

**APOYO JURÍDICO AL DEPARTAMENTO JURÍDICO Y DE CARTERA DE LA  
INMOBILIARIA ESTEBAN RÍOS LTDA, CON ÉNFASIS EN LA IDENTIFICACIÓN  
DE LOS PROBLEMAS FRECUENTES PRESENTADOS EN EL DESARROLLO  
DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CELEBRADOS EN LA  
INMOBILIARIA, DERIVADOS DEL DESCONOCIMIENTO DE LAS  
OBLIGACIONES Y DEBERES DE LAS PARTES (INMOBILIARIA Y  
ARRENDATARIO).**

**ANDREA CAROLINA MARTÍNEZ PÉREZ**

**UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER  
FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS  
ESCUELA DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA  
2017**

**APOYO JURÍDICO AL DEPARTAMENTO JURÍDICO Y DE CARTERA DE LA  
INMOBILIARIA ESTEBAN RÍOS LTDA, CON ÉNFASIS EN LA IDENTIFICACIÓN  
DE LOS PROBLEMAS FRECUENTES PRESENTADOS EN EL DESARROLLO  
DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CELEBRADOS EN LA  
INMOBILIARIA, DERIVADOS DEL DESCONOCIMIENTO DE LAS  
OBLIGACIONES Y DEBERES DE LAS PARTES (INMOBILIARIA Y  
ARRENDATARIO).**

**ANDREA CAROLINA MARTÍNEZ PÉREZ**  
Trabajo de grado para optar por el título de Abogada

**Director**  
**NICOLÁS RODRÍGUEZ OTERO**  
Abogado

**Tutora**  
**LUCÍA CRISTINA CARVAJAL JIMÉNEZ**  
Abogada- Especialista

**UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER**  
**FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS**  
**ESCUELA DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA**  
**2017**

## **DEDICATORIA**

A Dios quien me encamina, y a quienes, sin saberlo, han sido su instrumento.

## **AGRADECIMIENTOS**

En memoria de mi Abuelito, de quien he sentido su ausencia.

Para Antonia, mi nueva razón.

## CONTENIDO

	<b>Pág.</b>
INTRODUCCIÓN .....	13
1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	14
2 .ALCANCE DEL TRABAJO.....	16
3. OBJETIVOS .....	17
3.1 OBJETIVOS GENERALES .....	17
3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	17
4. METODOLOGÍA.....	18
5. INFORMACIÓN SOBRE LA EMPRESA .....	21
5.1. DESCRIPCIÓN DE EMPRESA.....	21
5.1.1. Reseña Histórica De Esteban Ríos Ltda.....	21
5.2. ORGANIGRAMA.....	22
5.3.. MISIÓN .....	23
5.4. VISIÓN.....	23
5.5. POLÍTICA DE CALIDAD.....	23
5.6. OBJETIVOS DE CALIDAD.....	23
5.7. VALORES.....	24
5.8. FUNCIONES DE COORDINADOR JURÍDICO Y DE CARTERA.....	24
5.8.1. Responsabilidades.....	24
5.8.2. Actividades Del Cargo .....	24
6. MARCOS DE REFERENCIA .....	26

6.1 MARCO DE ANTECEDENTES JURÍDICOS .....	26
6.2 MARCO TEÓRICO .....	28
6.3 MARCO CONCEPTUAL .....	31
7. CRONOGRAMA.....	35
8. INFORMES.....	37
8.1. PRIMER INFORME .....	37
8.2. SEGUNDO INFORME .....	44
8.3. TERCER INFORME .....	47
8.4. CUARTO INFORME.....	48
9. RECOMENDACIONES A LA INMOBILIARIA ESTEBAN RÍOS LTDA.....	51
10. CONCLUSIONES.....	53
BIBLIOGRAFÍA .....	55

## LISTA DE TABLAS

	Pág.
Tabla 1. Organigrama.....	22
Tabla 2. Cronograma .....	35

## RESUMEN

**TITULO:** APOYO JURÍDICO AL DEPARTAMENTO JURÍDICO Y DE CARTERA DE LA INMOBILIARIA ESTEBAN RÍOS LTDA, CON ÉNFASIS EN LA IDENTIFICACIÓN DE LOS PROBLEMAS FRECUENTES PRESENTADOS EN EL DESARROLLO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CELEBRADOS EN LA INMOBILIARIA, DERIVADOS DEL DESCONOCIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES Y DEBERES DE LAS PARTES (INMOBILIARIA Y ARRENDATARIO) <sup>1\*</sup>.

**AUTOR:** Andrea Carolina Martínez Pérez\*\*

**PALABRAS CLAVES:** Inmobiliaria, Contratos de arrendamiento, Arrendatario, Obligaciones y Deberes.

**DESCRIPCIÓN:** La práctica jurídica empresarial en el La Inmobiliaria Esteban Ríos Ltda. de Bucaramanga es la oportunidad indicada para afianzar competencias en el conocimiento de los derechos y deberes que le asisten a las partes de los contratos de arrendamiento.

La Inmobiliaria Esteban Ríos Ltda. a través del desarrollo de su actividad económica de intermediación inmobiliaria ha solucionado las necesidades de vivienda de los Bumanguenses y los habitantes del área metropolitana mediante la suscripción de contratos de arrendamiento.

Teniendo en cuenta el gran número de inmuebles consignados en la Inmobiliaria, se suscitan en igual proporción problemas derivados del desconocimiento de los arrendatarios de los derechos, deberes y obligaciones pactadas de manera expresa en los contratos de arrendamiento celebrados. De tal manera que mediante el apoyo jurídico al departamento jurídico y de cartera de la Inmobiliaria, se realizó la identificación de los problemas frecuentes derivados de dicho desconocimiento del clausulado contractual, teniendo como resultado nueve (9) problemas frecuentes, relativos a la mora en el pago del canon, y otros servicios conexos, renuencia a pago del IVA, solicitud de indemnización de perjuicios por hurtos en los inmuebles arrendados, suscripción de servicios adicionales, cambio de la destinación permitida del predio Incumplimiento de las fechas determinadas para la entrega del bien a la finalización del contrato, inconformidades presentadas por los clientes propietarios por el estado físico de sus bienes inmuebles, entre otros.

---

<sup>1</sup> \* Trabajo de grado para optar al título de abogado

\*\* Estudiante de la Escuela de Derecho y Ciencias Políticas, Facultad de Ciencias Humanas, Universidad Industrial de Santander. Practicante jurídico de la Inmobiliaria Esteban Ríos Ltda. Director: Nicolás Rodríguez Otero. Tutora: Lucía Cristina Carvajal Jiménez.

## ABSTRACT

**TITLE:** LEGAL SUPPORT TO THE LEGAL AND PORTFOLIO DEPARTMENT OF REAL ESTATE ESTEBAN RÍOS LTDA, WITH EMPHASIS IN IDENTIFYING THE FREQUENT PROBLEMS PRESENTED IN THE DEVELOPMENT OF RENTAL CONTRACTS HELD IN REAL ESTATE, ARISING OUT OF THE DISQUALIFICATION OF THE OBLIGATIONS AND DUTIES OF THE PARTIES ( REAL ESTATE AND LESSEE).<sup>2\*</sup>

**AUTHOR:** Andrea Carolina Martínez Pérez \*\*

**KEY WORDS:** Real Estate, Leases, Tenant, Obligations and Duties.

**DESCRIPTION:** The business law practice in La Inmobiliaria Esteban Ríos Ltda. Of Bucaramanga is the indicated opportunity to strengthen competencies in the knowledge of the rights and duties that assist the parties to the lease contracts.

Inmobiliaria Esteban Ríos Ltda., Through the development of its economic activity of real estate brokerage has solved the housing needs of the Bumangueses and the inhabitants of the metropolitan area through the signing of leases.

Taking into account the large number of real estate properties, there are also problems arising from the lack of knowledge of the tenants of the rights, duties and obligations expressly agreed in the lease agreements entered into. Thus, through the legal support to the legal and portfolio department of Real Estate, the frequent problems arising from this lack of contractual clauses were identified, resulting in nine (9) frequent problems related to arrears in the Payment of the fee, and other related services, reluctance to pay IVA, request for damages for theft of leased properties, subscription of additional services, change of permitted destination of the breach Failure to meet the dates determined for delivery of the good to The termination of the contract, nonconformities presented by the proprietary clients by the physical state of their real estate, among others.

---

<sup>2</sup> \* Degree work to get a law title.

\*\* Student in School of Law and Political Science, Faculty of Human Sciences, Industrial University of Santander. Legal practitioner of the Inmobiliaria Esteban Ríos Ltda. Project Director: : Nicolás Rodríguez Otero, Advisor: Lucía Cristina Carvajal Jiménez.

## INTRODUCCIÓN

La Constitución Política Colombiana de 1991 dispone en su artículo 58<sup>3</sup> la garantía constitucional de la propiedad privada y de los derechos que de ella derivan, conforme las disposiciones del Código Civil Colombiano; Entendiendo la propiedad privada como el derecho real que tiene una persona sobre una cosa, legítimamente incorporada en su patrimonio, para usar, gozar, explotar y disponer de ella<sup>4</sup>. Tales facultades otorgadas a las personas son los atributos del derecho de propiedad, dentro de los cuales se encuentra el *ius fruendi, fructus* o usufructo: "*que es la posibilidad del dueño de recoger todos los productos que acceden o se derivan de su explotación.*"<sup>5</sup>.

Así pues, gracias a la potestad de las personas para usufructuar sus bienes existen en el ordenamiento jurídico colombiano gran variedad de negocios jurídicos cuya finalidad es el alcance de un aprovechamiento económico de aquellos, resaltando para el presente trabajo el contrato de arrendamiento de bien inmueble, por medio del cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce un precio determinado<sup>6</sup>.

Ahora bien, atendiendo a las obligaciones generadas por la convención del contrato de arrendamiento de bien inmueble, las exigencias de administración y de cuidado derivadas para las partes en virtud del mismo, las restricciones físicas o jurídicas de las partes, la poca idoneidad para la suscripción de negocios, o al simple capricho del arrendador<sup>7</sup>; existe también en nuestra legislación la alternativa de intermediación contractual de agencias inmobiliarias como opción de satisfacción de necesidades de finca raíz mediante soluciones especializadas, por medio de las cuales se brinda la oportunidad de obtener una renta en condiciones duraderas y poco riesgosas para el arrendador, así como la posibilidad para el

---

<sup>3</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Constitución Política de Colombia de 1991. Bogotá D.C., 1991, Artículo 58.

<sup>4</sup> ESCOBAR GIL, Rodrigo. Corte Constitucional Colombiana. Sentencia C-189 de 2006. Corte Constitucional Colombiana. Bogotá D.C., 2006.

<sup>5</sup> PETIT. Eugéne. Tratado Elemental de Derecho Romano. 9ª Edición. Ediciones jurídicas. Buenos Aires. Pág.230 En: ESCOBAR GIL, Rodrigo. Corte Constitucional Colombiana. Sentencia C-189 de 2006. Corte Constitucional Colombiana. Bogotá D.C., 2006.

<sup>6</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil. Bogotá, Artículo 1973. COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 820 (10, julio, 2003) Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial No. 45.244. Artículo 2.

