario, entre otras obligaciones.

- **Como cláusulas accidentales la oferta mercantil precisa cuatro:**

Primera: cláusula de incumplimiento y resolución contractual, la cual contempla que, en caso de incumplimiento, mora, inejecución o ejecución parcial de cualquiera de las obligaciones establecidas en la oferta por parte del aceptante, el oferente tiene a su discreción la decisión de resolver o no el contrato, sin necesidad de declaración judicial, o de otorgar un plazo mayor, para el saneamiento de las obligaciones. La resolución del contrato faculta al oferente a disponer del inmueble y a descontar de los valores abonados como pago la pena pactada, el valor de la comisión y demás gastos en los que haya incurrido la Sociedad comercial con ocasión del contrato.

Segunda: cláusula penal, que estipula como pena el veinte por ciento del valor total del inmueble, el cual será pagado a la parte que se constituya en mora, que incumpla total o parcial alguna de las obligaciones contempladas en la oferta, sin perjuicio de exigir el cumplimiento de la obligación principal y del resarcimiento de los perjuicios; y autoriza al ofertante a retener e imputar dicho valor del dinero depositado por cualquier concepto a su favor.

Tercera: cláusula aceleratoria, establece que en caso de retardo y/o incumplimiento total o parcial en cualquiera de los pagos de la oferta o del contrato de compraventa que surja de la misma, el oferente podrá acelerar el plazo previsto para el pago total de la obligación, exigiendo las cuotas restantes, más sus intereses y la cláusula penal.

Cuarta: cláusula compromisoria, por medio de la cual se conviene que las controversias que surjan del negocio jurídico, se someterán al centro de arbitraje de la Cámara de Comercio de la ciudad de Bucaramanga.

El documento finaliza estipulando la legalización de la oferta mercantil, la cual solo será válida con la firma original del oferente; para la protocolización de esta, las partes acuden ante notaria.

Una vez el documento es firmado, la Sociedad guarda una copia autenticada del mismo en su caja fuerte y una copia simple para archivo y seguimiento de las obligaciones de sus clientes.

## 7. TERCER INFORME

El tercer informe presenta los avances obtenidos de la novena a la décimo tercera semana del cronograma de actividades, del 12 de junio al 16 de julio del 2020, tiempo en cual se ejecutaron las actividades octava, novena y décima, que dan desarrollo al tercer objetivo específico, que busca determinar las razones que justifican la elaboración del protocolo para el otorgamiento de las escrituras públicas de los bienes privados que constituyen la primera etapa del proyecto "CONDOMINIO VALLES DE ESPAÑA", atendiendo el aspecto financiero con el que los clientes, han de pagar su vivienda.

### 7.1. ACTIVIDADES DESARROLLADAS

Las actividades realizadas durante este tiempo se enfocaron, en verificar la ejecución técnica de la primera etapa del proyecto a fin de garantizar la entrega real y material a los aceptantes, en examinar las obligaciones contraídas por el oferente y el aceptante en la oferta mercantil, determinando su avance a la fecha y en conocer los trámites notariales propios del proceso de escrituración y demás actos jurídicos que se pueden celebrar con la misma escritura de otorgamiento del bien inmueble.

**7.1.1. Octava actividad: Verificación de la ejecución técnica de la primera etapa del proyecto.** La novena semana de práctica se desarrolló en torno a la verificación técnica de la primera etapa del proyecto. Para ello, se realizaron reuniones con el gerente de la sociedad comercial, el señor Gustavo Antonio España y el director de la obra, el arquitecto Pedro Ardila, quienes ejecutaron el diseño inicial del condominio y sus posteriores modificaciones y adiciones.

Para el inicio del trámite de otorgamiento de una licencia de construcción en modalidad obra nueva, se adelantaron dos tipos de permisos, los primeros se tramitaron ante la Curaduría Urbana Dos del Municipio de Girón (S) y los

segundos ante la Corporación Autónoma Regional Para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga CDMB, conforme se ha desarrollado en el contenido de la presente práctica jurídico empresarial.

El gerente explicó que una vez cumplidos con ambos requerimientos, se conformó inicialmente un equipo de administración y un equipo comercial para dar inicio a la preventa que permitió iniciar la construcción del proyecto. En el presente caso, la sociedad comercial, como se ha mencionado anteriormente, es propietaria de la tierra en la que se desarrolla el proyecto, lo cual le dio la posibilidad de iniciar operaciones antes de llegar al punto de equilibrio general.

Previamente al inicio de la construcción se realizó la diligencia de aprobación de planos topográficos resultantes de la ejecución de estudios de suelos y estudios técnicos practicados a los tres (3) predios que integran el proyecto. Estos planos fueron sometidos a revisión y aprobación por parte del gerente, quien autorizó el levantamiento topográfico en sitio, comenzando con la primera etapa del mismo. La Sociedad Comercial contrató una empresa que comenzó operaciones con equipos propios, realizando el descapote del terreno almacenado en una zona de compost para ser reutilizado en procesos de siembra. Después se realizó el corte y el movimiento de tierras junto con los rellenos necesarios que devengaba la nueva topografía del terreno. Sin embargo, por motivos personales, el contratista no pudo cumplir lo acordado y se negoció la compra de los equipos para dar por terminado el trabajo.

Luego de finiquitar el movimiento de tierras, se realizó corte y relleno desde el extremo occidente de la primera etapa hasta la plataforma en donde está ubicado el club Hause finalizando la etapa. Esta fase se conformó por capas de tierra de 35 a 40 cm de espesor que fueron sometidas a riego y compactación con el vibro compactador de 10 toneladas. Por último, se realizó la conformación de los 62 lotes de terreno que conforman la primera etapa del proyecto como se muestra a continuación:

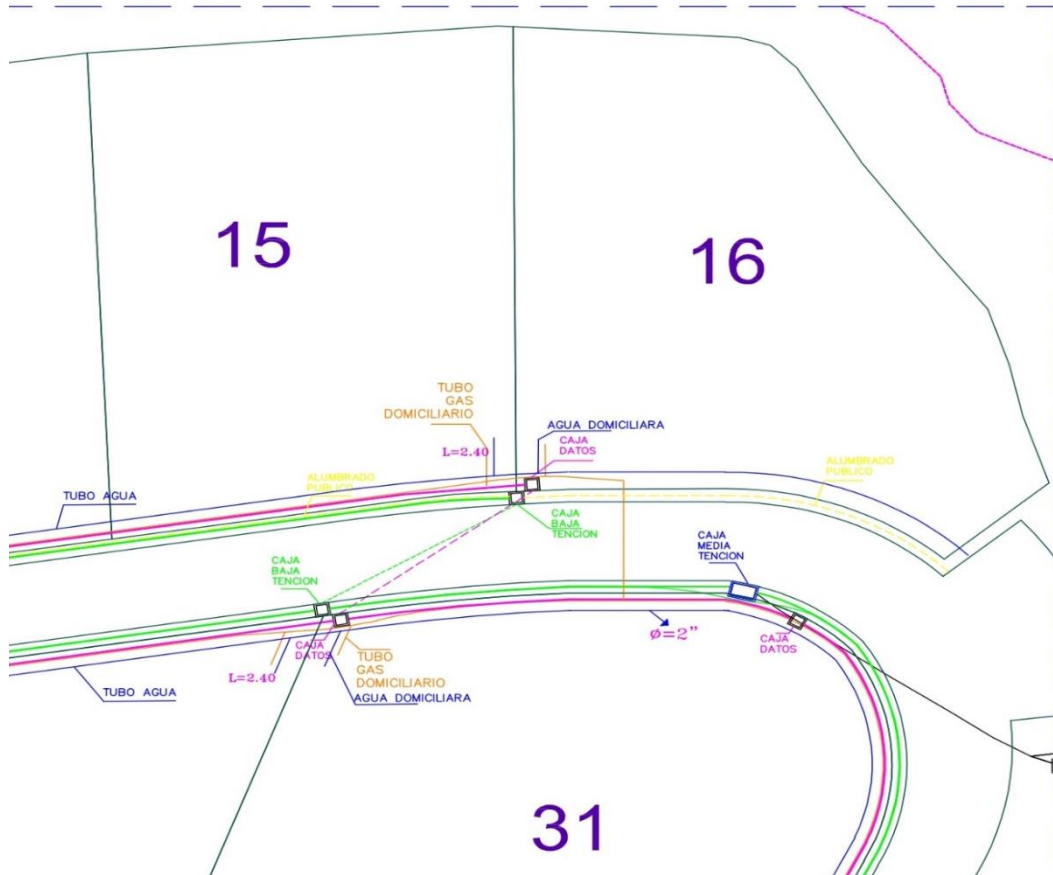
**Figura 3. Plano primera etapa Condominio Valles de España**



Fuente: dirección de obra del Condominio Valles de España.

Después de lograda la conformación de los lotes de la primera etapa, se instalaron las acometidas de servicios públicos que se encuentran ubicadas subterráneamente por debajo de las vías y andenes. El gerente explicó su conformación a través de zanjas integradas por cables, tubos y cajas de inspección que en su conjunto forman las redes eléctricas, hidráulicas, de gas y de alcantarillado con las que cuenta cada uno de los lotes de terreno conforme se ilustra a continuación.

**Figura 4. Redes de servicios públicos domiciliarios y alcantarillado del Condominio Valles de España Propiedad Horizontal.**



Fuente: Dirección de obra Condominio Valles de España.

