

**APOYO Y GESTIÓN JURÍDICA A LA EMPRESA SERRANO SERRANO
ABOGADOS S.A. EN MATERIA CIVIL Y COMERCIAL, REFERENTE A LA
REVISIÓN DE CONTRATOS, ELABORACIÓN DE DEMANDAS EJECUTIVAS,
SEGUIMIENTO A PROCESOS EN MATERIA CONTRACTUAL, RÉGIMEN DE
PROPIEDAD Y RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**

SILVIA JULIANA MÉNDEZ RAMIREZ

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

2017

**APOYO Y GESTIÓN JURÍDICA A LA EMPRESA SERRANO SERRANO
ABOGADOS S.A. EN MATERIA CIVIL Y COMERCIAL, REFERENTE A LA
REVISIÓN DE CONTRATOS, ELABORACIÓN DE DEMANDAS EJECUTIVAS,
SEGUIMIENTO A PROCESOS EN MATERIA CONTRACTUAL, RÉGIMEN DE
PROPIEDAD Y RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**

SILVIA JULIANA MÉNDEZ RAMIREZ

(Trabajo de grado para optar a título de abogado)

DIRECTOR:

FERNANDO RUEDA PINILLA

ABOGADO

TUTORA:

LAURA MARCELA GARCÍA

ABOGADA

UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER

FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS

ESCUELA DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

BUCARAMANGA

2017

AGRADECIMIENTOS

Primeramente, a mi familia por el apoyo y amor incondicional que me han brindado toda de mi vida, y que han hecho de mí, la mujer y profesional que soy ahora.

A la Universidad Industrial de Santander, mi alma mater, por brindarme las herramientas necesarias para formarme más que como abogada, en una gran persona. Siempre será para mí un motivo de honor ser egresada de esta prestigiosa Universidad.

A la firma Serrano Serrano Abogados, y especialmente al Doctor Ramiro Serrano, por darme la oportunidad de realizar mis prácticas en este lugar, compartiéndome cada día sus conocimientos, y aprendiendo de su gran carisma, con unos compañeros maravillosos, siempre dispuestos a enseñarme. Grandes personas, que sin duda, siempre recordaré.

De manera especial a mi Director, el Doctor Fernando Rueda Pinilla, quien fue de gran apoyo durante estos meses, que con paciencia logró orientarme y acompañarme durante este tiempo.

TABLA DE CONTENIDO

	Pág.
1. INTRODUCCIÓN.....	12
2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	15
3. ALCANCE DEL TRABAJO.....	16
4. OBJETIVOS.....	17
4.1. OBJETIVO GENERAL.....	17
4.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS	17
5. METODOLOGÍA.....	18
6. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA.....	19
Figura 1.	19
6.1. MISIÓN	20
6.2. VISIÓN.....	21
6.3. OBJETIVOS DE LA EMPRESA	21
6.4. ACTIVIDADES DE SERRANO SERRANO ABOGADOS.....	21
6.5. OTROS SERVICIOS	22
6.6. ORGANIGRAMA DE LA EMPRESA.....	23
7. MARCOS DE REFERENCIA	24
7.1. MARCO DE ANTECEDENTE JURÍDICOS.	24
7.2. MARCO TEORICO	31
7.3. MARCO CONCEPTUAL.....	35
8. ACTIVIDADES REALIZADAS	41
8.1. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES REALIZADAS	41
9. DESARROLLO DE LA PRACTICA JURIDICO EMPRESARIAL	43
9.1. PRIMER INFORME.	43
9.1.1. DOCUMENTOS REALIZADOS EN EL PRIMER MES.....	49

9.2. SEGUNDO INFORME.....	56
9.2.1. DOCUMENTOS REALIZADOS EN EL SEGUNDO MES	59
9.3. TERCER INFORME	68
9.3.1. DOCUMENTOS REALIZADOS EN EL TERCER MES.....	71
9.4. CUARTO INFORME.....	88
9.4.1. DOCUMENTOS REALIZADOS EN EL CUARTO MES.....	92
9. CONCLUSIONES	97
BIBLIOGRAFIA.....	99

TABLA DE IMÁGENES

Pág.