<sup>7</sup> HINESTROSA. Fernando, La Representación. Colombia: Universidad Externado de Colombia. Bogotá, 2008. p. 27 En: MONTOYA, Juan Pablo: La Responsabilidad Civil Del Intermediario En El Arrendamiento De Inmuebles Universidad De Medellín, Medellín Colombia, 2006. P. 27

arrendatario de encontrar el bien inmueble que se acomode a las expectativas, gustos, y requerimientos.

Es así como la intermediación se materializa, entre otras formas, con la celebración del contrato de mandato entre un agencia inmobiliaria y una persona propietaria de uno o varios inmuebles; suscripción contractual mediante la cual el propietario confía la administración y gestión de sus bienes a la agencia inmobiliaria con el fin de que la misma realice todas las acciones necesarias para celebrar negocios jurídicos que representen aprovechamiento económico del bien o los bienes.

En virtud de la necesidad de administración de bienes inmuebles para su correcto y seguro aprovechamiento, la Inmobiliaria Esteban Ríos ha suministrado por más de 60 años soluciones inmobiliarias a través del servicio de intermediación con el objetivo de garantizar al propietario la seguridad de la renta y la conservación de su finca raíz y al arrendatario satisfacer la necesidad de un bien inmueble para usarlo en su vivienda o negocio<sup>8</sup>.

Sin embargo, en el desarrollo de las actividades encomendadas en el contrato de mandato a las agencias inmobiliarias, específicamente en la celebración de contratos de arrendamiento, se pueden presentar situaciones de confusión respecto del alcance de las obligaciones de las partes en relación con el ejercicio de los derechos de propiedad del bien objeto de mandato, así como múltiples eventos de conflicto en la administración de los bienes raíces, en consecuencia problemáticas de índole jurídico que deben ser solucionadas y atendidas de acuerdo a las directrices de calidad, eficiencia y excelencia de la Inmobiliaria Esteban Ríos Ltda. En razón a tales circunstancias, la práctica jurídica empresarial en la Inmobiliaria Esteban Ríos Ltda, se ofrece como un escenario idóneo para la adquisición de conocimientos específicos de la actividad inmobiliaria, tales como la intermediación, el contrato de mandato, el contrato de arrendamiento, así como de temas referentes a Servicios Públicos domiciliarios, Régimen de Propiedad Horizontal, entre otros, siendo así una excelente oportunidad para iniciar la etapa práctica de la carrera de Derecho y Ciencias Políticas, generando mayores y mejores competencias para el ámbito laboral.

---

<sup>8</sup> IER LTDA. Información corporativa. Bucaramanga: Inmobiliaria Esteban Ríos Ltda, 2016.

## 1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Bucaramanga, junto con su área metropolitana se ha caracterizado por su progreso, emprendimiento y crecimiento, a tal punto que el Banco Mundial la consideró como una de las ciudades del mundo más prósperas y competitivas para estudios y crecimientos<sup>9</sup>; dentro de los focos representativos para el alcance de dicho logro se encuentra el sector de vivienda en el cual se ha evidenciado crecimiento superior al 42% en un lapso poco superior a 10 años<sup>10</sup>, aumento significativo que implica la existencia de más de 300.000 viviendas\*, ocupadas por aproximadamente 1.132.339 habitantes<sup>11</sup>, lo que representa un promedio de 3 personas por vivienda.

La Inmobiliaria Esteban Ríos Ltda, es una de las empresas dedicadas a la administración de bienes inmuebles con mayor protagonismo en la región comprendida por el Área Metropolitana de Bucaramanga; con más de dos mil (2.000) bienes inmuebles consignados bajo la modalidad de contrato de mandato, la Inmobiliaria encamina todos sus esfuerzos en garantizar el correcto ejercicio de los contratos de arrendamiento celebrados, con el fin de lograr la satisfacción de las necesidades tanto del cliente propietario, como del cliente arrendatario. Así pues, la gran cantidad de bienes inmuebles consignados en la Inmobiliaria implica la existencia de múltiples eventos derivados de su gestión, situaciones en las cuales se hace imprescindible proceder con base en preceptos jurídicos, conocidos y manejados por la Coordinadora Jurídica y de Cartera de la Inmobiliaria.

Si bien IER cuenta con un departamento Jurídico y de Cartera, el volumen de clientes y en consecuencia de actuaciones jurídicas a surtir mes a mes, advierten la necesidad de un practicante con conocimientos jurídicos para brindar apoyo jurídico, en todas las labores desempeñadas por este departamento, entre ellas: la proyección de derechos de petición, contestación de solicitudes realizadas por clientes o terceros como empresas de servicios públicos, administradores de conjuntos residenciales, entre otros; además de lograr la identificación de las falencias de comprensión existentes por parte de clientes propietarios, y clientes

---

<sup>9</sup> GRUPO BANCO MUNDIAL. Competitive Cities for Jobs and Growth: What, Who, and How. Washington: Banco Mundial, 2015.

<sup>10</sup> SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DE BUCARAMANGA. Plan de ordenamiento territorial de Segunda Generación de Bucaramanga 2013-2027. [En línea]. Bucaramanga: Alcaldía Municipal de Bucaramanga, 2014. (Recuperado el 1 de octubre de 2016) Disponible en <http://www.concejodebucaramanga.gov.co/planordenamientoterritorial/tomo2.pdf>

<sup>11</sup> OBSERVATORIO METROPOLITANA DEL ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA. Población y demografía Población y Demografía, Estimaciones de Población y Proyecciones de Población por Área. [En línea]. Observatorio Metropolitana Del Área Metropolitana De Bucaramanga, Bucaramanga, 2016. (Recuperado el 1 de octubre de 2016) Disponible en [http://www.observatoriometropolitano.com.co/s\\_social\\_u.aspx](http://www.observatoriometropolitano.com.co/s_social_u.aspx)

arrendatarios, respecto de las obligaciones y deberes de las partes originadas por la celebración de los contratos de mandato, y arrendamiento de bienes inmuebles., con el fin de crear mecanismos que faciliten su comprensión y a futuro la disminución de eventos adversos causados por la falta de conocimiento de los mismos.

## **2. ALCANCE DEL TRABAJO**

La práctica jurídica empresarial a realizar en la Inmobiliaria Estaban Ríos Ltda, se erige como un apoyo al plan de crecimiento y consolidación existente en la actualidad en la empresa, aportando esfuerzos para el cumplimiento de la visión de IER, proporcionando soluciones jurídicas ágiles y oportunas.

El aporte que haré desde mi experiencia como estudiante de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Industrial de Santander, en etapa de modalidad de grado y con el total de las asignaturas cursadas y aprobadas, estará enfocado en el mejoramiento y fortalecimiento de las funciones desempeñadas por el área jurídica y de cartera de la IER, desde las funciones administrativas, organizacionales y jurídicas requeridas en la empresa, con especial aproximación en la identificación de las falencias de comprensión existentes por parte de clientes arrendatarios, respecto de las obligaciones y deberes de las partes originadas por la celebración de los contratos arrendamiento de bienes inmuebles, para así, en conjunto con la coordinadora jurídica y de cartera crear mecanismos idóneos para facilitar el entendimiento de los mismos, con el objetivo atenuar el número de situaciones de inconformidad presentadas, y consolidar la labor de la coordinación jurídica y de cartera como una de las dependencias más eficientes, y oportunas de la Inmobiliaria Estaban Ríos Ltda.

### **3. OBJETIVOS**

#### **3.1. GENERAL**

Brindar apoyo jurídico en las actividades desempeñadas por la coordinadora jurídica y de cartera mediante el desarrollo de práctica jurídica empresarial, especialmente con el fin de atender a las necesidades derivadas del desconocimiento de los clientes arrendatarios de los contratos de arrendamiento celebrados entre las partes.

#### **3.2. ESPECÍFICOS:**

- I. Proyectar derechos de petición y solicitudes a realizar a clientes propietarios, clientes arrendatarios, y terceros tales como empresas de servicios públicos, administraciones de conjuntos residenciales, entre otros; así como la respuesta a los derechos de petición y solicitudes realizados por clientes propietarios, clientes arrendatarios, y terceros tales como empresas de servicios públicos, administraciones de conjuntos residenciales, entre otros.
- II. Apoyar las actividades de cobro pre-jurídico realizadas por la coordinación jurídica y de cartera, tales como el cotejo mensual de información sobre deudores morosos de canon de arrendamiento, servicios públicos, y cuota de administración de conjuntos residenciales; envío de comunicaciones de cobro persuasivo para el caso de los clientes arrendatarios, y de comunicaciones informando la situación actual de los bienes inmuebles al tratarse de clientes propietarios, Señalando en ambos casos las implicaciones jurídicas de tales circunstancias.
- III. Prestar apoyo en el proceso de instauración y adelanto de las acciones judiciales establecidas para la recuperación de cartera, contribuyendo en la proyección de demandas ejecutivas, memoriales, solicitudes a agencias aseguradoras, y otros.
- IV. Contribuir en la ejecución de los procedimientos jurídicos y administrativos de apoyo al área jurídica y de cartera de la Inmobiliaria Esteban Ríos Ltda.

- V. Identificar los problemas frecuentes derivados de desconocimiento de las obligaciones de los contratos de mandato y arrendamiento celebrados en la inmobiliaria.
- VI. Proponer posibles soluciones para la disminución de eventos adversos generados por la falta de comprensión de los contratos de mandato y arrendamiento celebrados por la inmobiliaria y los clientes.

#### **4. METODOLOGÍA.**

En el ítem 1.4 de la presente propuesta, se establecen siete (7) objetivos, uno (1) general y seis (6) específicos. Para ser alcanzados en su totalidad se dispone de cuatro (4) meses, equivalentes a dieciséis (16) semanas y a ciento veinte (120) días, contados a partir del aval del comité en el 2016. Tiempo durante el cual, la metodología acordada con la empresa requiere de cuatro (4) momentos precisos para exponer avances y revelaciones de la actividad a realizar en la práctica jurídica empresarial en la Inmobiliaria Esteban Ríos Ltda, con base en seis (6) funciones específicas.

Los avances y revelaciones serán presentados a modo de exposición en cuatro (4) cortes dentro de los cuatro (4) meses, con treinta (30) días de diferencia entre cada una, con base en funciones específicas en cada corte tal como aparece en el cronograma de esta propuesta, y ante el Director del proyecto, previo visto bueno del tutor de la Práctica. La cuarta y última entrega incluirá el informe parcial respectivo, y uno general conclusivo, así como una exposición sobre la viabilidad de implementar mecanismos para la disminución de eventos adversos generados por la falta de comprensión de los contratos de arrendamiento celebrados por la inmobiliaria y los clientes.

Funciones específicas a desarrollar durante la práctica jurídica empresarial en la Inmobiliaria Esteban Ríos Ltda:

I. Hacer una valoración del funcionamiento de la Inmobiliaria Esteban Ríos, identificando particularmente las actividades desempeñadas por el departamento jurídico y de cartera de la empresa.

II. Realizar la revisión jurídica y legal para la Identificación los problemas frecuentes derivados de desconocimiento de las obligaciones de los contratos de arrendamiento celebrados en la inmobiliaria.

III. Hacer la clasificación de los casos que requieran iniciar cobro pre-jurídico con el apoyo del cotejo mensual de información sobre deudores morosos de canon de arrendamiento, servicios públicos, y cuota de administración de conjuntos residenciales. Y en tal sentido realizar el envío de comunicaciones de cobro persuasivo para el caso de los clientes arrendatarios, y de comunicaciones informando la situación actual de los bienes inmuebles al tratarse de clientes propietarios, señalando en ambos casos las implicaciones jurídicas de tales circunstancias.