- **Acometida de servicios públicos domiciliarios - Redes eléctricas:**

Las acometidas para redes eléctricas instaladas en el Condominio Valles de España Propiedad Horizontal obedecen a la resolución 90708 del 30 de agosto del 2013 por la cual se establece el Nuevo Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE cuya principal característica es ser un documento técnico – legal expedido por el Ministerio de Minas y energía para aplicación en todo el territorio colombiano. En este documento se encuentran los parámetros más

importantes que deben ser tenidos en cuenta al diseñar, construir, mantener y modificar una instalación eléctrica en Colombia de la manera más segura.

El RETIE hace obligatorio los 7 primeros capítulos de la Norma Eléctrica Colombiana NTC 2050 a través de su artículo 27.1 en donde manifiesta que “Debido a que el contenido de la NTC 2050 Primera Actualización (Código Eléctrico Colombiano), del 25 de noviembre de 1998, basada en la norma técnica NFPA 70 versión 1996, encaja dentro del enfoque que debe tener un reglamento técnico y considerando que tiene plena aplicación en las instalaciones para la utilización de la energía eléctrica, incluyendo las de edificaciones utilizadas por empresas prestadoras del servicio de electricidad, se declaran de obligatorio cumplimiento los primeros siete capítulos con las tablas relacionadas (publicados en el Diario Oficial No 45.592 del 27 de junio de 2004) incluidas las tablas del capítulo 9 de NTC 2050 y la introducción en los aspectos que no contradigan el presente reglamento”.

Este reglamento garantiza que las instalaciones equipos y productos usado en la generación, transmisión, transformación, distribución y uso final de la energía eléctrica, cumpla con la protección de la vida y la salud humana, la protección de la vida animal y vegetal, la preservación del medio ambiente y la prevención de prácticas que puedan inducir a error.

- **Acometidas de servicios públicos domiciliarios - Redes hidráulica.**

Las acometidas para redes hidráulicas instaladas en el Condominio Valles de España Propiedad Horizontal se encuentran conformadas por un conjunto de tuberías, accesorios, válvulas y equipos que integran el sistema de suministro de agua potable, garantizando la protección de la salud, la seguridad y el bienestar. Adicionalmente, obedecen a la NORMA TÉCNICA COLOMBIANA NTC-1500 Código Colombiano de Fontanería, que establece los requisitos mínimos para garantizar el correcto funcionamiento de abastecimiento de agua potable, en los

cuales se debe tener en cuenta su diseño, construcción, modificaciones, reparaciones, reubicaciones y posibles adiciones.

Por otra parte, las redes hidráulicas cumplen los lineamientos descritos en la NORMA TÉCNICA COLOMBIANA NTC-813 acerca de la calidad del agua (requisitos, físicos, químicos, radioactivos y microbiológicos necesarios para el consumo humano. Por último, todos los materiales y elementos que se utilizaron en la construcción de los sistemas cumplieron a cabalidad con los requerimientos mínimos de calidad de las normas nacionales aplicables decretadas por el Ministerio de Salud y protección social, Ministerio del Medio Ambiente y Vivienda, el código de Construcción Específico para la localidad y el Código Sismo Resistente NSR-10.

- **Acometidas de servicios públicos domiciliarias - Redes de gas:**

Las acometidas para redes de gas instaladas en el Condominio Valles de España obedecen a la NORMA TÉCNICA COLOMBIANA NTC 2505 por la cual se otorgan los lineamientos que deben contener las Instalaciones para el Suministro de Gas Combustible Destinadas a Usos Residenciales y Comerciales. Esta Norma Técnica es de obligatorio cumplimiento y tiene por objeto “establecer los requisitos que se deben cumplir en el diseño y construcción de instalaciones para suministro de gas combustible destinadas a usos residenciales y comerciales, así como las pruebas a que se deben someter dichas instalaciones para verificar su operación confiable y segura.

Las instalaciones presentes en el Condominio se encuentran conformadas por los sistemas de tuberías, accesorios, elementos y otros componentes que van desde la salida de la válvula de corte ubicada al frente de la portería bajo la vía principal en la acometida, hasta los puntos de conexión de cada uno de los 62 lotes de la primera etapa como se ilustra a continuación:

**Fotografía 6. Lote No. 4 primera etapa Condominio Valles de España PH.**



Fuente: Dirección de obra del Condominio Valles de España.

- **Acometidas de alcantarillado:**

Los levantamientos topográficos en sitio permitieron recopilar la información necesaria para la conformación e instalación de las acometidas de servicios públicos y de alcantarillado. Para esta última, se determinó que el terreno tendría una inclinación general desde el Lote No. 16 hasta el lote 103 a fin de lograr que las aguas residuales corran desde el punto más alto hasta el punto más bajo, llegando a la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales PTAR cómo se muestra a continuación:

**Figura 5. Plano urbanístico Condominio Valles de España Propiedad Horizontal**



Fuente: dirección de obra del Condominio Valles de España.

Adicionalmente, cada lote cuenta con una pendiente aproximada de 5° a 9° grados de inclinación desde la parte frontal del lote hasta la parte trasera, ubicándose subterráneamente las acometidas de alcantarillado. Cada una de las etapas cuenta con un poso de acopio o recolección en donde llegan las aguas residuales recogidas que, a su vez, se desembocarán en los siguientes pozos hasta finalizar en la planta de tratamiento de aguas residuales PTAR ubicada en la parte final del condominio.

Las redes de alcantarillado pertenecientes al Condominio Valles de España obedecen a la Norma Técnica para Diseño y Presentación de Proyectos de Alcantarillado de la CDMB, la cual incluye la actualización y optimización para el diseño de alcantarillado, referente a los procesos de disponibilidad de servicio,

presentación de proyectos, revisión, aprobación, supervisión y autorización del servicio. Lo anterior garantiza que el diseño del condominio cumple con las condiciones necesarias para garantizar el adecuado tratamiento a las aguas residuales que genere el condominio.

Por último y luego de instaladas todas las acometidas, se realizó corte de las vías, aplicándose una base inicial, que posteriormente se niveló y se compactó para fundirse en concreto y dar por terminada las obras de esta primera fase. Cabe resaltar que adicionalmente la sociedad realizó la construcción de las siguientes obras complementarias:

- Siembra de los 62 lotes.
- Construcción de los canales – escorrentías.
- Disipadores.
- Instalación de las redes sanitarias.
- Relleno para el campo de golf.
- Conformación de los hoyos 1,2,3,10,11 y 12.
- Conformación del sendero ecológico
- Siembra del campo de golf.
- Excavación y conformación del lago.
- Desarenadores y Captadores.

En conclusión, los diseños e instalaciones de las acometidas que contienen las redes de servicio públicos domiciliarios y de alcantarillado pertenecientes al Condominio Valles de España Propiedad Horizontal, cumplen con cada una de las Normas técnicas que regulan su construcción y la aprobación de cada una de las empresas de servicios públicos que dieron respuesta afirmativa a las solicitudes hechas por la sociedad comercial en relación con la disponibilidad de servicio para el Condominio.

En consecuencia, la sociedad comercial ha cumplido con la ejecución técnica que permite garantizar la entrega oficial a cada uno de los clientes que adquirirán un lote de terreno en la primera etapa del proyecto, al entregar cada *“inmueble con sus correspondientes servicios públicos de acueducto, energía eléctrica, gas y alcantarillado”* conforme se obliga en la oferta mercantil de adquisición de cosa futura. Así como la entrega de la primera etapa dentro de los términos estipulados en el ya mencionado documento, teniendo en cuenta que la Sociedad Comercial tiene 24 meses para la construcción de cada etapa, una vez alcanzado el punto de equilibrio, que corresponde a la venta del 50% de lotes en cada etapa, en ese orden de ideas una vez vendido el trigésimo primer (31) lote de terreno de la primera etapa en el mes de abril del 2019, la Sociedad Comercial tiene 2 años para terminar las obras pertinentes a esta etapa, es decir, hasta abril del 2021, encontrándose así la sociedad comercial al día con esta obligación.

#### **7.1.2. Actividad novena: verificar el cumplimiento de las obligaciones**

**contraídas en la oferta.** Durante la décima y onceava semana de practica las actividades desarrolladas se dirigieron a conocer y revisar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la oferta mercantil de adquisición de cosa futura de un lote terreno del Condominio Valles de España, contraídas por el ofertante y el aceptante, a fin de precisar los requisitos para avanzar y concretar el trámite de escrituración de los lotes de la primera etapa del proyecto.

Como se identificó en la actividad séptima de esta práctica, la oferta mercantil manejada por la Sociedad Comercial, es un acto unilateral que contiene la propuesta de un contrato de compraventa de un lote terreno del Condominio Valles de España; la oferta aparte de comprender los elementos esenciales del contrato de compraventa, enumera las obligaciones que suscriben las partes con su firma.

A fin de detallar las obligaciones de cada una de las partes, se revisó la oferta mercantil suscrita entre estas, se concertó una reunión con gerencia para estudiar

el avance por parte de la Sociedad Comercial en la entrega material y real del bien objeto de la compraventa y en la protocolización de su firma, también se consultó con el departamento de ventas el reporte de cartera de los aceptantes del mes de junio de 2020, para determinar el grado de cumplimiento en el pago de la cuota inicial y el método de financiación elegido para efectuar el desembolso del saldo.

Por parte del oferente se precisan dos obligaciones:

**PRIMERA:** “Efectuar los trámites para realizar la tradición de dominio del inmueble objeto de la oferta de compraventa aceptada por los destinatarios, con las especificaciones acordadas”<sup>57</sup>.