IMAGEN 1: LOGOTIPO DE LA EMPRESA.....15

IMAGEN 2: ORGANIGRAMA DE LA EMPRESA.....18

LISTA DE TABLAS

Pág.

TABLA 1: CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES.....36

RESUMEN

TÍTULO: APOYO Y GESTIÓN JURÍDICA A LA EMPRESA SERRANO SERRANO ABOGADOS S.A. EN MATERIA CIVIL Y COMERCIAL, REFERENTE A LA REVISIÓN DE CONTRATOS, ELABORACIÓN DE DEMANDAS EJECUTIVAS, SEGUIMIENTO A PROCESOS EN MATERIA CONTRACTUAL, RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.¹

AUTORA: SILVIA JULIANA MÉNDEZ RAMIREZ.**

PALABRAS CLAVES: Restitución de inmueble arrendado; Contrato de arrendamiento; Título ejecutivo: Proceso ejecutivo; Derecho inmobiliario.

DESCRIPCIÓN: El desarrollo de la práctica jurídico empresarial se llevó a cabo en la empresa Serrano Serrano Abogados S.A., una firma dedicada principalmente a la asesoría y gestión de procesos civiles, comerciales, y de propiedad horizontal, reconocida por su calidad y eficiencia en los procesos manejados, que la han convertido en una de las principales firmas de la ciudad. Las actividades a realizar se distribuyeron en cuatro etapas correspondientes: la primera de ellas de indagación y conocimiento, donde se realizó primeramente una inducción al manejo de la empresa, y un conocimiento de los procesos adelantados.

Seguido a lo anterior, se encuentra la etapa de gestión y control de procesos, cuya principal actividad consistió en la proyección y elaboración de demandas, y otros documentos necesarios para la ejecución y trámite de los procesos adelantados; Posteriormente, se da la etapa de investigación, donde se realiza una importante recopilación jurisprudencial sobre temas de propiedad horizontal y la aplicación de la Ley 675 de 2001, esto permitió un mejor estudio de las normas y jurisprudencia aplicables a los casos manejados por la firma. Finalmente se da la etapa evaluativa, que comprende la síntesis y conclusiones sobre el trabajo realizado a través de los cuatro meses.

¹ Trabajo de grado.

* Facultad de Ciencias Humanas. Escuela de Derecho y Ciencia Política. Director: Dr. Fernando Rueda Pinilla. Abogado

ABSTRACT

TITLE: LEGAL SUPPORT TO THE LAW FIRM “SERRANO SERRANO ABOGADOS S.A.” ON THE FIELDS OF CIVIL AND COMMERCIAL LAW, REGARDING THE REVIEW OF CONTRACTS, ELABORATION OF CIVIL LAW SUITS, AND THE FOLLOW-UP OF PROCESSES OF CONTRACTING, HORIZONTAL PROPERTY LAW AND LEASED PROPERTY RESTITUTION.²

AUTHOR: SILVIA JULIANA MÉNDEZ RAMIREZ. * *

KEY WORDS: Leased property restitution, leasing contract, enforceable title, land law.

DESCRIPTION: The legal internship was developed in the company “Serrano Serrano Abogados S.A.”, a law firm dedicated to the legal counseling and management of court proceedings on the topics of civil law, commercial law and land law, which is recognized for its quality and efficiency.

The activities of the internship were developed in four stages: first, the investigation and access to knowledge, in which there was and induction to the processes of the company. The second stage was management and control of court proceedings, on which law suits and other documents were made. After that, the third stage was research, on which it was made a study of laws and jurisprudence on the area of land law. Finally, the evaluation stage, on which some conclusions were made, about the development of the internship. The internship was developed according to the way it was planned, and made a contribution to both the student and the company. To the student because she was able to practice the knowledge acquired on the school of law, and offer a new place for other students to make their internships. And to the company, because the student was able to offer a real legal support to its processes during the four months that the internship lasted

² Bachelor Thesis.

* Facultad de Ciencias Humanas. Escuela de Derecho y Ciencia Política. Director: Dr. Fernando Rueda Pinilla. Abogado

1. INTRODUCCIÓN

El derecho a la propiedad privada se consagró legalmente con el movimiento revolucionario francés, a partir de ese momento se han generado diversos cambios a través de la historia, que buscan definir “el carácter absoluto de la propiedad”.