IV. Contribuir en la realización de documentos de tipo jurídico como derechos de petición y solicitudes a realizar a clientes propietarios, clientes arrendatarios, y

terceros tales como empresas de servicios públicos, administraciones de conjuntos residenciales, entre otros; así como las respuestas a derechos de petición realizados a la empresa, demandas ejecutivas, memoriales, solicitudes a agencias aseguradoras, entre otros.

V. Exponer en el último informe al Director de la práctica, la viabilidad de implementar nuevos mecanismos idóneos para facilitar a los clientes el entendimiento de los contratos de arrendamiento y mandato celebrados en la Inmobiliaria Esteban Ríos Ltda.

VI. Elaboración, redacción y entrega formal del informe final de la práctica jurídica empresarial, con propósitos de grado.

## 5. INFORMACIÓN SOBRE LA EMPRESA<sup>12</sup>

### 5.1. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA.

**5.1.1. Reseña Histórica De Esteban Ríos Ltda:** Gracias a la visión de su fundador Don Esteban Ríos Colmenares, quien detectó la oportunidad de administrar los inmuebles de sus amigos y posteriormente de otras personas interesadas, se creó en el año de 1940 la Oficina de Arrendamientos que llevó el nombre de su fundador ubicada en la Carrera 17 con calle 28, zona denominada 7 de Agosto en la ciudad de Bucaramanga.

En el año de 1950, se trasladó a una sede situada en la Calle 37 entre carreras 15 y 16 donde consolidó su servicio de administradora de inmuebles atendiendo a más de 200 clientes en la época. En adelante, el desarrollo de la empresa ha sido constante y creciente durante sus años de vida, siendo sus principales aportes al desarrollo de la actividad inmobiliaria el primer “AMPARO DE RENTA”, implementado con el eslogan “PAGUE O NO EL INQUILINO”, la participación en la fundación del gremio inmobiliario por intermedio de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, de la empresa “Crédito Inmobiliario S.A.”, el periódico “Se Vende & Se Arrienda”, la empresa de ventas inmobiliarias “Inmored S.A.”, la empresa Inmofianza SAS y demás actividades que han impulsado el ejercicio y la profesionalización de la intermediación en finca raíz.

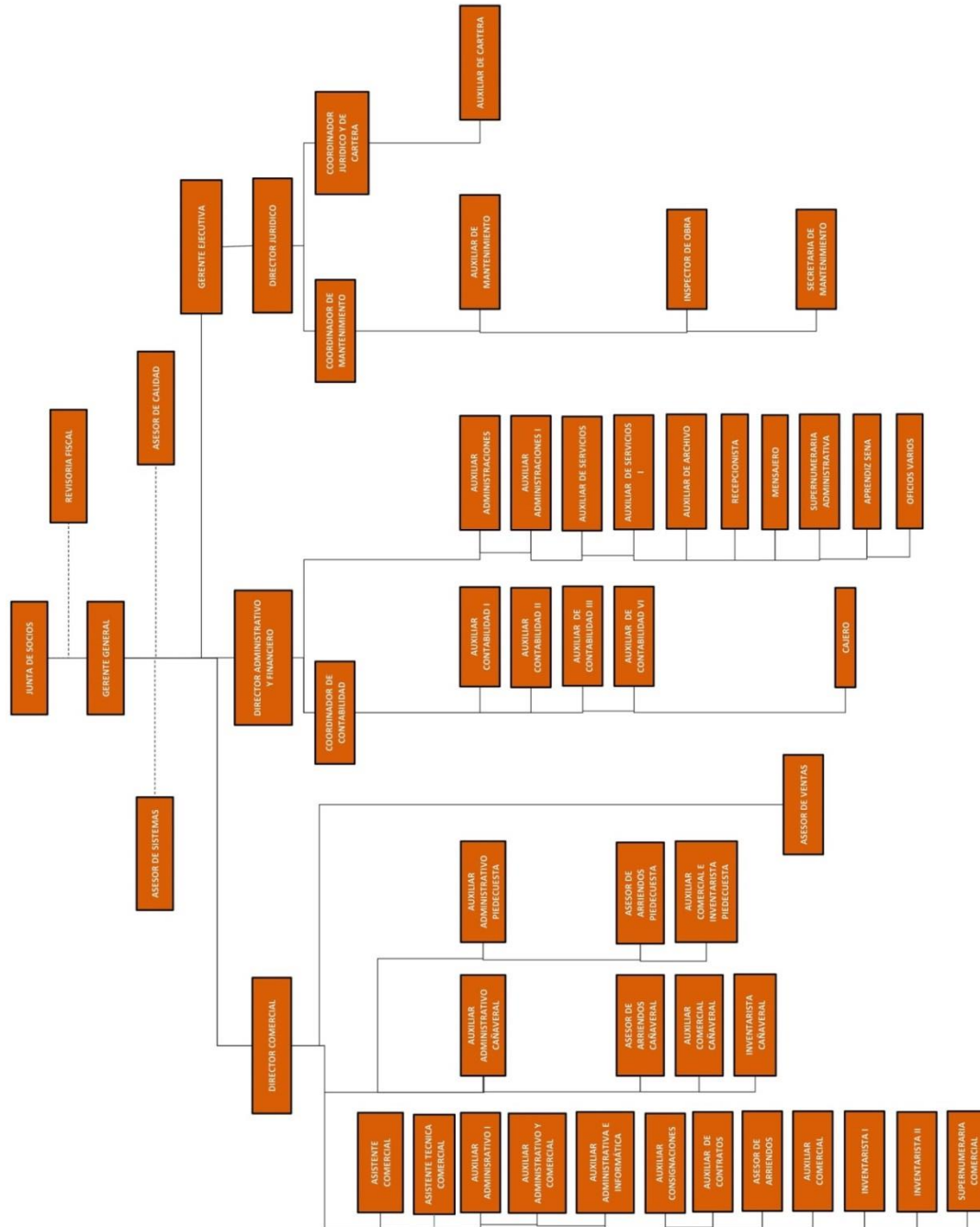
Siempre innovadora y atenta a los cambios del entorno para ajustarse a nuevas necesidades del mercado y del cliente, ha desarrollado una filosofía de calidad del servicio, que tiene sus bases en la permanente capacitación de su gente, el desarrollo de estrategias y tecnología de sistemas, lo cual le ha permitido una permanencia fructífera en el ámbito del servicio por más de 60 años.

Durante su existencia, estuvo dirigida en sus inicios por su fundador Don Esteban Ríos Colmenares y su hija Bertila Ríos Salazar, posteriormente por Don Esteban Ríos Salazar y el Sr. Enrique Uribe Barrera quienes fueron sucedidos en la tarea de dirección por el Dr. Gonzalo Ríos Fernández y sus hermanas Clara Beatriz, Elsa y Luz Marina. En la actualidad la Gerencia General de la Organización la ocupa la Dra. Karina Tatiana Reyes Anaya, la empresa desarrolla sus actividades en un moderno edificio ubicado en la Calle 36 23-44, y dos sucursales ubicadas en la Calle 31A No. 26-32 en Cañaveral y en la Calle 8 N° 07 - 10 en Piedecuesta en las que atiende a sus queridos y numerosos clientes.

---

<sup>12</sup> IER LTDA. Información corporativa. Bucaramanga: Inmobiliaria Esteban Ríos Ltda, 2016.

## 5.2. ORGANIGRAMA:



### **5.3. MISIÓN**

Brindar soluciones inmobiliarias a través del servicio de intermediación que garanticen al propietario la seguridad de la renta y la conservación de su finca raíz y al arrendatario satisfacer la necesidad de un bien inmueble para usarlo en su vivienda o negocio.

### **5.4. VISIÓN**

En el 2018 Inmobiliaria Esteban Ríos consolidará el liderazgo de calidad en la administración inmobiliaria, prestando un servicio ágil, oportuno y seguro, en Bucaramanga, su Área Metropolitana y el Municipio de Piedecuesta.

### **5.5. POLÍTICA DE CALIDAD**

La Política de Calidad se basa en el compromiso de cumplir y satisfacer los requisitos del cliente propietario y arrendatario en el servicio de administración inmobiliaria, basado en un servicio amable y oportuno, contando con el apoyo de un equipo humano competente, con una tecnología adecuada y con el mejoramiento continuo del Sistema de Gestión de la Calidad, buscando la lealtad y atracción de nuestros clientes y el crecimiento económico y social de la organización.

### **5.6. OBJETIVOS DE CALIDAD**

Lograr el crecimiento del 15% anual en el valor de la administración inmobiliaria con respecto al año inmediatamente anterior.

Fortalecer el inventario de oferta de inmuebles para promocionar en el mercado.

Profesionalización y capacitación del personal de la Inmobiliaria para la prestación de un servicio integral.

Fortalecer el liderazgo de la Inmobiliaria en Bucaramanga y su Área Metropolitana.

Lograr el posicionamiento del Municipio de Piedecuesta.

Lograr la sostenibilidad de las sucursales de la Inmobiliaria.

Mejorar la participación continua de los procesos en el sistema de gestión de calidad.

## **5.7. VALORES**

Respeto, Honestidad, Responsabilidad, Lealtad, Perseverancia, Compañerismo, Puntualidad, Trabajo en equipo, Liderazgo, Unión, Humildad y Servicio.

## **5.8. FUNCIONES DEL COORDINADOR JURÍDICO Y DE CARTERA**

**5.8.1. Responsabilidades, Por contacto con otras personas:** Relaciones internas: personal de la empresa; Relaciones externas: arrendatarios, propietarios, aseguradora, afianzadora, empresas de servicios, administraciones de Conjuntos Residenciales.

**5.8.2. Actividades Del Cargo:** Imprimir, revisar y enviar cartas prejurídicas de la Aseguradora, Afianzadora, Oficina y sin garantía de renta el día 19 de cada mes,

- Actualizar FT-064 (Inactivos) y FT-065 (Vigentes), realizando gestión de cobro y seguimiento.
- Informar por escrito a propietarios sobre deudas de servicios públicos cuyos arrendatarios estén vigentes, dejando el respectivo registro.
- Verificar con listados de la Aseguradora y/o Afianzadora los inmuebles que entran en proceso de restitución y enviar carta a propietarios notificando la situación.
- Bloquear el pago de arriendo cuando el arrendatario está en mora en los servicios públicos y administraciones
- Diligenciar el FT-039 y entregar la documentación generada a Archivo.
- Gestionar y controlar el archivo general del Departamento Jurídico.
- Atención y Asesoría a clientes arrendatarios y propietarios.
- Actualizar las observaciones en S.G.I. en cuanto a Vigentes e Inactivos, colocando los valores de servicios sin fianza y servicios adicionales.