La tradición como modo de adquirir el derecho de propiedad de un bien, necesita de un acto contractual o jurídico que constituya un título traslativo de dominio, como el contrato de compraventa, en materia de inmuebles la ley demanda que este sea solemne, es decir, que su otorgamiento se realice a través de escritura pública, artículo 1857 del Código Civil. A su vez, la tradición en bienes inmuebles, sólo se perfecciona con la inscripción del título traslativo en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, artículo 756 del mismo código.

Esto significa, entonces, “que la obligación de dar que el vendedor contrae para con el comprador respecto de un bien raíz, se cumple por aquel cuando la escritura pública del contrato de compraventa se inscribe efectivamente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar en el que se encuentra ubicado el inmueble, sin perjuicio de su entrega”<sup>58</sup>.

En ese orden de ideas, para que la sociedad comercial cumpla a cabalidad el trámite de tradición, debe llevar a cabo actos jurídicos adicionales, como la celebración del contrato de compraventa y su formalización mediante escritura pública. Esto conlleva a que la Sociedad Comercial primero deba identificar

---

<sup>57</sup> Oferta mercantil de adquisición de cosa futura de un lote terreno proyecto Condominio Valles de España; p. 6.

<sup>58</sup> COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia nro. SU-454. Expediente T- 4.445.980 (25, agosto, 2016). M.P.: GLORIA STELLA ORTIZ DELGADO. EN: Gaceta de la Corte Constitucional. 2016. p. 53.

plenamente cada unidad de vivienda y constituya la propiedad horizontal del Condominio, trámites que se concretaron con la celebración de la escritura pública No. 791 del 10 de julio del año 2020 de la Notaria Primera del Circulo de Floridablanca (S) en la cual se suscribieron los siguientes actos:

ACTO PRIMERO: CAMBIO DE NOMBRE DEL TITULAR, acto que reseña la constitución de la sociedad comercial INVERSIONES ESPAÑA ARENA Y CIA S EN C en el año 2000, mediante escritura pública No 1031 de la Notaria Única del Circulo de Floridablanca (S), que por ACTA 1-2019 de junta extraordinaria, la Sociedad Comercial realizó su cambio de razón social y naturaleza, pasando a ser INVERSIONES ESPAÑA ARENAS Y CIA SAS; toda vez que en año 2000 la sociedad bajo su denominación anterior adquirió el derecho de dominio de tres inmuebles - lotes terrenos, ubicados en la vereda de Barbosa del municipio de Girón (S), mediante compraventa realizada a LAURENTINO ESPAÑA PERDOMO, solicitando a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, que inscriba el cambio de nombre del titular del dominio respecto de estos predios, bajo el nombre de INVERSIONES ESPAÑA ARENAS Y CIA S.A.S.

SEGUNDO ACTO: ENGLOBE, acto que identifica el número de matrícula inmobiliaria, los linderos y la extensión superficial de los tres lotes de terreno propiedad de la Sociedad Comercial INVERSIONES ESPAÑA ARENAS Y CIA S.A.S. y que conforman el proyecto de construcción Condominio Valles de España, que por el presente instrumento público se procede a englobar los inmuebles identificados anteriormente, en uno solo, quedando con una extensión superficial total de 22.5 hectáreas, para lo cual se solicita asignación de matrícula inmobiliaria del lote resultante del englobe, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga (S).

TERCER ACTO: SUBDIVISIÓN O LOTEADO, acto en el cual la Sociedad Comercial manifiesta su voluntad de dividir materialmente el predio denominado Valles de España englobado en el acto anterior, en cinco lotes, denominados así: Lote Saldo N°1 área rural primera etapa, Lote Saldo n°2 área rural segunda etapa, Lote Saldo

nº3 área rural segunda etapa, Lote Saldo N°4 área rural tercera etapa, ubicados dentro del Lote Matriz - Condominio Valles de España, igualmente solicita la asignación de la matrícula inmobiliaria de cada uno de los lotes resultantes, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga (S).

CUARTO ACTO: CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONDOMINIO VALLES DE ESPAÑA, acto que declara que la sociedad comercial INVERSIONES ESPAÑA ARENAS Y CIA S.A.S., con fundamento en la Licencia de Construcción No 68307-2-19-0944-2110219, en los planos de la propiedad horizontal No 683072190309 aprobados por la Curaduría No 2 del municipio de Girón (S) y el boletín de nomenclatura expedido por la Secretaria de Planeación del municipio de Girón (S) el 17 de mayo de 2019, constituye la PROPIEDAD HORIZONTAL y la PRIMERA ETAPA conformada por sesenta y dos lotes terreno de dominio privado para vivienda del CONDOMINIO VALLES DE ESPAÑA, sobre el lote terreno denominado Lote Matriz, y expone el texto al que queda sometido la copropiedad.

Adicional a la protocolización de la escritura pública de los actos anteriormente descritos, la Sociedad Comercial inició el trámite de registro en la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, para la expedición de los respectivos certificados de tradición y libertad de matrícula de los 62 lotes que conforman la PRIMERA ETAPA del proyecto.

**SEGUNDA:** “Entregar el inmueble con sus correspondientes servicios públicos de acueducto, energía eléctrica, gas y alcantarillado.”<sup>59</sup>

Esta obligación tiene un cumplimiento técnico y uno administrativo. El cumplimiento técnico fue abordado en la actividad octava, donde se describió la conformación de la primera etapa y sus fases de construcción.

---

<sup>59</sup> Oferta mercantil de adquisición de cosa futura de un lote terreno proyecto Condominio Valles de España; p. 6.

Por otra parte, el cumplimiento administrativo, hace referencia a los trámites que la Sociedad Comercial ha realizado ante las respectivas entidades prestadoras de servicios públicos domiciliarios; para entender y precisar dichos trámites, se indagó con la gerencia, el proceso que se ha adelantado para garantizar la instalación y certificación del servicio, además se consultó la documentación legal presentada por la Sociedad Comercial y la expedida por las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios en adelante E.S.P.

Una vez es expedido el PLAN ESPECIAL RURAL “LA HORMIGA” de la vereda de Barbosa del municipio de Girón (S), que da vía libre al desarrollo del proyecto de construcción Condominio Valles de España, la Sociedad Comercial procede a solicitar a las E.S.P la viabilidad y disponibilidad de los diferentes servicios públicos domiciliarios.

El 20 de noviembre de 2015 la Sociedad Comercial solicita al Acueducto Metropolitano de Bucaramanga S.A. E.S.P. la disponibilidad del servicio de acueducto y alcantarillado radicada bajo el No. 475468, solicitud que es contestada por el gerente de operaciones de la A.M.B. y que declara que el Condominio Valles de España cuenta con la disponibilidad del servicio para la totalidad de sus unidades de vivienda, la cual está sujeta a tres requerimientos, primero que el uso del suelo esté destinado a vivienda, segundo que el urbanizador construya una red de alimentación de 2” PVC red 21, desde el sector de la hormiga hasta el predio y tercero que tramite la aprobación del proyecto hidráulico que contemple sistema de bombeo interno y tanque de almacenamiento con capacidad mínima de 150 m<sup>3</sup>; a la fecha la Sociedad Comercial ha cumplido con los dos primeros requerimientos y se encuentra ejecutando el tercero.

El 16 de diciembre de 2015 la Sociedad Comercial radicó la solicitud BGA – 16305 de disponibilidad de media tensión ante la ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A E.S.P., requerimiento que es contestado por la entidad y que derivó la adjudicación de una carga provisional, lo cual dio paso al desarrollo del proyecto de iluminación del Condominio acorde a sus necesidades, proyecto que fue

asesorado y supervisado por la ESSA mediante visitas técnicas, y que permitió definir las características de diseño de la red eléctrica y la construcción de las acometidas subterráneas conforme a la ley. Una vez construidas las acometidas, la Sociedad Comercial entrega los detalles de las instalaciones a la electrificadora, para que esta las ejecute y defina la carga. Hecha la instalación y definida la carga, los funcionarios de la electrificadora realizan una segunda visita técnica a fin de certificar y aprobar las redes eléctricas para su eficaz funcionamiento. Con la terminación de la urbanización de la primera etapa, la Sociedad Comercial culminó la construcción de las acometidas, y actualmente está tramitando el proceso de instalación y certificación que realiza la E.S.S.A.

Por último, la Sociedad Comercial realizó la respectiva solicitud del servicio de gas natural a Metrogas de Colombia S.A. E.S.P., quienes realizaron una visita comercial, con el fin de verificar las condiciones técnicas y físicas del proyecto, y garantizar la instalación y suministro del servicio; comprobado el cumplimiento de los requerimientos normativos, Metrogas procede a expedir la cotización de la instalación del servicio y posteriormente el 20 de marzo del 2018 suscribe contrato con la Sociedad Comercial para el tendido e instalación de las redes de distribución de gas combustible de polietileno al interior del Condominio, asegurando de esta manera el abastecimiento del servicio para los 62 lotes que conforman la primera etapa del Condominio.

Inversiones España Arenas y CIA S.A.S. se encuentra al día con el cumplimiento de las obligaciones adquiridas con la firma de la oferta mercantil, lo cual permite efectuar la entrega material y real de las unidades de vivienda de la primera etapa del Condominio.

En cuanto a las obligaciones que recaen en el aceptante, la oferta mercantil enumera una lista larga de obligaciones, entre las cuales, se estudiaron y abordaron las que contemplan los trámites que deben adelantar los compradores para la celebración del contrato de compraventa:

**PRIMERA:** “Pagar el inmueble en la forma y plazos establecidos en la oferta”<sup>60</sup>

Para que el aceptante pueda efectuar el trámite de escrituración, debe haber cancelado el valor total de la cuota inicial del lote a adquirir.