Al respecto, la Corte Constitucional colombiana ha sido clara y enfática, al disponer que, “En el derecho moderno, se reconoce la propiedad como un derecho relativo y no absoluto, resultado de la evolución de principios de orden filosófico y político que han influido en el proceso de su consolidación jurídica, los cuales contribuyen a limitar en buena medida los atributos o poderes exorbitantes reconocidos a los propietarios.”³

En Colombia a partir de 1985 se comienza a dar la transformación de un país predominantemente rural a uno predominantemente urbano, con un dimensionado crecimiento poblacional. Lo anterior, conllevó a la reestructuración de las instituciones sociales, económicas, culturales y jurídicas, que buscaron satisfacer las nuevas necesidades.

Algunos de los retos que conllevaba la dinámica creciente se evidencian en la Sentencia C 318 de 2002, citando que

Había que solucionar, en forma rápida, el problema de vivienda de quienes se habían quedado sin ella, lo que, aunado al momento social por el que estaba pasando Colombia, que se traducía en la llegada a las ciudades de inmensos

³ COLOMBIA, CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C 306 de 2013. ExpedienteD-9331. (22 de mayo de 2013). M.P “Nilson Pinilla Pinilla”. [en línea]. [Citado el 20 de mayo de 2017]. Disponible en: <http://www.corteconstitucional.gov.co/RELATORIA/2013/C-306-13.htm>.

números de personas que vivían en el campo, fueron factores que contribuyeron a generar una gran presión por la tierra urbana, y buscar la manera de que con la menor utilización de la misma, se beneficiara el mayor número de personas. Además, aprovechando la reducción de costos de construcción que se deriva de esta clase de soluciones de vivienda, en comparación con las individuales y aisladas.⁴

De esta manera comienzan a cimentarse las bases de lo que hoy se conoce como propiedad horizontal. Inicialmente se expide la ley 182 de 1948 que definía el régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio, posteriormente fue sustituida por las leyes 16 de 1985 y 428 de 1998, que, se aplicaban a edificaciones verticales, a conjuntos de casas o unidades comerciales. Estas tres leyes eran coexistentes, por lo que habían inmuebles que se encontraban sometidos a uno u otro régimen según la época de construcción de la edificación. Finalmente, y con el fin de unificar la reglamentación, se expide la Ley 675 de 2001, por el cual se expide el régimen único de propiedad horizontal.

Es por esto que la propiedad horizontal se ha convertido en los últimos años en un instrumento que garantiza seguridad entre los copropietarios, frente al manejo de sus bienes y sobretodo frente a la garantía de sus derechos, buscando un equilibrio entre los intereses particulares y los intereses colectivos, en aras de la convivencia pacífica.

Sin embargo, 15 años después de su promulgación es evidente que aún existen vacíos normativos y dudas respecto a su aplicación. Es por esto, que la Ley ha debido establecer en su artículo 58 mecanismos de solución de conflictos para los

⁴ COLOMBIA, CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C 318 de 2002. Expediente D-3771. (2 de mayo de 2002). M.P “Alfredo Beltrán Sierra” [en línea]. [Citado el 20 de mayo de 2017]. Disponible en: <http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/C-318-02.htm>

problemas que surjan en virtud de la aplicación de la ley o del reglamento de la propiedad horizontal, estos pueden ser:

- El Comité de Convivencia, cuando se trate de controversias que puedan surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial.
- Los Mecanismos alternos de solución de conflictos.

De igual manera, el artículo 390 del Código General del Procesos establece, que se tramitarán por el procedimiento verbal sumario las controversias sobre propiedad horizontal de que tratan los artículos 18 y 58 de la Ley 675 de 2001.

Es evidente entonces que ya no tenemos la concepción de propiedad como carácter absoluto, y es por esto que debe recurrirse a medios de defensa judicial que garanticen la seguridad jurídica de la propiedad, como lo son los procesos ejecutivos, restitución de inmueble, proceso verbal sumario en casos de controversia sobre propiedad horizontal, y mecanismos alternativos de solución de conflictos como la conciliación extraprocésal.