- Entregar el informe de recuperación de cartera y de gestión de su cargo entre el día 1 y el 5 de cada mes.
- Tramitar ante las empresas de servicios públicos los inconvenientes presentados mediante derechos de petición y demás recursos.
- Elaborar y enviar los derechos de petición por concepto de administraciones (deudas, reintegros, etc.).
- Estar en contacto con los abogados externos respecto al estado actual de los procesos de restitución y ejecutivos que adelantan.
- Supervisar y controlar el desarrollo de las funciones de la Auxiliar de Cartera.
- Asesorar jurídicamente las solicitudes generadas al interior de la empresa y por propietarios y arrendatarios.
- Iniciar y realizar seguimiento a los procesos judiciales instaurados por la empresa y en contra de ella.
- Realizar el cobro jurídico, prejurídico a la Cartera de Oficina y Sin garantía de renta.
- Negociar acuerdos de pago con morosos.
- Realizar acompañamiento y asesoría jurídica al departamento comercial y ventas.
- Revisar, alimentar y gestionar el cuadro de Visitas a inmuebles en proceso de restitución, procesos ejecutivos, querellas, y demás procesos instaurados por IER o en contra de la Inmobiliaria.
- Notificarse por medio de poder, cada vez que se requiera ante las empresas de servicios públicos y Superintendencia en el caso de Derechos de petición, en casos que lo ameriten.
- Asistir a Audiencias de Conciliación en representación de los intereses de la Inmobiliaria y los propietarios.

## **6. MARCOS DE REFERENCIA**

### **6.1. MARCO DE ANTECEDENTES JURIDICOS:**

El desarrollo de una práctica jurídica empresarial en una empresa cuya actividad comercial está enfocada en la intermediación inmobiliaria mediante la administración de bienes inmuebles, implica un marco jurídico conformado por normatividad específica en temas como mandato, y arrendamiento, y por otra parte la consideración de una serie de normas de carácter general que sirvan como fundamento orientador e interpretativo, siendo el caso de aquellas que regulan la naturaleza de la propiedad y sus atributos, las reglas generales sobre contratos y obligaciones, entre otras.

En dicho sentido es preciso nombrar aquellas normas a las que se hará remisión con el objeto de dilucidar los principios sobre los cuales se fundan aquellas de mayor protagonismo en la práctica jurídica empresarial a desarrollar en la Inmobiliaria Esteban Ríos Ltda., de tal suerte que se han de tener en cuenta normas como la Constitución Política Colombiana de 1991, en lo relativo a los derechos de propiedad, El Código Civil Colombiano, especialmente lo señalado en su libro cuarto “De las Obligaciones en General y de los Contratos”, así como la Ley 142 de 1994, por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones.

Ahora bien, atendiendo a la particularidad requerida para el desarrollo de la práctica, se hace necesario establecer un marco jurídico para los contratos de mandato y arrendamiento, para lo cual es preciso establecer como punto de referencia los títulos XXVI y XXVIII del Código Civil Colombiano, junto con el título XIII del Código de Comercio, donde se señalan los conceptos del contrato de arrendamiento y del contrato de mandato, y además se tratan otra serie de disposiciones como las obligaciones derivadas de los contratos para las partes.

Si bien el Código Civil Colombiano dispuso desde sus inicios reglas para la celebración y la ejecución del contrato de arrendamiento, la legislación del Estado Colombiano respecto del arrendamiento de vivienda urbana no se ha bastado con aquel, muestra de ello es la existencia de una gran variedad de decretos reglamentarios, y leyes al respecto.

Tales antecedentes legislativos tienen su inicio con la Ley 7 de 1943, mediante la cual se autorizó al gobierno nacional para que reglamentase el arrendamiento de viviendas y locales urbanos, cabe señalar que esta ley fue el inicio de una serie de normas tendientes a limitar el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, dentro de las cuales se resaltan: **i.** el Decreto 2768 de 1946, que limitó el aumento de los precios del arrendamiento, atándolo a un valor porcentual del avalúo catastral del bien objeto del contrato; **ii.** el Decreto Ley 1070 de 1956, por el cual, entre otros temas, se eliminó la expiración del desahucio como causal de terminación del contrato de arrendamiento en el caso de contratos a término indefinido, se señaló que el incumplimiento de las obligaciones del contrato por parte del arrendatario habilitaban al arrendador para exigir la restitución del bien inmueble, y permitió al arrendador terminar el contrato de arrendamiento en cualquier momento siempre y cuando requiriera el bien inmueble para su propia habitación, para ejercer una actividad comercial, o en el caso de demolición para crear una nueva construcción; **iii.** Decreto 1943 de 1956, que autorizó el pago de cánones de arrendamiento de manera extrajudicial en entidades bancarias como La Caja de Crédito Agrario, entre otras; **iv.** Decreto 237 de 1981, planteó que el contrato de arrendamiento debería tener un reajuste anual del 10%, y el no pago del mismo se entendió como causal para iniciar proceso de lanzamiento, sin embargo ese mismo año mediante Decreto 3745 se estipuló el reajuste en el valor del contrato como una atribución únicamente de las partes; **v.** Decreto 3871 de 1982, donde se afirmó el concepto por el cual el valor de los arrendamientos debían incrementarse únicamente de acuerdo al avalúo catastral del inmueble, señalando además que quienes quisieran incrementar ese valor, debían realizar un nuevo avalúo catastral al bien<sup>13</sup>.

Posteriormente en 1985 se expidió la Ley 56, por medio de la cual se fijaron y unificaron criterios base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda y para determinar el valor del canon respectivo y sus reajustes<sup>14</sup>, ésta Ley rigió por 18 años, hasta que en el 2003 se creó el régimen vigente en la actualidad para arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones, a través de la Ley 820 de 2003. Sin embargo, es importante señalar que a pesar de su vigencia, ya existen una serie de decretos reglamentarios y modificatorios que deben hacer parte del marco de antecedentes jurídicos, entre dicho decretos se destacan: Decreto 3130 de 2003: Por medio del

---

<sup>13</sup> DURAN, Juanita: Estudio Crítico De La Ley 820 De 2003, Bogotá, 2009. P. 64-71.

<sup>14</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 56 (18, junio, 1985) Por el cual se dictan normas sobre arrendamiento de vivienda urbana y otras disposiciones. Diario Oficial No. 37.031. Artículo 1.

cual se reglamenta el artículo 15 sobre el pago de servicios públicos domiciliarios, Decreto 51 de 2004: por el cual se reglamentan los artículos 28, 29, 30 y 33, sobre la inspección, vigilancia y control sobre las personas que ejercen actividades de arrendamiento de bienes raíces para vivienda urbana, Decreto 1789 de 2004: por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 41, y se establecen disposiciones en relación con las sociedades especializadas en arrendamiento; y Decreto 1877 de 2004: por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 41 y se adopta el marco regulatorio de los fondos de inversión inmobiliaria.

Así mismo han de tenerse en cuenta las particularidades planteadas por el Código de Comercio, en los artículos 518 al 524, donde se hace referencia al arrendamiento de establecimientos de comercio y locales comerciales, lo anterior en concordancia con las Leyes y Decretos antes mencionados.

## 6.2. MARCO TEÓRICO:

La Constitución Política Colombiana de 1991 dispone en su artículo 58,

*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 motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social (...)*<sup>15</sup>

Artículo del cual se desprende que para el Estado Colombiano observa la propiedad privada como un derecho de rango constitucional que debe ser garantizado en la medida que las normas, especialmente civiles, lo establezcan. Ahora bien, conforme las disposiciones del Código Civil Colombiano la propiedad privada es el derecho real que tiene una persona sobre una cosa, legítimamente incorporada en su patrimonio, para usar, gozar, explotar y disponer de ella<sup>16</sup>, y tales facultades otorgadas a las personas son los atributos del derecho de propiedad, dentro de los cuales se encuentra el *ius fruendi, fructus* o usufructo:

---

<sup>15</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Constitución Política de Colombia de 1991. Bogotá D.C., 1991, Artículo 58.

<sup>16</sup> ESCOBAR GIL. Op. cit, 2006.

*"que es la posibilidad del dueño de recoger todos los productos que acceden o se derivan de su explotación."*<sup>17</sup>.

Es así como con fundamento en su libre disposición de la propiedad privada, las personas celebran contratos de arrendamiento, y contratos de intermediación inmobiliaria con el objetivo de que determinada empresa adelante una correcta administración del bien inmueble y en su nombre contratos de arrendamiento.

Una de las principales maneras de aprovechamiento económico de los bienes inmuebles es el contrato de arrendamiento, mediante el cual *"una de las partes se obliga a proporcionarle a otra el uso y goce de una cosa, durante cierto tiempo y ésta a pagar, como contraprestación, un precio determinado. La parte que proporciona el goce se llama arrendador y la parte de da el precio arrendatario. También se conoce con el nombre de inquilino cuando se trata de arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios."*<sup>18</sup>

La legislación colombiana ha dispuesto en el artículo 2 de la Ley 820 de 2003 que el contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.

Ahora, del contrato de arrendamiento surgen una serie de obligaciones distintas a las mencionadas de conceder el goce del bien y pagar el valor del canon, de tal manera que existen otros deberes para cada una de las partes.

Para el caso del arrendador la ley refiere las obligaciones de:

- 1. Entregar al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos.*
- 2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.*

---

<sup>17</sup> PETIT. Op. cit., Pág.230.

<sup>18</sup> BONIVENTO FERNÁNDEZ. José. Los Principales Contratos Civiles y Mercantiles. IIX Edición. Bogotá D.C.: Editorial Temis, 1997.

3. Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales.

*Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato.*

4. Cuando se trate de viviendas sometidas a régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá entregar al arrendatario una copia de la parte normativa del mismo.

*En el caso de vivienda compartida, el arrendador tiene además, la obligación de mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas o servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a los arrendatarios, y de garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda;*

5. Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capítulo [II](#), Título XXVI, Libro 4 del Código Civil.<sup>19</sup>

Y para el caso del Arrendatario:

1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido.

2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.

3. Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el contrato.

4. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal y las que expida el gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos.

*En caso de vivienda compartida y de pensión, el arrendatario está obligado además a cuidar las zonas y servicios de uso común y a efectuar por su*

---

<sup>19</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil. Bogotá, Artículo 1973. COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 820 (10, julio, 2003) Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial No. 45.244. Artículo 8.

*cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias, cuando sean atribuibles a su propia culpa o, a la de sus dependientes, y*  
*5. Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en el Capítulo III, Título XXVI, libro 4 del Código Civil.<sup>20</sup>*

Si bien es cierto que estos deberes constituyen garantía para la satisfacción de los intereses pactados por las partes (arrendador y arrendatario), también deben considerarse como aspectos de complejo manejo, pues su desatención o indebida interpretación pueden derivar en el incumplimiento contractual, y en consecuencia en el nacimiento de una serie de consecuencias jurídicas de contenido patrimonial bajo el supuesto de la responsabilidad contractual derivada del contrato de arrendamiento. Razón por la cual la ejecución de estas obligaciones presupone un deber de diligencia y cuidado por parte del arrendador y del arrendatario.

Dicho lo anterior, una de las opciones de los propietarios de bienes inmuebles que desean usufructuar sus bienes mediante contratos de arrendamiento es acudir a la intermediación de agencias inmobiliarias expertas en la materia.