El departamento de ventas lleva un registro minucioso de la cartera de cada uno de los clientes, que detalla el valor del lote, el valor de la cuota inicial, el valor cancelado a la fecha, el saldo de la cuota inicial, el saldo total del lote y el medio de financiación escogido por el aceptante para pagar el saldo, informe que fue consultado durante el desarrollo de esta actividad y que permitió evidenciar el siguiente balance:

De los 62 lotes que conforman la primera etapa del Condomino Valles de España, a la fecha del 30 de junio de 2020, 39 se encuentran vendidos, es decir el 62.9%. de los lotes que integran esta etapa, sobrepasando el 50% que determina el punto de equilibrio de la primera etapa del proyecto.

En cuanto al avance realizado en el pago de la cuota inicial, el informe de cartera permitió calcular el porcentaje cancelado hasta el mes de junio de 2020 por cada uno de los clientes, revelando los siguientes resultados:

---

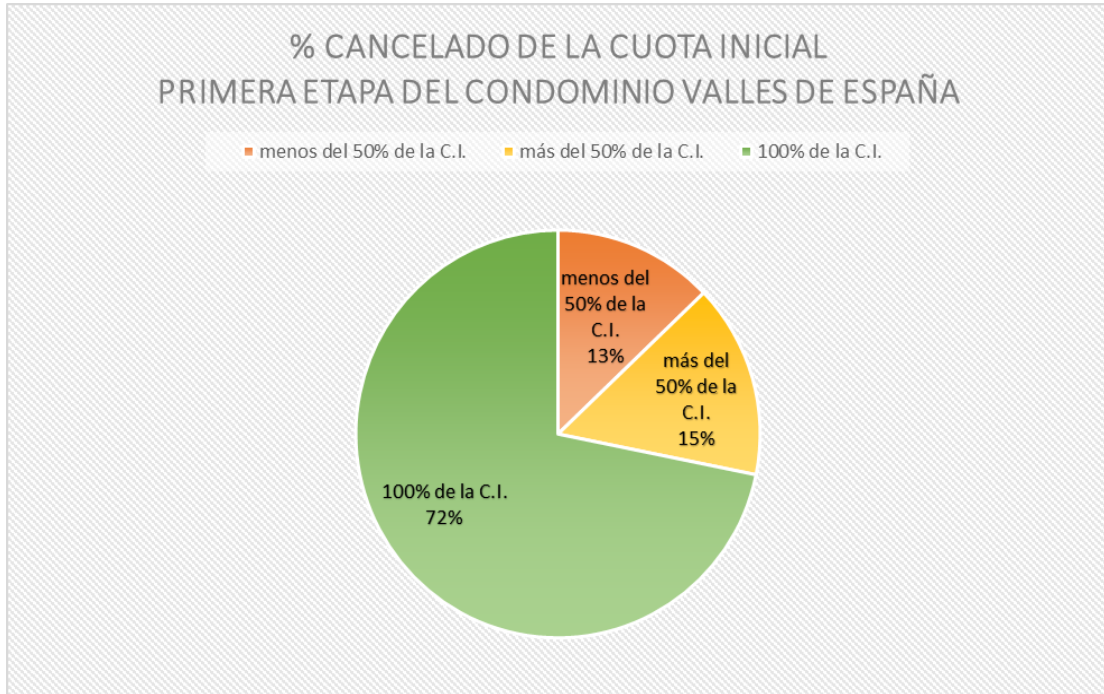
<sup>60</sup> Ibid, p. 3.

**Tabla 6. Balance general del mes de junio de 2020 del % cancelado en la cuota inicial, de cada uno de los aceptantes de la primera etapa del Condominio Valles de España.**

<b>BALANCE GENERAL A JUNIO 30 DE 2020 DEL % CANCELADO DE LA CUOTA INICIAL</b>					
<b>LOTE No</b>	<b>% C.C.I.</b>	<b>LOTE No</b>	<b>% C.C.I.</b>	<b>LOTE No</b>	<b>% C.C.I.</b>
<b>Lote 02</b>	75.2%	<b>Lote 20</b>	100%	<b>Lote 36</b>	10.2%
<b>Lote 03</b>	77.5%	<b>Lote 21</b>	100%	<b>Lote 37</b>	100%
<b>Lote 05</b>	100%	<b>Lote 22</b>	100%	<b>Lote 41</b>	100%
<b>Lote 06</b>	53.7%	<b>Lote 23</b>	100%	<b>Lote 43</b>	100%
<b>Lote 07</b>	100%	<b>Lote 24</b>	100%	<b>Lote 43 A</b>	100%
<b>Lote 08</b>	76.5%	<b>Lote 26</b>	100%	<b>Lote 46</b>	100%
<b>Lote 11</b>	81.0%	<b>Lote 27</b>	100%	<b>Lote 47</b>	44.7
<b>Lote 12</b>	100%	<b>Lote 29</b>	100%	<b>Lote 48</b>	100%
<b>Lote 13</b>	100%	<b>Lote 30</b>	100%	<b>Lote 49</b>	100%
<b>Lote 16</b>	100%	<b>Lote 32</b>	100%	<b>Lote 50</b>	95.9%
<b>Lote 17</b>	100%	<b>Lote 33</b>	38.1%	<b>Lote 51</b>	14.9%
<b>Lote 18</b>	100%	<b>Lote 34</b>	100%	<b>Lote 52</b>	100%
<b>Lote 19</b>	100%	<b>Lote 35</b>	7.2%	<b>Lote 53</b>	100%

Fuente: creación propia.

**Gráfico 1. Balance general del % cancelado de la cuota inicial de los aceptantes de la primera etapa del proyecto Condominio Valles de España.**



Fuente: creación propia

De los 39 compradores:

- 5 no han sobrepasado el 50% de la cuota inicial
- 6 han cancelado más de 50% de la cuota inicial
- 28 han cancelado la totalidad de la cuota inicial

En conclusión, el 71% de los compradores de la primera etapa se encuentran listos para continuar con el proceso de escrituración de lote terreno.

**SEGUNDA:** “Comprometerse a realizar los trámites necesarios y suficientes, en forma oportuna, para dar estricto cumplimiento a lo pactado y continuar diligentemente la gestión para la firma de la escritura pública de venta e hipoteca y posteriormente el desembolso respectivo, en caso de que el comprador – Titular

requiera de crédito hipotecario para cumplir el plan de pagos, establecido en esta oferta.

En el evento de que el crédito no le sea concedido a el comprador – titular, éste se obligará a cancelar con recursos propios el valor del inmueble establecido en esta oferta, antes de la fecha que se programe para la firma de la escritura.

Cuando la entidad bancaria le otorgue al comprador – titular el crédito por un valor inferior al solicitado, este se obliga a cubrir la diferencia al oferente antes de la fecha que se programe para la firma de la escritura pública.”<sup>61</sup>

Una vez es cancelada la totalidad de la cuota inicial, el comprador debe definir la forma en que efectuará el desembolso de saldo del lote, ya sea que lo realice con recursos propios, con crédito aprobado por una entidad financiera o a través del programa de financiación que ofrece la sociedad comercial INVERSIONES ESPAÑA ARENAS Y CIA SAS.

El informe mensual de cartera que es presentado por el departamento de ventas, no solo reporta el avance en el pago de la cuota inicial, sino también el método de financiación con el cual el cliente ha decidido subvencionar el saldo de su lote. Del balance general realizado al informe de cartera de junio de 2020 se precisó que, de los 28 compradores que han cancelado su cuota inicial:

- Siete (7) costearán el saldo del lote con recursos propios, es decir, que cuentan con el flujo de dinero para efectuar el desembolso del saldo al momento de suscribir el contrato de compraventa ante la notaria respectiva.
- Ocho (8) lo financiarán de manera directa con la Sociedad Comercial, una vez el cliente ha terminado de cancelar su cuota inicial y está interesado en la propuesta de financiación que ofrece el Condominio Valles de España. La Sociedad Comercial realiza un estudio de oportunidad a los

---

<sup>61</sup> Ibid, p. 4.

compradores – titulares, a fin de evaluar la probabilidad, la sostenibilidad y viabilidad de un acuerdo para el pago del saldo del lote; aprobado el estudio de oportunidad, la gerencia expone a los compradores el plan de pagos, el cual consiste en un informe que relaciona el monto a financiar, el tiempo de financiación (número de cuotas mensuales), el porcentaje de interés nominal mensual que será del 1%, el porcentaje de interés nominal anual que será del 12%, el valor del capital a cancelar por mes y el valor de los intereses, si este es aceptado por los compradores, se da desarrollo a la escrituración.

Al momento de celebrar el contrato de compraventa, la Sociedad Comercial exige que se constituya a favor de INVERSIONES ESPAÑA ARENAS Y CIA S.A.S. hipoteca abierta en primer grado sin límite de cuantía sobre el lote de terreno adquirir.

- Cuatro (4) han adelantado la solicitud de crédito ante una entidad financiera, según estudio realizado por el departamento de ventas, en el área metropolitana de Bucaramanga, solo dos entidades bancarias tramitan créditos para la adquisición de un lote terreno, entre los requisitos que solicitan se encuentran:
  - 1). Certificado de Tradición y Libertad del Proyecto (no mayor a 30 días de expedido)
  - 2). Certificado de Existencia y Representación Legal (Cámara de Comercio) de la Persona Jurídica que vende no mayor a 30 días de expedido.
  - 3). Permiso de Ventas del Proyecto (documento que servirá para escriturar las ventas)
  - 4). Licencia de Construcción y sus respectivas modificaciones.
  - 5). Minuta de venta del proyecto en medio magnético.