Por lo anteriormente expuesto, el apoyo en temas de Derecho civil, Comercial, procesal y algunos de Propiedad Horizontal, será las principales actividades en que se fundamentará este proyecto realizado bajo la modalidad de práctica jurídico empresarial en la empresa Serrano Serrano Abogados S.A. una firma reconocida por su gran trayectoria, responsabilidad y efectividad en los procesos manejados.

2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Serrano Serrano Abogado es una sociedad dedicada a defender los intereses jurídicos en temas inmobiliarios, propiedad horizontal, urbanismo, responsabilidad civil contractual y extracontractual, y recuperación de cartera, siendo una de las más importantes empresas santandereanas dedicadas a la defensa judicial.

Es por esto, que se cuenta con una gran afluencia de procesos jurídicos en materia civil, y propiedad horizontal que requieren de un óptimo asesoramiento y representación en la solución de los conflictos, siempre velando por la protección de los intereses y derechos de sus clientes.

A partir del año 2017, la empresa Serrano Serrano Abogados, decidió celebrar un convenio con la Universidad Industrial de Santander, con el fin de brindar a sus estudiantes la posibilidad de realizar sus prácticas jurídicas empresariales en esta entidad, y de esta manera contribuir a que mediante el apoyo jurídico del estudiante se logren construir estrategias de defensa, y se convierta en un ambiente idóneo para que se afiancen los conocimientos adquiridos y se pongan en práctica.

Para lograr un óptimo acompañamiento y apoyo judicial, el estudiante deberá aplicar los preceptos legales consagrados en la ley de Propiedad Horizontal (Ley 675 de 2001), la Ley 84 de 1873 (Código Civil), el Decreto 410 de 1971 (Código de Comercio), la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), la Ley 640 de 2001 (Por la cual se modifican normas relativas a la conciliación y se dictan otras disposiciones".), y demás normas necesarios para resolver los conflictos que se presenten.

3. ALCANCE DEL TRABAJO

La realización de la práctica jurídica empresarial, busca proporcionar el más útil y eficiente apoyo jurídico a la empresa SERRANO SERRANO ABOGADOS, en asuntos relacionados con el derecho civil, comercial y urbanístico. Además de esto, se prestarán labores de asesoría jurídica y asistencia, con el fin de seguir fortaleciendo la entidad.

Los resultados esperados al finalizar la práctica empresarial son la efectividad en la solución de conflictos, a través de la Justicia ordinaria o por medio de los mecanismos alternativos de solución de conflictos, continuando así con el sello de reconocimiento de calidad y eficiencia, que identifica a SERRANO SERRANO ABOGADOS, y que la ha llevado a convertirse en una de las empresas de asesoría jurídica líderes a nivel nacional.

De igual manera se espera obtener una importante recopilación respecto a precedentes jurisprudenciales sobre propiedad horizontal. Esto además de generar un aporte investigativo, contribuirá a la preparación de una mejor defensa argumentativa por parte de la firma SERRANO SERRANO ABOGADOS.

Por último, se proyecta que más estudiantes puedan optar por esta modalidad de grado en la entidad, la cual sin duda alguna, ayudará a la formación de profesionales aportando importantes herramientas y conocimientos desde la práctica.

4. OBJETIVOS

4.1. OBJETIVO GENERAL

Brindar apoyo y asesoría jurídica en las gestiones realizadas por SERRANO SERRANO ABOGADOS, en lo referente a los procesos civiles y comerciales. Con el fin de fortalecer las actividades y servicios que forman parte del objeto social de la entidad.

4.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Ayudar a optimizar, mediante las labores de apoyo y asistencia la realización de todas las gestiones llevadas a cabo por la empresa en las áreas de derecho en que se realiza la práctica jurídica empresarial.
- Realizar un seguimiento constante de los diferentes procesos que se adelanta en SERRANO SERRANO ABOGADOS.
- Apoyar en la preparación de demandas, contestaciones, y demás documentos necesarios para le ejecución de los procesos.
- Adelantar un seguimiento jurisprudencial de los alcances y limitaciones de la Ley 675 de 2001, en los temas que sean necesarios para ayudar a la empresa SERRANO SERRANO ABOGADOS, a tener una visión de las decisiones jurídicas frente al tema, y les brindará bases importantes para actuar en cualquier defensa.