Ahora bien, al tratarse de administración inmobiliaria es común referirse a la institución jurídica del intermediación, nacida por lo que J.A. Bonivento consideraría como *“La imposibilidad física o jurídica del sujeto, la mayor idoneidad del intermediario, el mero capricho del interesado y otras circunstancias propias del desenvolvimiento de las relaciones en el mundo del derecho”* situación que ha permitido *“el establecimiento y reglamentación de mecanismos que permitan la sustitución de una persona por otra en la celebración de un negocio jurídico, o en la manifestación o recepción de declaraciones de voluntad en general”<sup>21</sup>.*

Tal institución entendida en el ámbito inmobiliario se materializa en la suscripción del contrato de mandato por medio del cual la empresa inmobiliaria se obliga a celebrar o ejecutar uno o más contratos de arrendamiento en nombre del propietario de un bien inmueble, en dicho sentido el contrato de mandato da lugar a la generación de gran número de obligaciones para el intermediario, dependiendo de las características especiales del bien a arrendar, de las exigencias bajo las cuales el cliente propietario pretende se administre el inmueble, a las exigencias concretas de los arrendatarios, entre otros factores que

---

<sup>20</sup> *Ibíd.*, Artículo 9.

<sup>21</sup> BONIVENTO FERNÁNDEZ, José. *Contratos Mercantiles de Intermediación*. Bogotá D.C.; Ediciones librería del profesional. 1999. P. 2.

hacen que la ejecución del contrato de mandato se torne compleja, y eventualmente suponga el surgimiento de confusiones por parte de los mandantes o clientes propietarios, que se ven manifestadas en situaciones de inconformidad para las partes.

### **6.3. MARCO CONCEPTUAL:**

La Ley 820 de 2003, establece como definición del contrato de arrendamiento de vivienda urbana la siguiente:

*El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.*

*a) Servicios, cosas o usos conexos. Se entienden como servicios, cosas o usos conexos, los servicios públicos domiciliarios y todos los demás inherentes al goce del inmueble y a la satisfacción de las necesidades propias de la habitación en el mismo;*

*b) Servicios, cosas o usos adicionales. Se entienden como servicios, cosas o usos adicionales los suministrados eventualmente por el arrendador no inherentes al goce del inmueble. En el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, las partes podrán pactar la inclusión o no de servicios, cosas o usos adicionales.*

*En ningún caso, el precio del arrendamiento de servicios, cosas o usos adicionales podrá exceder de un cincuenta por ciento (50%) del precio del arrendamiento del respectivo inmueble.*

El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es consensual, puede celebrarse verbalmente o por escrito y se clasifican en:

a) Individual. Siempre que una o varias personas naturales reciban para su albergue o el de su familia, o el de terceros, cuando se trate de personas jurídicas, un inmueble con o sin servicios, cosas o usos adicionales;

b) Mancomunado. Cuando dos o más personas naturales reciben el goce de un inmueble o parte de él y se comprometen solidariamente al pago de su precio;

c) Compartido. Cuando verse sobre el goce de una parte no independiente del inmueble que se arrienda, sobre el que se comparte el goce del resto del inmueble o parte de él con el arrendador o con otros arrendatarios;

d) De pensión. Cuando verse sobre parte de un inmueble que no sea independiente, e incluya necesariamente servicios, cosas o usos adicionales y se pacte por un término inferior a un (1) año. En este caso, el contrato podrá darse por terminado antes del vencimiento del plazo por cualquiera de las partes previo aviso de diez (10) días, sin indemnización alguna.

Por regla general, el contrato de arrendamiento se tendrá el término de duración que las partes pacten, y en defecto de dicha estipulación, se entenderá celebrado por el término de un (1) año y podrá prorrogarse automáticamente en iguales condiciones.

Las partes del contrato de arrendamiento de vivienda urbana son el arrendador y el arrendatario. Por arrendador, se entiende aquella persona que tiene la capacidad de disponer del uso y goce del bien inmueble, y arrendatario, es aquella persona que paga el canon de arrendamiento por disfrutar dicho uso. Las obligaciones de cada una de las partes, el desarrollo y ejecución del contrato, así como la terminación del mismo, se encuentra regulado en la Ley 820 de 2003 y en el Título XXVI del Libro 4 del Código Civil.

Como se ha mencionado anteriormente, en la realidad de nuestra sociedad es común que el contrato de arrendamiento de vivienda urbana no sea suscrito directamente por el propietario del bien inmueble, en calidad de arrendatario, pues éste decide celebrar un contrato de mandato con personas jurídicas cuya actividad comercial se centra en la intermediación inmobiliaria.

Por su parte, el contrato de mandato es entendido como *“el contrato por el cual una persona, denominada mandataria, se obliga a celebrar o ejecutar uno o más actos de comercio por cuenta de otra, llamada mandante. El mandatario se obliga primordialmente a cumplir la gestión en encomendada, con la realización de los actos o negocios señalados por el mandante, labor en la cual debe ceñirse a sus instrucciones, contando en todo caso con la facultad para ejecutar los actos que sean necesarios para cumplimiento. El mandatario debe ejecutar el encargo*

*procurando en todo momento favorecer los intereses del mandante, lograr el mayor provecho con el menor costo.*<sup>22</sup>.

Para el caso particular la intermediación inmobiliaria, mediante contratos de mandato, posee ciertas características que se evidencian en los servicios prestados, por ejemplo:<sup>23</sup>

- *Ubicación de potenciales clientes interesados en ocupar inmuebles disponibles para ser entregados en arrendamiento.*
- *Estudio de las condiciones comerciales y económicas, de quienes están interesados en celebrar contratos de arrendamiento sobre los inmuebles disponibles.*
- *Recopilación de algunos documentos que habitualmente se exigen a quienes han de ostentar la calidad de arrendatario o deudores solidarios.*
- *Elaboración de minuta o modelo de contrato de arrendamiento, al igual que de documentos anexos, como sería el caso de inventario sobre el estado de las condiciones locativas en las cuales se hace entrega del inmueble.*
- *Asesoría en aspectos como la duración del contrato, valor del canon, tipo de incremento o reajuste aplicable en el arrendamiento de inmuebles de naturaleza comercial, etc.*
- *Que el intermediario asuma la calidad de arrendador y por tanto defina las condiciones y aspectos bajo los cuales ha de celebrarse el contrato de arrendamiento, obligándose a trasladar una determinada suma de dinero al propietario o a un beneficiario, en razón de la renta generada por el inmueble, previa deducción de una comisión por dicha labor.*
- *Ayudar a definir las condiciones y aspectos bajo los cuales ha de celebrarse y ejecutarse el contrato de arrendamiento, conservando el propietario la calidad de arrendador y que el intermediario se encargue por ejemplo de cobrar oportunamente el canon, atender los requerimientos de mantenimiento.*

---

<sup>22</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 24 de agosto de 1998. expediente 4821, 1998.

<sup>23</sup> MONTOYA. Juan Pablo. La Responsabilidad Civil Del Intermediario En El Arrendamiento De Inmuebles Universidad De Medellín, Medellín, 2006. P. 27

## 7. CRONOGRAMA.

De acuerdo a los objetivos y metodología planteados en la presente propuesta, resulta indispensable precisar por etapas el desarrollo de la práctica jurídica empresarial. Por tanto, el cronograma es el siguiente:

<b>ACTIVIDAD</b>	<b>Mes 1</b>				<b>Mes 2</b>				<b>Mes 3</b>				<b>Mes 4</b>			
Reconocimiento y valoración del funcionamiento de la Inmobiliaria Esteban Ríos, identificación de actividades desempeñadas por el departamento jurídico y de cartera de la empresa en donde se desarrollará la práctica.																
Identificación de los problemas frecuentes derivados de desconocimiento de las obligaciones de los contratos celebrados en IER.																
Clasificación de los casos que requieran iniciar cobro pre-jurídico, envío de comunicaciones de cobro persuasivo o informando la situación actual de los bienes inmuebles según sea el caso.																

<p>Contribuir en la realización de documentos de tipo jurídico como derechos de petición y solicitudes, respuestas a derechos de petición realizados a la empresa, demandas ejecutivas, memoriales, solicitudes a agencias aseguradoras, y otros.</p>																
<p>Elaboración y redacción de informe mensual parcial de lo alcanzado en la práctica Jurídica Empresarial.</p>																
<p>Exposición de informe los problemas evidenciados en el desarrollo de los contratos de arrendamiento celebrados, y sobre la viabilidad de implementar nuevos mecanismos idóneos para facilitar a los clientes el entendimiento de los contratos de arrendamiento celebrados en la Inmobiliaria Esteban Ríos Ltda.</p>																
<p>Entrega de informes mensuales, elaboración, redacción y entrega formal de informes parciales mensuales y final de la práctica jurídica empresarial, con propósitos de grado.</p>																

## **8. INFORMES**

### **8.1. PRIMER INFORME**

En la primera etapa de la práctica jurídico empresarial en la Inmobiliaria Esteban Ríos Ltda., y antes de dar inicio al desarrollo de los objetivos general y específicos, fue necesario realizar labores reconocimiento del Departamento Jurídico y De Cartera, con el fin de abordar los procesos asignados y las funciones delegadas a dicho departamento.

El Departamento Jurídico y de Cartera de IER tiene como misión principal la de resolver todas las incógnitas y problemas de connotación jurídica, presentadas por los clientes propietarios y clientes arrendatarios, así como por terceros tales como empresas de servicios públicos, administraciones de conjuntos residenciales, entre otros. A partir de dicha misión se despliegan una serie de funciones generales tales como la representación judicial, el cobro pre-jurídico y jurídico de cartera morosa, la atención y asesoría a clientes arrendatarios y propietarios, la asesoría jurídica a los funcionarios de la Inmobiliaria cuando requieran apoyo jurídico en los procesos a su cargo, y el despliegue de las reclamaciones pertinentes ante empresas de servicios públicos, administraciones de conjuntos residenciales, Superintendencia de Servicios Públicos, Policía Nacional, Alcaldías Municipales del área metropolitana, entre otras entidades según sea el caso. De estas funciones generales, se desprenden las funciones específicas señaladas en el documento de propuesta de Práctica Empresarial, que a su vez delimitan el ejercicio de las actividades asignadas al practicante del Departamento Jurídico y de Cartera.

Como marco para el desarrollo de la práctica empresarial en la Inmobiliaria Esteban Ríos Ltda. se estableció el objetivo general de brindar apoyo jurídico en las actividades desempeñadas por la coordinadora jurídica, con el fin especial de atender los inconvenientes derivados del desconocimiento de los clientes propietarios y arrendatarios de los contratos de mandato y arrendamiento celebrados entre las partes; para tal fin se ejecutará en el transcurso de la totalidad de la práctica, entre otras, la actividad de identificación de los problemas frecuentes generados por dicho desconocimiento.

Es así, como a través de la recolección de información de las diferentes solicitudes, comunicaciones, quejas y reclamos, presentados por los clientes arrendatarios, y propietarios, ante la Inmobiliaria se obtuvo como resultado, durante este primer periodo, que los principales percances suscitados por el

desconocimiento del contenido contractual, son los referentes mora en el pago de canon, de los servicios públicos domiciliarios, y de la cuota de administración, para el caso de los clientes arrendatarios y propietarios; cambio de destinación permitida del predio, suscripción de servicios adicionales a las cuentas de servicios públicos sin autorización del titular de la cuenta o del propietario del inmueble (seguros, cargas adicionales por servicios o bienes adquiridos, entre otros), e incumplimiento de las fechas determinadas para la entrega del bien a la finalización del contrato. Tales inconvenientes fueron solucionados en su mayoría mediante comunicaciones de contenido jurídico, en las cuales se señalaron las normas y el clausulado contractual pertinente para la aclaración de las situaciones, sin embargo también fue necesario hacer uso del derecho de petición, y tutela en los casos donde terceros, como empresas de servicios públicos, se vieron involucrados.