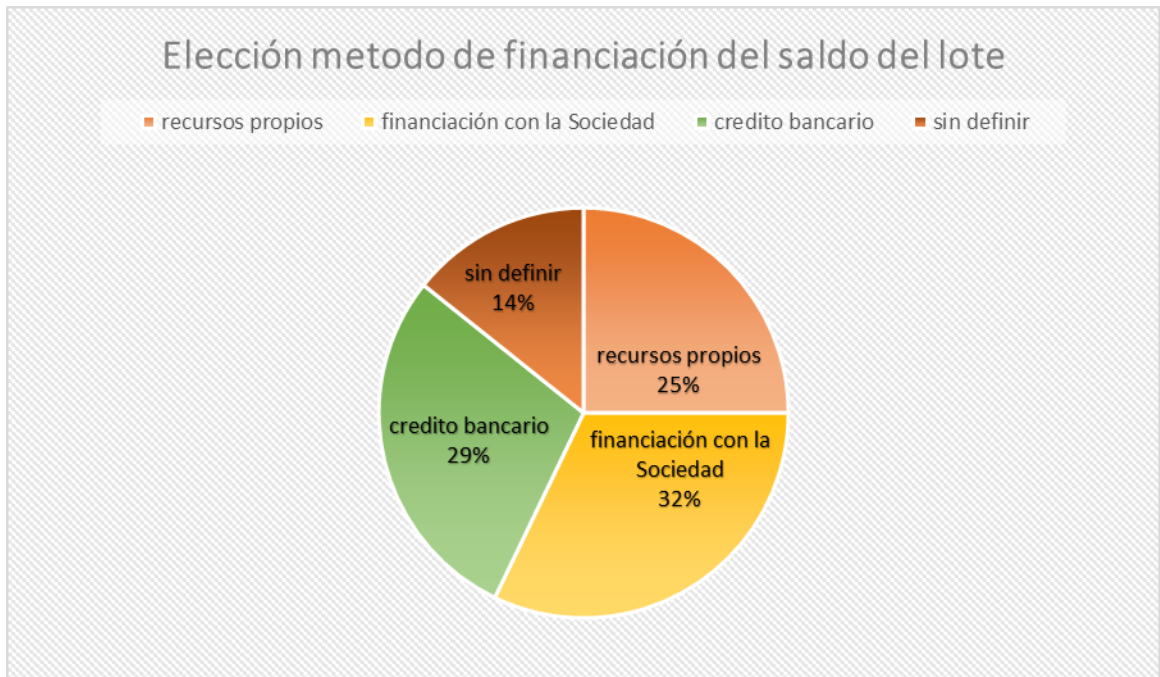
6). Reglamento de Propiedad Horizontal elevado a Escritura Pública con sus respectivas adiciones y modificaciones.

7). Aval del Proyecto firmado por el Representante Legal que tenga las facultades para avalar a terceros (Según sea el caso)

Estudiada la documentación requerida por la entidad y realizado el correspondiente estudio crediticio a cada comprador – titular, el banco emite carta de aprobación o rechazo, según sea el caso. En el evento que el crédito bancario sea rechazado el aceptante deberá cancelar el saldo con recursos propios.

- Nueve (9) aún no han definido el método de financiación.

**Gráfico 2. Elección del método de financiación del saldo del lote de los compradores del proyecto Condominio Valles de España.**



Fuente: creación propia

Lo cual permite concluir que el 86% de compradores, han adelantado los trámites necesarios y oportunos a fin de garantizar el pago del saldo.

**TERCERA:** “Será requisito indispensable para la firma de la escritura pública de compraventa que el Oferente hubiere recibido de la respectiva entidad financiera la comunicación indicándole la suscripción del contrato leasing o la aprobación del crédito y la firma del pagaré respectivo, así como la entrega de la minuta de hipoteca, según corresponda.

El Comprador - Titular es responsable por la obtención real de la financiación que requiera hasta que el desembolso se haga efectivo al Oferente. El(los) inmuebles(s) no se considerará(n) pagado(s) sino únicamente hasta que su precio total sea desembolsado e ingresado a las cuentas del Oferente.”<sup>62</sup>

Esta obligación busca garantizar el desembolso del saldo del lote y su cumplimiento se deriva del método de financiación elegido por el comprador – titular:

- En el caso de los clientes que realizarán el desembolso con recursos propios, la escritura de compraventa se suscribe sin ningún tipo de gravamen, es decir libre de garantías reales. Se entenderá efectuado el pago una vez realice la transferencia a la cuenta bancaria de la Sociedad Comercial y presente el respectivo recibo de consignación.
- En cuanto a los clientes que han tramitado el crédito ante una entidad financiera, deberán primero, presentar al oferente la respectiva comunicación de aprobación del crédito, por el monto total del saldo del lote o la comunicación que indica la suscripción del contrato de leasing habitacional (lo cual dependerá exclusivamente del banco); segundo, entregar la minuta de hipoteca y respectivo pagare con carta de instrucción o la minuta del contrato de leasing (cada entidad maneja su propio formato),

---

<sup>62</sup> Ibid, p. 4.

a fin de agilizar los trámites notariales y tener exactitud del acto jurídico a suscribir, no es lo mismo suscribir un contrato de leasing a una hipoteca.

Con el crédito hipotecario, la entidad financiera exige como garantía de pago, la suscripción del contrato de hipoteca sobre lote de terreno objeto de la compraventa, quedando el inmueble a nombre del comprador; en cambio con el contrato de leasing habitacional la entidad financiera figura como propietario del inmueble y el deudor como locatario, el leasing habitacional funciona como un arrendamiento con opción de compra, con este contrato no se registra ningún tipo de gravamen sobre el bien adquirido.

- En caso tal que el aceptante opte por la financiación directa con la Sociedad Comercial, bastara que el comprador titular apruebe el estudio de oportunidad que realiza la Sociedad Comercial y acepte el plan de pagos ofrecido por esta.

La Sociedad Comercial exige como garantía real, la constitución de hipoteca abierta sin límite de cuantía, es decir, que al momento de celebrar el contrato de compraventa y de elevar este a escritura pública, el comprador – titular deberá suscribir la respectiva hipoteca a favor de INVERSIONES ESPAÑA ARENAS Y CIA S.A.S. y solicitar a la oficina de instrumentos públicos de Bucaramanga (S) la inscripción del gravamen en el folio de matrícula inmobiliaria del lote de terreno objeto del negocio jurídico celebrado.

**CUARTA:** “Asumir y pagar oportunamente, en la proporción indicada en esta oferta, los gastos de avalúos, estudio de títulos, prima de seguros, impuestos de timbre y de registro, gastos notariales de la escritura de compraventa e hipoteca si la hubiere, gastos de legalización del crédito, demás gastos notariales y de

registro y demás conceptos derivados de las operaciones de compraventa, crédito o financiación por el sistema leasing que requiera para adquirir el(los) inmueble(s) ofrecido(s) y las garantías ofrecidas incluida la hipoteca y su posterior cancelación”<sup>63</sup>.

Con relación a los gastos notariales la oferta mercantil precisa que, los gastos derivados del contrato de compraventa serán asumidos por partes iguales entre el comprado y el vendedor; por otra parte, la boleta fiscal, la prima de seguros, los gastos de avalúos, el estudio de títulos y demás gastos de legalización del crédito, serán asumidos en su totalidad por el comprador.

**QUINTA:** “Suscribir el correspondiente contrato de promesa de compraventa, en un plazo máximo de 15 días corrientes posteriores a la notificación del oferente para tal efecto”.<sup>64</sup>

La Sociedad Comercial deberá enviar la respectiva notificación que anuncia la suscripción del contrato de promesa de compraventa, por correo certificado, a cada uno de los compradores – titulares que hayan cancelado la totalidad de la cuota inicial, quienes tendrán un plazo máximo de 15 días para elevar a escritura pública la promesa. El contrato de promesa de compraventa se suscribe con el fin de garantizar el negocio prometido, de precisar los elementos esenciales del mismo, es decir, identificar plenamente el bien adquirir y concretar la forma de pago.

**SEXTA:** “Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al acuse del recibido de la correspondencia donde se anuncia la entrega del bien inmueble ofertado al Comprador - Titular y una vez cumplidos los requisitos, como, pago de la cuota inicial, suscripción de la promesa de compraventa y carta de compromiso dirigida

---

<sup>63</sup> Ibid, p. 4.

<sup>64</sup> Ibid, p. 4.

al oferente de aprobación de crédito bancario o de persona natural del pago del saldo, se suscribirá la escritura pública de compraventa del inmueble ofrecido<sup>65</sup>.

Esta obligación precisa 3 requisitos para suscribir la escritura pública de compraventa del inmueble ofrecido:

- Pago total de la cuota inicial
- Suscripción de la promesa de compraventa
- Garantizar el pago total del saldo del lote de terreno ofrecido

En cuanto al pago total este dependerá del método de financiación por el cual ha optado el comprador titular:

Si lo realiza con recursos propios, bastara que acredite el pago del saldo a la cuenta bancaria de la Sociedad Comercial, presentando el respectivo recibo de consignación.