5. METODOLOGÍA

La práctica jurídica empresarial se desarrollará a través de cuatro etapas, que proporcionarán un esquema base para lograr satisfacer todos los objetivos propuestos.

La primera etapa consistirá en un tiempo dedicado a la *INDAGACIÓN Y CONOCIMIENTO*, tanto de la empresa como de sus procesos y funcionamiento. Además se examinarán los principales marcos conceptuales y jurídicos, para fortalecer y poner en práctica los conocimientos jurídicos adquiridos.

Superado esto, se dará inicio a la segunda etapa denominada *GESTIÓN Y CONTROL DE PROCESOS*. En esta, se comenzará a revisar y ejecutar los procesos adelantados por la empresa.

Posteriormente, se efectuará la etapa de *INVESTIGACIÓN*, durante la cual se buscará una compilación Jurisprudencial respecto a los temas de propiedad horizontal que sean necesarios en los litigios pendientes por resolver.

Por último está la etapa *EVALUATIVA*, la cual culminará con un informe final, en el que se presentará el desarrollo y resultado del desempeño realizado en la práctica jurídico empresarial.

6. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA

Figura 1. Logotipo de la empresa SERRANO SERRANO ABOGADOS



SERRANO SERRANO ABOGADOS, es una sociedad constituida mediante documento privado de 2013-02-06 de Asamblea General de Accionistas de Bucaramanga, inscrita en la Cámara de Comercio de Bucaramanga el 2013-02-08 bajo el No. 108538 del Libro 9. Ubicada en la Carrera. 29 No. 45 - 45 Oficina. 807 del edificio. Metropolitan Business Park.

Esta importante firma, es fundada por el abogado RAMIRO SERRANO SERRANO; dedicada a orientar, apoyar y defender los intereses jurídicos en temas inmobiliarios, de propiedad horizontal, urbanismo, responsabilidad civil contractual y extracontractual, notarial y recuperación de cartera.

A través de los años, el doctor Ramiro Serrano se ha dedicado a adelantar procesos de Derecho Civil, Comercial, e incursionando en el área del Derecho Urbanístico, convirtiéndose en uno de los mejores y más reconocidos especialistas en el área a nivel nacional.

En el año 2013 el doctor Ramiro Serrano junto a su hija la doctora Laura Marcela Serrano, deciden crear la firma SERRANO SERRANO ABOGADOS, ya que debido a su reconocimiento, y la gran cantidad de procesos adelantados, era necesaria la creación de la empresa. Es por eso que esta se convierte en una empresa familiar, que comienza a vincular a nuevos abogados y practicantes.

Hasta el día de hoy, SERRANO SERRANO ABOGADOS sigue siendo una empresa distinguida por su responsabilidad, calidad y buenos resultados, siendo así catalogado por sus clientes y colegas. De esta manera SERRANO SERRANO ABOGADOS abre las puertas de su empresa para que estudiantes UIS realicen sus prácticas jurídico empresariales, generando además de experiencia en el área, un pensamiento crítico y propositivo frente a los problemas que surgen en el litigio.

6.1. MISIÓN

Prestar servicios jurídicos en el área inmobiliaria y urbana por medio de una asesoría personalizada y utilizando las últimas tecnologías; basándose en la innovación e investigación⁵.

⁵ SERRANO SERRANO ABOGADOS. [En línea]. (Recuperado el día 20 de mayo de 2017). Disponible en: <http://www.serranoserranoabogados.com>

6.2. VISION

Consolidar nuestro crecimiento, ofreciendo servicios de asesoría de manera personal, utilizando las últimas tecnologías; manteniendo nuestro liderazgo en el derecho inmobiliario y urbano, para lograr llegar a las necesidades de nuestros clientes⁶.

6.3. OBJETIVOS DE LA EMPRESA

SERRANO SERRANO ABOGADOS, tiene como principal objetivo brindar a sus clientes seguridad jurídica en el campo inmobiliario y urbano, por medio de un excelente equipo de profesionales especializados en éstas áreas.