**I. Mora en el pago de las expensas en bien inmueble arrendado (canon, servicios públicos domiciliarios, y cuota de administración)**

Sobre este punto, las soluciones brindadas por el departamento jurídico y de cartera de la Inmobiliaria parten de las disposiciones convencionales y legales, en tal sentido la minuta del contrato de arrendamiento de los negocios de éste tipo celebrados por la Inmobiliaria Esteban Ríos Ltda., dispone lo siguiente:

***Servicios Públicos:*** Los servicios de energía eléctrica, gas, acueducto, alcantarillado, teléfono, larga distancia, publicaciones en el directorio telefónico, impuesto de alumbrado público, cuota de sostenimiento de T.V. cable, cuota de sostenimiento de antena parabólica, recolección de basuras, cuotas de administración de propiedad horizontal o celaduría, con los incrementos que al respecto decreta la Asamblea de Copropietarios o Juntas Comunales, etc. serán por cuenta y pagados directamente por **EL ARRENDATARIO** sin que **EL ARRENDADOR** tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios. **PARÁGRAFO PRIMERO.- EL ARRENDADOR** se obliga a pagar las sanciones, costos y multas que las Empresas de Acueducto, Empresas Administradores de los Condominios del Régimen de Propiedad Horizontal impongan, durante la vigencia del presente contrato por las infracciones de los respectivos reglamentos o por no haber pagado oportunamente tales servicios e indemnización **AL ARRENDADOR** por los perjuicios que pudieran tener por tales infracciones u omisiones, involucrando en tales servicios, entre otros, los que pueden provenir de las pérdidas mismas de los mencionados servicios, la suspensión de ellos, su reconexión o nueva instalación. Es entendido que **EL ARRENDADOR** puede, si lo considera

*conveniente, hacer las respectivas cancelaciones para obtener la normalización de los mencionados servicios así como también podrá pagar las sanciones, impuestos y multas. En estos casos su costo deberá ser reembolsado de forma inmediata por **EL ARRENDATARIO**, pudiendo ser cobrado por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento alguno, con la simple presentación de los respectivos recibos, debidamente cancelados y con la constancia expedida por la correspondiente entidad de haber sido pagados por **EL ARRENDADOR**. En caso de mora **EL ARRENDATARIO** reconocerá intereses iguales a la tasa máxima autorizada por las disposiciones vigentes, sobre las sumas pendientes de pago, sin perjuicio de las demás acciones del **ARRENDADOR**.<sup>24</sup>*

Asimismo la Ley 820 de 2003, dispone en su artículo 9, numerales 1 y 3, como obligación del arrendatario las de *pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato*, así como *pagar a tiempo los servicios las cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el contrato*\*Artículo 9, Ley 820 de 2003. Diario Oficial No. 45.244, de 10 de julio de 2003; y de igual forma estipula como causales de terminación anticipada del contrato por parte del arrendador los numerales 1 y de del artículo 21, es decir, *la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato., y la no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario.*<sup>25</sup>

## **II. Cambio de destinación permitida del predio**

La prohibición del cambio de destinación del inmueble arrendado, además de hacer parte expresa de las causales de terminación anticipada, en la minuta contractual del contrato de arrendamiento de la Inmobiliaria Esteban Ríos, también se encuentra regulada en el Código de Comercio, y la Ley 820 de 2003, para los casos de arrendamientos de tipo comercial y de tipo civil respectivamente,

**Artículo 523. SUBARRIENDO Y CESIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.** *El arrendatario no podrá, sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar totalmente los locales o inmuebles, ni*

---

<sup>24</sup> IER LTDA. Información corporativa. Bucaramanga: Inmobiliaria Esteban Ríos Ltda, 2016.

<sup>25</sup> CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil. Bogotá, Artículo 1973. COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 820 (10, julio, 2003) Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial No. 45.244. Artículo 21.

*darles, en forma que lesione los derechos del arrendador, una destinación distinta a la prevista en el contrato.*

*El arrendatario podría subarrendar hasta la mitad los inmuebles, con la misma limitación.*

*La cesión del contrato será válida cuando la autorice el arrendador {o sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio}.<sup>26</sup>*

**Artículo 22.** *Terminación por parte del arrendador. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:*

*(...)*

*3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador.*

*4. La incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva. (...)<sup>27</sup>*

Por su parte la cláusula contractual dispone sobre la destinación de los bienes arrendados lo siguiente,

***DESTINACIÓN: EL ARRENDATARIO*** *destinará el inmueble arrendado exclusivamente para **VIVIENDA/COMERCIO** y no podrá cambiar dicha destinación, pues se entenderán lesionados los derechos del ARRENDADOR. En el evento que esto ocurra **EL ARRENDADOR** puede dar por terminado el presente contrato de arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado así también exigir la indemnización de perjuicios sin necesidad de requerimiento alguno. Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integrante de ningún establecimiento de comercio y que por lo tanto la enajenación del que eventualmente se establezca en el inmueble no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquirente de dicho establecimiento.*

---

<sup>26</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código de Comercio, Decreto 410 de 1971 (16, junio, 1971). Diario Oficial No. 33.339.

<sup>27</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 820 (10, julio, 2003) Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial No. 45.244. Artículo 21

### III. Suscripción de servicios adicionales

En lo que refiere a la suscripción de servicios adicionales, sin previo aviso ni autorización del arrendador, ni de los titulares de las cuentas del servicio, es importante tener en cuenta el numeral 5 de la Ley 820 de 2003,

***Artículo 22.** Terminación por parte del arrendador. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:*

*5. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario.<sup>28</sup>*

Que en concordancia con la Resolución 3066 de 2011, artículo 15, deja en evidencia no sólo la limitación de los arrendatarios para realizar modificaciones y adiciones a los contratos de servicios públicos, sino también la obligación de la Empresas Prestadoras de Servicios Públicos de hacer caso omiso a quienes no siendo titulares de las cuentas, soliciten las modificaciones o adiciones del servicio,

***Artículo 15. Modificaciones al contrato.** Los proveedores de servicios de comunicaciones no pueden modificar en forma unilateral las condiciones pactadas en los contratos, ni pueden hacerlas retroactivas, tampoco pueden imponer servicios que no hayan sido aceptados expresamente por el usuario que celebró el contrato. En caso de que alguna de las situaciones mencionadas ocurra, dicho usuario tiene derecho a terminar el contrato anticipadamente y sin penalización alguna, incluso en aquellos casos en los que el contrato establezca una cláusula de permanencia mínima.*

*Cuando el proveedor, como consecuencia de una solicitud del usuario que celebró el contrato, efectúe dichas modificaciones a las condiciones inicialmente pactadas, deberá informarlas a través de un medio escrito físico o electrónico, a elección del usuario que celebró el contrato, a más tardar durante el período de facturación siguiente a aquel en que se efectuó la modificación.*

*En todo caso, tanto los contratos como las evidencias de modificaciones a los mismos, deberán ser conservados por el proveedor de conformidad con*

---

<sup>28</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 820 (10, julio, 2003) Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial No. 45.244

*los términos previstos en el artículo 28 de la Ley 962 de 2005, o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.*<sup>29</sup>

De igual manera la Ley de Arrendamiento de Vivienda prevé que en los casos de suscripción de servicios adicionales por parte del arrendatario, previa autorización del mismo, será aquel quien asuma sus costos.

**Artículo 15.** *Reglas sobre los servicios públicos domiciliarios y otros. Cuando un inmueble sea entregado en arriendo, a través de contrato verbal o escrito, y el pago de los servicios públicos corresponda al arrendatario, se deberá proceder de la siguiente manera, con la finalidad de que el inmueble entregado a título de arrendamiento no quede afecto al pago de los servicios públicos domiciliarios:*

(...)

6. Cuando las empresas de servicios públicos domiciliarios instalen un nuevo servicio a un inmueble, el valor del mismo será responsabilidad exclusiva de quién solicite el servicio. Para garantizar su pago, la empresa de servicios públicos podrá exigir directamente las garantías previstas en este artículo, a menos que el solicitante sea el mismo propietario o poseedor del inmueble, evento en el cual el inmueble quedará afecto al pago. En este caso, la empresa de servicios públicos determinará la cuantía y la forma de dichas garantías o depósitos de conformidad con la reglamentación expedida en los términos del párrafo 1° de este artículo  
(...)<sup>30</sup>

#### **IV. Incumplimiento de las fechas determinadas para la entrega del bien a la finalización del contrato**

Una vez surtidos los avisos de no renovación del contrato de arrendamiento, o el pago de la indemnización correspondiente; el arrendatario deberá hacer entrega material del bien inmueble, el día y la hora estipuladas, sin embargo, en caso de no realizarlo en dicha fecha, se cobrarán los días excedidos de manera proporcional al canon de arrendamiento. Si pasado un término prudencial el arrendatario no hace entrega del bien se dará por parte de la Inmobiliaria al proceso de restitución de bien inmueble.

---

<sup>29</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Resolución 3066 (18, mayo 2011) Por la cual se establece el Régimen Integral de Protección de los Derechos de los Usuarios de los Servicios de Comunicaciones. Diario Oficial No. 48073 Artículo 15.

<sup>30</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 820 (10, julio, 2003) Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial No. 45.244

**ARTICULO 2006. FORMA DE RESTITUCION.** *La restitución de la cosa raíz se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves, si las tuviere la cosa.*<sup>31</sup>

Continuando con el informe de actividades de este periodo y en concordancia con la primera actividad de reconocimiento de los problemas frecuentes presentados en la Inmobiliaria a razón del desconocimiento contractual, otra de las labores consagradas como función y estipulada en el cronograma de actividades, es la de contribuir en la realización de documentos de tipo jurídico como derechos de petición y solicitudes, respuestas a derechos de petición realizados a la empresa, demandas ejecutivas, memoriales, solicitudes a agencias aseguradoras, y otros. Es así que como medida para la resolución de los percances detectados, se realizaron tres (3) derechos de petición, siete (7) comunicaciones con contenido jurídico, y una (1) tutela; no obstante, las anteriores no fueron las únicas situaciones que necesitaron de soluciones jurídicas, de tal suerte que adicionalmente se realizaron: diez (10) derechos de petición, diecinueve (19) comunicaciones de connotación jurídica, y se presentaron cuatro (4) tutelas.

En su mayoría este tipo de solicitudes fueron contestadas de conformidad con las disposiciones de la Ley 142 de 1994, la Ley 675 de 2001, Ley 820 de 2003, la Ley 1437 de 2011 y la Ley 1755 de 2015.

Por otra parte, en lo referente al proceso de recuperación de cartera, relacionado con la actividad de clasificación de casos que requieren cobro pre-jurídico, la Inmobiliaria Esteban Ríos Ltda. diferencia el cobro de los dineros adeudados, así como la solicitud de constancias de paz y salvo, para los casos de i) arrendatarios inactivos, y ii) arrendatarios vigentes; a quienes se les requiere por conceptos como: deudas en servicios públicos domiciliarios necesarios, es decir, acueducto, aseo, y alcantarillado, por servicios adicionales como telefonía, internet, televisión, entre otros; así como por mora en el pago de cuotas de administración de propiedad horizontal, y cánones de arrendamiento.