En el caso de la financiación directa con la Sociedad Comercial, esta define un plan de pagos que debe ser aceptado por el comprador titular, el cual quedará referenciado en el contrato de compraventa.

Por otra parte, si ha optado por solicitar un crédito bancario, la entidad financiera solo realizará el desembolso del crédito con posterioridad a la celebración del contrato de compraventa, a la suscripción del gravamen hipotecario a favor del banco y al registro de estos dos actos jurídicos en el folio de matrícula inmobiliario del bien adquirido. A fin de garantizar el desembolso por parte de la entidad bancaria, la Sociedad Comercial exige al aceptante, carta de compromiso del desembolso del crédito por el valor del saldo adeudado por parte emitida por el respectivo banco.

Una vez es recibida la notificación emitida por la sociedad que anuncie la entrega del inmueble y cumplidos los requisitos anteriores, se procede a la firma de la

---

<sup>65</sup> Ibid, p. 5.

escritura pública de compraventa y a la solicitud de registro en la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga (S) de los actos suscriptos.

**7.1.3. Actividad décima: Trámites notariales.** El desarrollo de la décima actividad tuvo cabida durante la décimo segunda y décimo tercera semana de práctica, durante estas semanas las tareas desempeñadas se orientaron a concretar los requisitos para dar inicio al proceso de escrituración, identificar las diligencias previas a dicho trámite y estudiar las minutas de los contratos a suscribir con la celebración del acto jurídico de compraventa.

En la décimo segunda semana se concertaron dos reuniones, la primera, con el gerente de la Sociedad Comercial el señor Gustavo España, a fin de determinar los requisitos a reunir por parte de los aceptantes, de acuerdo a la oferta mercantil, para iniciar el trámite de escrituración de compraventa de los lotes de terreno del Condominio Valles de España Propiedad Horizontal ubicados en la primera etapa, precisándose tres:

- A. El pago total de la cuota inicial, tal y como se evidencio en la actividad anterior de los 39 aceptantes de la primera etapa, 28 han cancelado la totalidad de la cuota inicial, cumpliendo con el cronograma de pagos establecido en la oferta mercantil.
- B. Suscribir promesa de compraventa, dentro de los 15 días siguientes a la notificación del oferente.
- C. Garantizar el pago del saldo del lote de terreno a adquirir, para lo cual el aceptante deberá decidir el método de financiación por el cual va a optar y adelantar los trámites necesario y oportunos frente a este.

Respecto del contrato de promesa de compraventa, se estudió la minuta que empleará la Sociedad Comercial, en la cual se determina como objeto del negocio la adquisición de un lote terreno de la primera etapa del proyecto Condominio Valles de España sometido al régimen de propiedad horizontal como consta en la

escritura pública No 791 del 10 de julio de 2020 de la Notaria Primera del Circulo de Floridablanca (S), donde la sociedad comercial INVERSIONES ESPAÑA ARENAS Y CÍA. S.A.S. como promitente vendedor se obliga a vender al promitente comprador, quien adquiere el inmueble debidamente identificado, libre de demandas civiles, condiciones resolutorias, arrendamientos, anticresis o gravamen alguno; encontrándose paz y salvo de todo impuesto, valorización o contribución por concepto de servicios municipales. También señala el precio y forma de pago, constatando el pago de la cuota inicial y la fecha de desembolso del saldo (la cual dependerá de la especificidad del cliente).

La Sociedad Comercial se compromete a efectuar la entrega material y real del inmueble a la firma de la escritura pública de venta del inmueble prometido, que cuenta con la instalación de los servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica, agua, alcantarillado y gas natural.

Adicionalmente, la minuta establece que en caso de incumplimiento por parte del promitente comprador dará lugar a la resolución del contrato y cualquier suma de dinero que se haya entregado al promitente vendedor se tomará como arras confirmatorias de acuerdo al 1861 del código civil, como cláusula penal las partes pactan el 20% del valor del contrato.

La segunda reunión, se realizó con la secretaria de la Notaria Tercera de Bucaramanga (S), la Doctora Viviana Carvajal, quien expuso los lineamientos generales del proceso de escrituración y enunció los documentos a diligenciar antes de la firma de las escrituras públicas, compartiendo los formatos correspondientes, entre los cuales se encuentran:

- A. PAZ Y SALVO EMITIDO POR LA SOCIEDAD, documento que busca acreditar que el comprador – titular se encuentra al día con sus obligaciones y puede dar inicio al proceso de escrituración.

B. ORDEN DE ESCRITURACIÓN, documento diligenciado por la Sociedad Comercial a fin de verificar los datos del comprador – titular, precisar la fecha de escrituración, los actos a suscribir con esta (hipoteca – contrato de leasing – afectación a vivienda familiar), el valor de la venta y el valor de la hipoteca, los datos del inmueble, su precio y forma de pago y los gastos notariales asumir por cada una de las partes.

C. ACTA DE INICIO DE PROYECTO, documento emitido por la notaria que liquida los derechos notariales, la boleta fiscal y el trámite de registro, con el propósito de garantizar la cancelación de estos al momento de escriturar.

Una vez suscripto la promesa de compraventa, diligenciados y remitidos los documentos anteriores, se procede a la firma de la escritura del contrato de compraventa de acuerdo al plazo pactado en la promesa.

Durante la décimo tercera semana se estudiaron y revisaron las minutas del contrato de compraventa y de hipoteca, analizando cada uno de los actos jurídicos a constituir.

#### • **CONTRATO DE COMPRAVENTA**

El contrato de compraventa es el negocio jurídico por el cual “uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa y a entregarla materialmente y la otra a pagarla en dinero”<sup>66</sup>; como elementos esenciales del contrato está la cosa y el precio, elementos que deben estar plenamente identificados, el en caso de los inmuebles “la identificación del bien corre por cuenta de la descripción de linderos, la nomenclatura o situación del bien y el número de matrícula inmobiliaria”<sup>67</sup> y el precio queda referido en el monto y forma de efectuar pago.

---

<sup>66</sup> BOHÓRQUEZ ORDUZ, Antonio. El contrato de compraventa. En: Delos negocios jurídicos en el derecho privado colombiano. Bogotá D.C.: Ediciones Doctrina y Ley LTDA., 2005. p. 1.

<sup>67</sup> *Ibid.*, p. 18.

En ese sentido, con el contrato de compraventa la sociedad comercial INVERSIONES ESPAÑA ARENAS Y CIA S.A.S. titular del dominio de los 62 lotes de terreno ubicados en la primera etapa del Condominio Valles de España Propiedad Horizontal, transfiere la propiedad del inmueble ofrecido a los aceptantes en la propuesta mercantil.

La minuta de este contrato identifica el bien a transferir, precisando el número del lote, su ubicado, su número de matrícula inmobiliaria, sus códigos catastrales, sus linderos y su extensión superficial, el cual será destinado a vivienda familiar y no para explotación agrícola. En cuanto a la forma de pago esta dependerá del método de financiación elegido por el cliente.

También determina las obligaciones de la Sociedad Comercial, entre las cuales están efectuar la entrega real y material del bien, con las debidas instalaciones de todos los servicios públicos\*, adicionalmente la Sociedad declara que el inmueble se encuentra libre de embargos, pleitos pendientes, arrendamientos, hipotecas, afectación a vivienda familiar, patrimonio de familia, condiciones resolutorias y en general de cualquier limitación al dominio, y a paz y salvo de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones a la fecha.

Si el saldo del lote se cancela con recursos propios el contrato de compraventa se suscribe sin ningún tipo de gravamen y se eleva a escritura pública, solicitando a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga (S) su inscripción, a fin de perfeccionar el modo de tradición.

En caso contrario, ya sea que el aceptante opte por el método de financiación directa con la Sociedad Comercial o por crédito bancario, se procede a la suscripción del contrato de hipoteca.

- **CONTRATO DE HIPOTECA**

---

\* Obligaciones adquiridas en la oferta mercantil de adquisición de cosa futura de un lote terreno proyecto Condominio Valles de España

La hipoteca como derecho real de garantía accesorio e indivisible, recae únicamente sobre bienes inmuebles y se constituye a fin de garantizar el cumplimiento de una obligación, esta tiene su fuente en el contrato de hipoteca.

La abogada Rocío Serrano<sup>68</sup> en su libro DERECHO CIVIL BIENES determina y desarrolla el contenido del contrato de hipoteca, precisando:

- A. Identificación de las partes que intervienen en el contrato de hipoteca (deudor y el acreedor). Por una parte, quien otorgue la hipoteca debe estar facultado para ello, es decir, ser el propietario del bien y ser capaz, quien seguiría conservando todos los atributos del dominio. Por otra parte, el acreedor hipotecario solo está autorizado a solicitar al juez la venta publica en subasta.
- B. Exacta determinación del bien gravado con hipoteca, la cual tiene que hacerse como especie y cuerpo cierto, en parte porque estas son solemnes y la tradición se perfecciona realizando el registro en el folio de matrícula inmobiliaria, si no hay identificación precisa del inmueble no es posible gravar el derecho.
- C. La obligación que se garantiza, determinando si la obligación es de dar, hacer o no hacer, en el caso que se constituya para garantizar una obligación de pagar sumas de dinero, cuando el monto es indeterminado debe redactarse de manera que se pueda valorar en dinero.

Si el aceptante opta por cancelar el saldo del lote por medio de crédito bancario, la respectiva entidad financiera será la que disponga la minuta del contrato de hipoteca.

En el caso que de opte por la financiación directa con la Sociedad Comercial, la hipoteca a constituirse será una HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA.

---

<sup>68</sup> SERRANO. Rocío G. Derechos reales garantía - Hipoteca En: Derecho civil bienes 1 ed. Bucaramanga: Ediciones Universidad Industrial de Santander, 2015. p. 162 – 168.

En dicho caso el comprador – titular será el que constituya el gravamen a favor de la Sociedad Comercial.

El contrato de hipoteca que empleará la Sociedad Comercial, identifica debidamente a los sujetos negociales, por una parte, al deudor y propietario del inmueble adquirido por compraventa, y por la otra, INVERSIONES ESPAÑA ARENAS Y CIA SAS quien pasaría a constituirse como acreedora hipotecaria.

En la minuta de hipoteca también se Identifica el bien objeto de gravamen, que en el caso en concreto es el lote de terreno ubicado en la primera etapa del Condominio Valles de España Propiedad Horizontal, descrito tal y cual como quedo en el contrato de compraventa suscripto en el primer acto, el cual pasa a ser propiedad exclusiva del hipotecante.

El documento precisa que la hipoteca abierta que se constituye a favor del acreedor, garantiza todas las obligaciones cualquiera que sea su origen sin ninguna cuantía por capital, más sus intereses, honorarios de abogados y costas judiciales si fuere el caso y en general cualquier suma que por cualquier concepto cubra el acreedor por la hipotecante, así como las que hayan contraído o llegasen a contraer en el futuro por cualquier concepto, por ellos mismos, conjunta o separadamente, en su propio nombre o de terceros a favor del acreedor, ya implique para la hipotecante responsabilidad directa o subsidiaria, conste o no en documentos separados o de fechas diferentes, incluidas sus prórrogas y renovaciones.

El contrato de hipoteca al igual que el de compraventa deben ser elevados a escritura pública y registrados en la Oficina de Instrumentos Públicos.

Actualmente la Sociedad Comercial solo adelantará la escrituración de lotes de terreno, ya que a la fecha no se encuentra edificada ninguna casa. En ese orden de ideas no procede la suscripción de un contrato de leasing habitacional, ya que este solo se constituye sobre una vivienda (casa- residencia-apartamento),

igualmente no es posible constituir la figura de afectación a vivienda familiar, regulada por la Ley 258 de 1996, que tiene como finalidad proteger al conyugue o compañero permanente de la venta o enajenación sin consultar, teniendo en cuenta que esta figura “no recae sobre bienes inmuebles como fincas de recreo, lotes o lotes comerciales”<sup>69</sup>, tampoco se puede registrar como patrimonio de familia inembargable, toda vez que no reúne los requisitos legales establecidos en la Ley 495 de 1999, que determina el valor máximo de la vivienda en doscientos cincuenta salarios mínimos legales vigentes (250 SMLMV), pues ninguna de las unidades de vivienda del Condominio Valles de España esta avaluada por menos de ese valor.

Con la terminación de las obras de urbanización de la primera etapa del Condominio Valles de España,

Terminadas las obras de urbanización del Condominio Valles de España y cumplidas las obligaciones determinadas en la oferta mercantil, la Sociedad Comercial garantizará la entrega material y real de lotes de terreno que conforman la primera etapa del proyecto. En aras de acompañar y facilitar el trámite de escrituración a cada uno de los clientes surge la necesidad de elaborar una ruta práctica que permita conocer el paso a paso para el otorgamiento de las escrituras públicas de los bienes privados de la mencionada etapa.

## **8. CUARTO INFORME**

El cuarto informe presenta los avances obtenidos durante las últimas tres semanas de práctica, es decir desde el 17 de julio al 6 de agosto de 2020, tiempo durante el cual se desarrollaron las actividades décimo cuarta, décimo quinta y décimo sexta propuestas en el cronograma, que dan cumplimiento al cuarto

---

<sup>69</sup>SERRANO. Rocío G. El derecho real de dominio y las diversas clases de propiedad. En: Derecho civil bienes 1 ed. Bucaramanga: Ediciones Universidad Industrial de Santander, 2015. p. 89

objetivo específico, que tiene como finalidad la elaboración del protocolo de procedimientos para la escrituración de los lotes ubicados en la primera etapa del proyecto Condómino Valles de España.

## **8.1. ACTIVIDADES DESARROLLADAS**

Las actividades realizadas durante este tiempo consistieron en diseñar y redactar el protocolo de escrituración que establece la ruta a ejecutar para el otorgamiento del dominio de los lotes de la primera etapa del proyecto Condominio Valles de España.

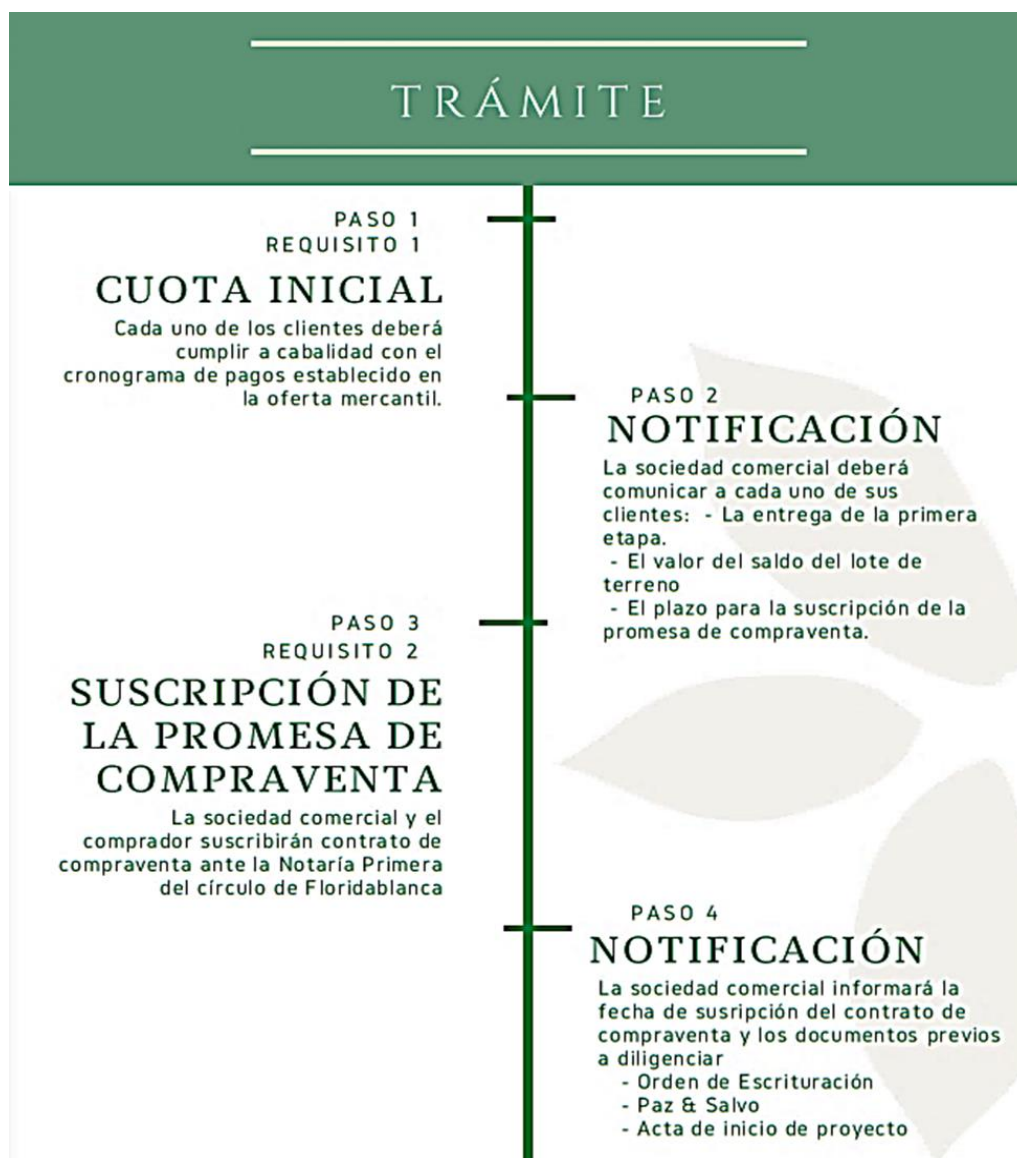
**8.1.1. Décimo primera: paso a paso a seguir en el otorgamiento de las escrituras públicas.** El protocolo de escrituración objeto de la presente monografía, es un paso a paso a fin de instruir tanto la sociedad comercial como cada uno de sus clientes antes, durante y después del trámite de otorgamiento de las Escrituras públicas de los 62 lotes de terreno que conforman la primera etapa del Condominio Valles de España.

La sociedad comercial luego de 5 años de planificación, estudio, legalización y construcción, ha culminado satisfactoriamente y dentro del tiempo estipulado la primera etapa del Condominio Valles de España. Terminando las obras de urbanización y las instalaciones de servicios públicos domiciliarios y de alcantarillado que permite que la Sociedad Comercial proceda a realizar la entrega oficial a cada uno de sus clientes.

Para dar inicio al proceso de escrituración, la oferta mercantil establece tres requerimientos dentro de las obligaciones del aceptante, el pago total de la cuota inicial, la suscripción de la promesa de compraventa y garantizar el pago del saldo del lote de terreno.

De los anteriores requisitos, se derivan diligencias complementarias que deben surtirse a cabalidad para culminar el trámite traslativo de dominio, como lo es la notificación por parte de la Sociedad Comercial y el diligenciamiento de documentos previos a la protocolización de escrituras públicas, a fin de precisar cada uno el proceso se esquematizo la siguiente ruta.