En ese sentido, durante el primer periodo de la práctica empresarial se realizaron cincuenta (50) comunicaciones de recuperación de cartera, de las cuales diez (10) fueron respecto de contratos inactivos, distribuidas en seis (6) por deudas en servicios públicos, y cuatro (4) solicitudes de retiro de servicios adicionales; además de cuarenta (40) relativas a contratos vigentes, divididas en una (1) por

---

<sup>31</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil. Bogotá, Artículo 1973. COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 820 (10, julio, 2003) Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial No. 45.244.

deuda con la Inmobiliaria de servicio público compartido , veintinueve (29) solicitudes de certificados de paz y salvo en el pago de servicios públicos, y diez (10) requerimientos de pago de cuotas de administración. Estas comunicaciones tienen como objeto, recordarle al arrendatario las obligaciones que le asisten, en virtud del contrato de arrendamiento, de estar al día en el pago de los servicios públicos y de las cuotas de administración, además de advertirle sobre las consecuencias del incumplimiento de las obligaciones contractuales

Para la realización de dichas comunicaciones se tuvo como fundamento el artículo 9 de la Ley 820 de 2003, donde se advierte *la obligación del arrendatario de pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el contrato, cuya cláusula sexta asigna la carga del pago total y oportuno de los mismos al arrendatario.*

## **8.2. SEGUNDO INFORME**

En el segundo lapso de la práctica jurídico empresarial en la Inmobiliaria Esteban Ríos Ltda., se continuó con el despliegue de las actividades planteadas en el cronograma principal previsto de la práctica, es decir, las de identificación de los problemas frecuentes derivados de desconocimiento de las obligaciones de los contratos celebrados en IER, el envío de comunicaciones de cobro pre-jurídico, y la realización de documentos de tipo jurídico.

Durante este periodo el proceso de recuperación de cartera fue ejecutado sin que existiesen requerimientos por concepto de deudas de arrendatario con contrato vigente, con la Inmobiliaria por servicios públicos domiciliarios compartidos, no obstante los demás categorías de cobro sí fueron surtidas, es decir, las referentes a deudas de arrendatarios inactivos por servicios públicos, que para este mes fueron siete (7), solicitudes de servicios adicionales, cuatro (4), treinta y cinco (35) solicitudes de certificados de paz y salvo en el pago de servicios públicos, y cinco (5) requerimientos de pago de cuotas de administración; para un total de cincuenta y un (51) comunicaciones de cobro pre-jurídico.

De igual manera se continuó con el apoyo jurídico en la sustanciación de documentos con contenido jurídico en respuesta a los diferentes requerimientos de los clientes de la Inmobiliaria, así las cosas se proyectaron, dos (2) derechos de petición, un (1) recurso de reposición contra respuesta emitida por empresa de servicios públicos a derecho de petición presentado el mes anterior, seis (6) tutelas, un (1) trámite de cumplimiento de tutela, y trece (13) comunicaciones de

contenido jurídico, de las cuáles, tres (3) correspondieron solución de los problemas derivados del desconocimiento de los contratos de los contratos de arrendamiento y mandato, detectados en este periodo.

Dichos percances suscitados durante el segundo periodo, fueron nuevamente aquellos referentes a la mora en el pago de canon, de los servicios públicos domiciliarios, y de la cuota de administración, para el caso de los clientes arrendatarios y propietarios; así como las inconformidades presentadas por los clientes propietarios por el estado físico de sus bienes inmuebles, y la renuencia a realizar el pago del impuesto fiscal del IVA pactado a carga del arrendatario en los casos en los cuales se requiere la realización de dicho pago.

#### **I. Inconformidades presentadas por los clientes propietarios por el estado físico de sus bienes inmuebles**

Es común que durante el desarrollo de los contratos de arrendamiento se genere cierto deterioro de los bienes inmuebles arrendados, y que tras su entrega sus propietarios evidencien ciertos cambios, que bajo su criterio deben ser reparados por los inquilinos o por la Inmobiliaria en calidad de administradora del Inmueble, no obstante la Ley hace una clasificación de los tipos de reparaciones que corresponden a una u otra parte,

**ARTICULO 1985. RESPONSABILIDAD DEL MANTENIMIENTO DE LA COSA ARRENDADA.** *La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario.*

*Pero será obligado el arrendador aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada.*

*Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones*

**Artículo 1998. REPARACIONES LOCATIVAS.** *El arrendatario es obligado a las reparaciones locativas. Se entienden por reparaciones locativas las que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como*

*descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc.*<sup>32</sup>

Tal situación tiene relevancia en el formato de contrato de arrendamiento de la Inmobiliaria al decirse que “**EL ARRENDATARIO** estará obligado a efectuar las reparaciones locativas. Así mismo, está obligado expresamente en los términos señalados en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil, y demás normas concordantes. (...) **EL ARRENDATARIO** se obliga expresamente a informar por escrito al **ARRENDADOR** los daños presentados en el inmueble, y cuyas reparaciones no estén a su cargo a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes a la presentación del daño, en caso de omisión de la notificación deberá asumir el costo de la reparación de los mayores daños causados.”<sup>33</sup>

## **II. Renuencia a realizar el pago del impuesto fiscal del IVA pactado a carga del arrendatario en los casos en los cuales se requiere la realización de dicho pago**

Sobre la obligación de hacer el pago del Impuesto al Valor Agregado (IVA), el Estatuto Tributario, señala:

*Artículo 476. Servicios excluidos del impuesto sobre las ventas.*

*Se exceptúan del impuesto los siguientes servicios:*

*(...)*

*5. El servicio de arrendamiento de inmuebles para vivienda, y el arrendamiento de espacios para exposiciones y muestras artesanales nacionales incluidos los eventos artísticos y culturales. (...)*<sup>34</sup>

En dicho sentido los contratos respecto de inmuebles con destinación de vivienda, no están sujetos al pago del IVA, sin embargo los contratos de arrendamiento que versen sobre predios de uso comercial deberán registrar dicho impuesto, dependiendo del régimen tributario a que haga parte el propietario del mismo, razón por la cual el contrato de arrendamiento de locales comerciales prevé lo siguiente:

---

<sup>32</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil. Bogotá, Artículo 1973. COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 820 (10, julio, 2003) Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial No. 45.244.

<sup>33</sup> IER LTDA. Información corporativa. Bucaramanga: Inmobiliaria Esteban Ríos Ltda, 2016.

<sup>34</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Decreto 624 (30, marzo, 1989) Por el cual se expide el Estatuto Tributario de los impuestos administrados por la Dirección General de Impuesto Nacionales. Diario Oficial No. 38756.

**PARAGRAFO CUARTO. EL ARRENDATARIO** pagará también a la arrendadora junto con el canon de arrendamiento y en las mismas condiciones en que se paga este, **EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO “IVA”**, si de acuerdo a la Ley está obligado a hacerlo.<sup>35</sup>

Al igual que en el periodo anterior, las comunicaciones se sustentaron en la Ley 820 de 2003, el Código Civil, la Ley 675 de 2001, así como el clausulado contractual en el cual se evidencian de manera expresa obligaciones y deberes de los mandantes, o arrendatarios, según cada caso.

### **8.3. TERCER INFORME**

Las actividades desarrolladas en el tercer periodo de la práctica jurídico empresarial en la Inmobiliaria Esteban Ríos Ltda., según lo estipulado en el cronograma, conservan la continuidad de los dos meses anteriores, y en dicho sentido se persiste la labor de identificación de inconvenientes suscitados por el desconocimiento de las obligaciones contractuales contraídas con la suscripción de los contratos de mandato y arrendamiento, de igual forma se continúa con el apoyo en la proyección de los documentos con contenido jurídico emitidos por la Inmobiliaria, y el respaldo en el proceso de cobro pre-jurídico, con el envío de comunicaciones.

Las labores referentes al proceso de recuperación de cartera, en el tercer periodo, prescindieron de requerimientos por concepto de mora en el pago de cuotas de administración, sin embargo los demás conceptos, tanto de contratos vigentes, como contratos inactivos, sí necesitaron de envío de comunicaciones, en ese sentido se realizaron treinta y seis (36) comunicaciones de recuperación de cartera, de las cuales veinticuatro (24) fueron respecto de contratos inactivos, distribuidas en cinco (5) por deudas en servicios públicos, y diecinueve (19) solicitudes de retiro de servicios adicionales; además de doce (12) relativas a contratos vigentes, divididas en dos (2) por deuda con la Inmobiliaria de servicio público compartido, y diez (10) solicitudes de certificados de paz y salvo en el pago de servicios públicos.

Dando desarrollo a la segunda actividad del cronograma para este periodo, se realizó el reconocimiento de los problemas reiterativos relativos al desconocimiento de las disposiciones contractuales de los contratos celebrados

---

<sup>35</sup> IER LTDA. Información corporativa. Bucaramanga: Inmobiliaria Esteban Ríos Ltda, 2016.

en la Inmobiliaria, encontrándose con que aquellos referentes a la mora en el pago de canon, mora en el pago de los servicios públicos domiciliarios, fueron reiterativos por tercer mes consecutivo, y que la suscripción de servicios adicionales a cargo de cuentas cuyos titulares son los propietarios de los predios, por parte de los clientes arrendatarios, volvió a presentarse tras un periodo de no hacerlo.

De tal manera que para dar solución a dichos asuntos, y en concordancia con la labor de apoyo jurídico en la sustanciación de documentos con contenido jurídico en respuesta a los diferentes requerimientos de los clientes de la Inmobiliaria, se proyectaron, diez (10) derechos de petición, de los cuales dos (2) fueron referentes a los problemas identificados durante este periodo, tres (3) tutelas, y once (11) comunicaciones de contenido jurídico, de las cuáles tres (3) correspondieron solución de los problemas derivados del desconocimiento de los contratos de los contratos de arrendamiento y mandato, detectados en este mes.

#### **8.4. CUARTO INFORME**

Las actividades desarrolladas en el cuarto y último periodo de la práctica jurídico empresarial en la Inmobiliaria Esteban Ríos Ltda., continúan siendo desplegadas de acuerdo con las estipulaciones del cronograma, ésta vez con la exposición de las alternativas de nuevos mecanismos idóneos para facilitar a los clientes el entendimiento de los contratos de arrendamiento y mandato celebrados en la Inmobiliaria, además de las tareas realizadas a lo largo de la práctica de identificación de inconvenientes suscitados por el desconocimiento de las obligaciones contractuales contraídas con la suscripción de los contratos de mandato y arrendamiento, de igual forma se continúa con el apoyo en la proyección de los documentos con contenido jurídico emitidos por la Inmobiliaria, y el respaldo en el proceso de cobro pre-jurídico, con el envío de comunicaciones.

A través de la recolección de información de las diferentes solicitudes, comunicaciones, quejas y reclamos, presentados por los clientes arrendatarios, y propietarios, en este último periodo se obtuvo como resultado que los principales percances suscitados por el desconocimiento del contenido contractual, son los referentes mora en el pago de canon, de los servicios públicos domiciliarios, y de la cuota de administración, la suscripción de servicios adicionales a las cuentas de servicios públicos sin autorización del titular de la cuenta o del propietario del inmueble (seguros, cargas adicionales por servicios o bienes adquiridos, entre

otros), y reclamo de indemnizaciones a razón de hurtos en inmuebles administrados por la Inmobiliaria.