**Figura 6. Trámite de escrituración.**



PASO 5  
REQUISITO 3  
**GARANTIZAR EL  
PAGO DEL SALDO  
DEL LOTE**

La garantía del pago del saldo del lote dependerá del método de financiación que el cliente elija :

1. Financiación Directa:
  - Aprobación del estudio de oportunidad que realiza la sociedad comercial
  - Aceptación del plan de pagos por parte del comprador
2. Recursos Propios
  - El cliente debe realizar transferencia a la cuenta bancaria de la sociedad comercial y presentar el respectivo soporte de la consignación
3. Crédito bancario
  - Presentar comunicación de la aprobación del crédito por la entidad bancaria y presentar la minuta de hipoteca emitida

PASO 7  
**GARANTÍA REAL**

1. En el caso de los compradores que subvencionarán el saldo del lote de terreno con crédito bancario la entidad financiera establecerá el tipo de hipoteca que se constituirá a su favor
2. En el caso de la Financiación directa con la sociedad comercial, se registrará hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de la sociedad comercial

PASO 6  
**SUSCRIPCIÓN DE  
ESCRITURA PÚBLICA**

La sociedad comercial y el comprador deberán suscribir contrato de compraventa el cual deberán elevar a escritura pública y registrar en la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

**Fin del trámite para los  
clientes que pagarán el  
saldo del lote de terreno  
con recursos propios**

Fuente: Creación propia.

### **8.1.2. Décimo segunda: Diseño y redacción del protocolo para la escrituración de lotes y lote-casas de la primera etapa del Condominio Valles de España.**

El diseño del protocolo de escrituración inició con la esquematización del paso a paso del trámite.

A fin de organizar la información en cada una de las páginas que conforman el cuerpo de la cartilla, se detalló el contenido a abordar.

La primera parte de la cartilla está conformada por la descripción del proyecto Condominio Valles de España, el cumplimiento de los requisitos legales y la importancia de su construcción en el sector inmobiliario de la zona de la ciudad en que se encuentra ubicado.

La segunda parte justifica la elaboración del protocolo como una ruta que busca brindar a los clientes una herramienta práctica para facilitar los trámites notariales a adelantar en la escrituración de cada uno de los lotes de terreno.

La tercera parte se muestra la ruta a seguir a través de una línea de tiempo que determina gráficamente cada uno de los pasos a seguir por la sociedad y por los clientes para finalizar el proceso de escrituración.

La cartilla finaliza con la carta de agradecimientos a cada uno de los clientes por parte de la sociedad comercial, con la cual se hace entrega de cada lote de terreno y busca expresar la gratitud por el apoyo y la confianza puesta en el proyecto que entrega oficialmente su primera etapa.

## 9. CONCLUSIONES

La práctica jurídico empresarial realizada en las instalaciones del condominio Valles de España se desarrolló con una duración de 16 semanas que permitieron dar cumplimiento a los objetivos propuestos para la elaboración del protocolo de escrituración de la primera etapa del condominio, diseñando una ruta de procedimientos a cumplir por parte de la cada uno de los clientes y la sociedad comercial.

La interacción con cada uno de los departamentos y el apoyo constante de cada uno de los funcionarios dio posibilidad a la recopilación y análisis de información necesaria para conocer la sociedad comercial en su conformación y organización, así como los avances de obra realizados hasta el momento para garantizar la entrega de cada uno de los clientes y, en consecuencia, el cumplimiento de las obligaciones contraídas en la oferta mercantil celebrada con cada uno de ellos.

La ejecución de los informes y el trabajo mancomunado con el departamento jurídico de la sociedad comercial permitió detectar las falencias en el conocimiento del procedimiento y organizar la información de casa uno de los clientes conforme al tratamiento que se debe surtir con cada uno de ellos.

Por último, durante el transcurso del tiempo en que se desarrolló la práctica empresarial, se adquirió conocimiento en diferentes áreas del derecho, no solo las relacionadas con los trámites notariales para la escrituración de bien inmuebles, sino además, áreas convergentes en la actividad económica de la sociedad como el derecho laboral, el derecho comercial y el derecho societario, lo cual enriqueció los presaberes aprendidos durante 10 semestres de carrera universitaria, afianzándose día a día en el campo profesional.

## BIBLIOGRAFÍA

BOHÓRQUEZ ORDUZ, Antonio. El contrato de compraventa. En: Delos negocios jurídicos en el derecho privado colombiano. Bogotá D.C.: Ediciones Doctrina y Ley LTDA., 2005.

COLOMBIA. ASAMBLEA CONSTITUYENTE. Gaceta Constitucional Número 114. 4 de julio de 1991. Constitución Política de Colombia. Bogotá. 4 de julio de 1991.

COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C133-09. (25, febrero, 2009). M.P. Dr. JAIME ARAÚJO RENTERÍA. EN: Gaceta de la Corte Constitucional 2009.

COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C189-06. (15, marzo, 2006). M.P. RODRIGO ESCOBAR GIL. EN: Gaceta de la Corte Constitucional 2016.

COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia SU454-16. (25, agosto, 2016). M.P. Dr. GLORIA STELLA ORTIZ DELGADO. EN: Gaceta de la Corte Constitucional 2016. p. 51.

COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Ley 675 De 2001. Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. 4 de agosto de 2001. Bogotá. En: Diario Oficial No. 44.509, de 4 de agosto de 2001.

COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1258 De 2008. 5 de diciembre de 2008. Por medio de la cual se crea la sociedad por acciones simplificada. Bogotá. 5 de diciembre de 2008. En: diario Oficial No. 47.194

COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1480 De 2011. Por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones. Bogotá. 12 de octubre de 2011. En: Diario Oficial No. 48.220 de 12 de octubre de 2011.

COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1579 De 2012. 1 de octubre de 2012. Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones. En: Diario Oficial No. 48.570 de 1 de octubre de 2012.

COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley Estatutaria 1581 De 2012. 18 de octubre de 2012. Por la cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales. En: Diario Oficial No. 48.587 de 18 de octubre de 2012.

COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA LEY 84 (26, mayo, 1873). Por el cual se expide el Código Civil. En: Diario Oficial. No. No. 2.867 de 31 de mayo de 1873, artículo 1857.artículo 917 y artículo 918, artículo 1869, artículo 1870, artículo 1566. artículo 665. artículo 754.665, artículo 669.

COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA LEY 546 DE 1999 (23, diciembre, 1999). Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación. En: Diario Oficial. No. 43.827 del 23 de diciembre de 1999, artículo 19.

COLOMBIA. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia SC054-2015. Radicado n° 11001-31-03-044-2010-00399-01. (26, enero, 2015). M.P.: ARIEL SALAZAR RAMÍREZ. EN: Gaceta de la Corte Suprema de Justicia 2015.

COLOMBIA. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia SC674-2020. (3, marzo, 2020). M.P.: ARIEL SALAZAR RAMÍREZ. EN: Gaceta de la Corte Suprema de Justicia 2020. p. 63

COLOMBIA. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia SC11815-2016 Radicado n.º11001-31-03-039-2008-00473-01. Expediente D-1935. (6, septiembre, 2016). M.P.: MARGARITA CABELLO BLANCO. EN: Gaceta de la Corte Suprema de Justicia 2016 T.7.

COLOMBIA. DECRETO 410 (27, marzo, 1971). Por el cual se expide el Código de Comercio. En: Diario Oficial. No. 33.339 del 16 de junio de 1971, artículo 845. 850.851.

CSJ, SC del 14 de marzo de 1963, proceso de Himelda Gámez viuda de Calderón contra Marco Tulio Hernández. G.J., t. CI, pág. 221. Citado por COLOMBIA. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia SC1662-2019. Radicado N. °11001-31-03-031-1991-05099-01. (5, julio, 2019). M.P.: ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO. EN: Gaceta de la Corte Suprema de Justicia 2019. p. 63.

EJECUTIVO DE JOSÉ PRUDENCIO HUERTAS CASTELBLANCO CONTRA MARIO ANDRÉS VELOZA ESTUPIÑÁN, Expediente No. 2006-0583 (Tribunal Superior de Tunja, Sala Civil-Familia, M.P. Luis Humberto Otalora Mesa, 19 de julio de 2007).

EJECUTIVO DE GEISDORF S.A. CONTRA IMPOBE S.A., Rad. 05001-31-03-011-2009-00696-01 (Tribunal Superior de Medellín, Sala Civil, M.P. Dora Elena Hernández Giraldo, 23 de junio de 2010).

EJECUTIVO DE PABLO URIBE GÓMEZ CONTRA RECREACIONAL AMAGÁ S.A.S., Rad. 05001-31-03-009- 2013-00132-00 (Tribunal Superior de Medellín, Sala Civil, M.P. Julián Valencia Castaño, 12 de agosto de 2013).

FRANCO, Juan, Artículo [en línea]. Tesis de magister en derecho. Universidad Pontificia Bolivariana, 2015. [Consultado 6 julio 2020]. Disponible en <https://repository.upb.edu.co/bitstream/handle/20.500.11912/2652/Articulo%20publicable%20Juan%20David%20Franco%20Bedoya.pdf?sequence=1>, 1 - 7p.

SERRANO. Rocío G. Derecho civil bienes 1 ed. Bucaramanga: Ediciones Universidad Industrial de Santander, 2015.