#### **I. Reclamo de indemnizaciones a razón de hurtos en inmuebles administrados por la Inmobiliaria**

En referencia a este punto la minuta del contrato de arrendamiento de la Inmobiliaria Esteban Ríos Ltda, dictamina,

***EXENCION DE RESPONSABILIDAD: EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que EL ARRENDATARIO pueda sufrir por causas atribuibles a terceros o a otros arrendatarios de parte del mismo inmueble o a culpa leve del ARRENDADOR o de otros arrendatarios o de sus empleados o dependientes, ni por hurtos, ni por siniestros causados por incendio, inundación o terrorismo. EL ARRENDATARIO asume la responsabilidad por los daños que se pueden causar al inmueble o a los enseres y dotaciones de los vecinos o terceros, cuando estos provengan o sean causados por EL ARRENDATARIO, por sus empleados o por descuido o negligencia de cualquiera de los mismos, tales como dejar abiertas las llaves del agua, dejar conectados aparatos eléctricos o las luces prendidas, etc.***<sup>36</sup>

Así las cosas, en respuesta a dichos percances, y de conformidad con la actividad de apoyo jurídico en la sustanciación de documentos con contenido jurídico a los diferentes requerimientos de los clientes de la Inmobiliaria, se proyectaron, catorce (14) derechos de petición, de los cuales uno (1) fue referente a los problemas identificados durante este periodo, un (1) recurso de reposición y en subsidio apelación, tres (3) tutelas, un (1) trámite de cumplimiento, y catorce (14) comunicaciones de contenido jurídico, de las cuáles dos (2) correspondieron solución de los problemas derivados del desconocimiento de los contratos de los contratos de arrendamiento y mandato, detectados en este mes.

De otro lado, en lo referente al proceso de recuperación de cartera durante el cuarto y último periodo de la práctica empresarial se realizaron treinta y tres (33) comunicaciones de recuperación de cartera, de las cuales nueve (9) fueron respecto de contratos inactivos, distribuidas en siete (7) por deudas en servicios públicos, y dos (2) solicitudes de retiro de servicios adicionales; además de

---

<sup>36</sup> IER LTDA. Información corporativa. Bucaramanga: Inmobiliaria Esteban Ríos Ltda, 2016.

veinticuatro (24) relativas a contratos vigentes, divididas en dos (2) por deuda con la Inmobiliaria de servicio público compartido , dieciocho (18) solicitudes de certificados de paz y salvo en el pago de servicios públicos, y cuatro (4) requerimientos de pago de cuotas de administración.

Una vez identificados los problemas frecuentes suscitados en cada periodo de la práctica, es oportuno señalarlos en su totalidad con el objetivo de plantear las posibles soluciones, y los eventuales mecanismos para facilitar a los clientes el entendimiento de los contratos de arrendamiento y mandato celebrados en la Inmobiliaria Esteban Ríos Ltda., tales percances son:

1. Mora en el pago de canon de arrendamiento,
2. Mora en el pago de los servicios públicos domiciliarios,
3. Mora en el pago de la cuota de administración por parte de arrendatarios y propietarios,
4. Suscripción de servicios adicionales a las cuentas de servicios públicos sin autorización del titular de la cuenta o del propietario del inmueble (seguros, cargas adicionales por servicios o bienes adquiridos, entre otros),
5. Cambio de la destinación permitida del predio,
6. Incumplimiento de las fechas determinadas para la entrega del bien a la finalización del contrato,
7. Reclamo de indemnizaciones a razón de hurtos en inmuebles administrados por la Inmobiliaria,
8. Inconformidades presentadas por los clientes propietarios por el estado físico de sus bienes inmuebles,
9. Renuencia a realizar el pago del impuesto fiscal del IVA pactado a carga del arrendatario en los casos en los cuales se requiere la realización de dicho pago.

## 9. RECOMENDACIONES A LA INMOBILIARIA ESTEBAN RÍOS LTDA

El desempeño como practicante jurídico, en la Inmobiliaria Esteban Ríos Ltda., en cumplimiento de la modalidad de grado, práctica jurídico empresarial se consolida como una experiencia enriquecedora, pues permite al practicante el despliegue de los conocimientos jurídicos adquiridos en el curso del pregrado de Derecho y Ciencias Políticas. Los procesos, y procedimiento establecidos en la Inmobiliaria respaldan las labores jurídicas, dotándolas de una estructura específica, que hace las veces de ruta de guía, situación que complementa el aprendizaje del practicante. Asimismo, las inquietudes jurídicas planteadas por funcionarios y clientes, y resueltas por el departamento jurídico y de cartera, nutren de manera constante el conocimiento generado. A partir de dicho aprendizaje, fue posible lograr uno de los objetivos específicos de la práctica jurídico empresarial: *Apoyo jurídico al departamento jurídico y de cartera de la Inmobiliaria Esteban Ríos Ltda*, con énfasis en la identificación de los problemas frecuentes presentados en el desarrollo de los contratos de arrendamiento celebrados en la Inmobiliaria, derivados del desconocimiento de las obligaciones y deberes de las partes (inmobiliaria y arrendatario), esto es el de identificar los problemas frecuentes derivados de desconocimiento de las obligaciones de los contratos de mandato y arrendamiento celebrados en la inmobiliaria.

Así las cosas, los problemas frecuentes detectados fueron aquellos referentes a:

- Mora en el pago de canon de arrendamiento,
- Mora en el pago de los servicios públicos domiciliarios,
- Mora en el pago de la cuota de administración por parte de arrendatarios y propietarios,
- Suscripción de servicios adicionales a las cuentas de servicios públicos sin autorización del titular de la cuenta o del propietario del inmueble (seguros, cargas adicionales por servicios o bienes adquiridos, entre otros)

Teniendo como una constante, la mora en el pago de las obligaciones de los clientes arrendatarios. 39 Partiendo de lo anterior, es evidente que existen dificultades al momento de la interiorización de la obligación de pagar en término las expensas generadas en virtud del contrato de arrendamiento, razón por la cual, la recomendación principal para la Inmobiliaria, es dedicar especial atención a la etapa precontractual, y en la medida de lo posible generar mecanismos como

instructivos, cartillas didácticas, u otros, que permitan el correcto entendimiento de las obligaciones contractuales estipuladas en los contratos de arrendamiento; con el objetivo de descongestionar el volumen de los casos reportados por mora en pagos reportados mes a mes.

## 10. CONCLUSIONES

Los servicios inmobiliarios brindados por la Inmobiliaria Esteban Ríos Ltda, se posicionan en el escenario regional como servicios eficaces y de calidad dirigidos a toda persona que se vea enfrentada a una necesidad de tipo inmobiliaria, bien sea para que su inmueble sea administrado, o para suplir la necesidad de obtener una vivienda o local comercial en arrendamiento.

Con el propósito de cumplir una labor de calidad y que satisfaga a los clientes, la Inmobiliaria ha dispuesto una serie de procedimientos que optimizan las diferentes aristas desarrolladas en la administración de los bienes inmuebles, entre ellos se encuentran los procesos confiados al Departamento Jurídico y de Cartera, que entre otros asuntos, contemplan la revisión de los contrato celebrados en la Inmobiliaria, la solución de los inconvenientes presentados, y las inconformidades suscitadas, desde una perspectiva jurídica, y la recuperación pre-judicial de cartera.

Así las cosas se establecieron como objetivos específicos de la presente práctica, aquellos concordantes con el objetivo general de la misma, de brindar apoyo jurídico en las actividades desempeñadas por la coordinadora jurídica y de cartera mediante el desarrollo de práctica jurídica empresarial, especialmente con el fin de atender a las necesidades derivadas del desconocimiento de los clientes arrendatarios de los contratos de arrendamiento celebrados entre las partes. Es así como en el transcurso de la práctica jurídico empresarial se desplegaron todas y cada una de las actividades estipuladas, logrando el cumplimiento de los objetivos específicos planteados, tales como la proyección de documentos de tipo jurídico, como derechos de petición, tutelas, recursos contra actos administrativos, comunicaciones de referencia jurídica, etc; que fueron reportados en cada uno de los informes presentados.

De igual manera, una de los principales logros de la práctica jurídica empresarial en IER, fue el acercamiento y el conocimiento a mayor profundidad de las normas relativas al arrendamiento de vivienda urbana, de establecimientos de comercio, régimen de propiedad horizontal, y Ley de servicios públicos. se logró la identificación de los problemas frecuentes suscitados en la Inmobiliaria, como consecuencia de la falta de conocimiento y/o entendimiento de los contratos de arrendamiento celebrados por la Inmobiliaria y los clientes arrendatarios. Por último, evidenciar la iniciativa empresarial y la visión de emprendimiento y la

estructura empresarial de una de las empresas más representativas y de mayor tradición de la región, permitió la adquisición de un saber, que si bien está apartado del ámbito jurídico, se constituye como una inteligencia adicional, que es de gran utilidad al momento de trazar una ruta y fijar las proyecciones profesionales y personales.

## BIBLIOGRAFÍA.

- BONIVENTO FERNÁNDEZ. José. Los Principales Contratos Civiles y Mercantiles. IIX Edición. Bogotá D.C.: Editorial Temis, 1997.
- BONIVENTO FERNÁNDEZ. José. Contratos Mercantiles de Intermediación. Bogotá D.C.,: Ediciones librería del profesional. 1999.
- COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Constitución Política de Colombia de 1991. Bogotá D.C., 1991
- COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 56 (18, junio, 1985) Por el cual se dictan normas sobre arrendamiento de vivienda urbana y otras disposiciones. Diario Oficial No. 37.031. Artículo 1.
- COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil. Bogotá, Artículo 1973. COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 820 (10, julio, 2003) Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial No. 45.244. Artículo 8.
- CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 24 de agosto de 1998. expediente 4821, 1998.
- DURAN, Juanita: Estudio Crítico De La Ley 820 De 2003, Bogotá, 2009. P. 64-71.
- ESCOBAR GIL, Rodrigo. Corte Constitucional Colombiana. Sentencia C-189 de 2006. Corte Constitucional Colombiana. Bogotá D.C., 2006
- 
- GRUPO BANCO MUNDIAL. Competitive Cities for Jobs and Growth: What, Who, and How. Washington: Banco Mundial, 2015.
- HINESTROSA. Fernando, La Representación. Colombia: Universidad Externado de Colombia. Bogotá, 2008. p. 27 En: MONTOYA, Juan Pablo: La Responsabilidad Civil Del Intermediario En El Arrendamiento De Inmuebles Universidad De Medellín, Medellín Colombia, 2006. P. 27

- MONTOYA. Juan Pablo. La Responsabilidad Civil Del Intermediario En El Arrendamiento De Inmuebles Universidad De Medellín, Medellín, 2006.
- PETIT. Eugéne. Tratado Elemental de Derecho Romano. 9º Edición. Ediciones jurídicas. Buenos Aires. Pág.230 En: ESCOBAR GIL, Rodrigo. Corte Constitucional Colombiana. Sentencia C-189 de 2006. Corte Constitucional Colombiana. Bogotá D.C., 2006.
- SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DE BUCARAMANGA. Plan de ordenamiento territorial de Segunda Generación de Bucaramanga 2013-2027. [En línea]. Bucaramanga: Alcaldía Municipal de Bucaramanga, 2014. (Recuperado el 1 de octubre de 2016) Disponible en <http://www.concejodebucaramanga.gov.co/planordenamientoterritorial/tomo2.pdf>