6.4. ACTIVIDADES DE SERRANO SERRANO ABOGADOS

SERRANO SERRANO ABOGADOS desarrolla gran variedad de actividades en el sector privado, ofreciendo servicios de asesoría en Propiedad Horizontal, brindando asesoría jurídica a los Edificios y Conjuntos sometidos a este régimen, elaborando reglamentos de propiedad horizontal, ofreciendo acompañamiento en la entrega de las copropiedades por parte constructor, y realizando la recuperación de cartera.

De igual manera se presta asesoría en el área inmobiliaria en lo respectivo a la elaboración de contratos inmobiliarios. Gestionando procesos de restitución de

⁶ SERRANO SERRANO ABOGADOS. [En línea]. (Recuperado el día 20 de mayo de 2017). Disponible en: <http://www.serranoserranoabogados.com>

inmuebles, deslindes y amojonamientos, servidumbres, resoluciones de contrato, contratos financieros inmobiliarios; entre otros.

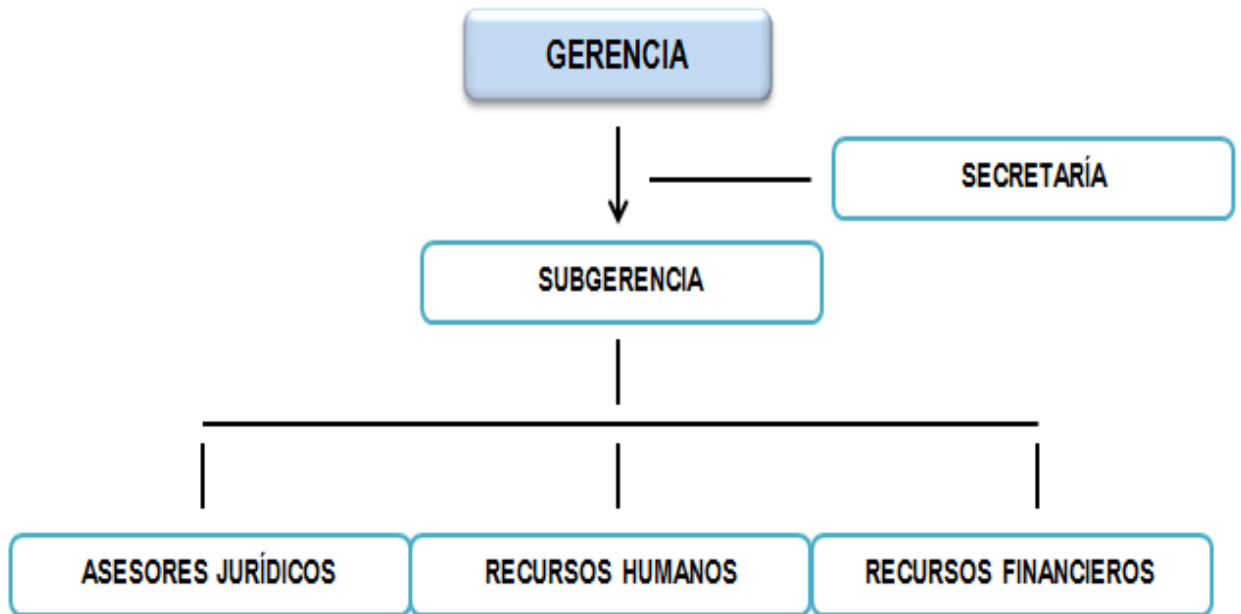
También se brinda servicios de Recuperación de Cartera adelantando procesos prejurídicos y jurídicos para lograr el cumplimiento de las obligaciones por parte del deudor. Y todo lo concerniente al Campo Urbanístico defendiendo los derechos patrimoniales derivados de las normas urbanas y los planes de ordenamiento territorial.

6.5. OTROS SERVICIOS

Además de sus principales actividades ofrece otros servicios complementarios a sus clientes con el fin de lograr la satisfacción de cada una de las necesidades de las personas que solicitan sus servicios, tales como:

Trámites Notariales, para el reconocimiento de derechos patrimoniales.

6.6. ORGANIGRAMA DE LA EMPRESA



7. MARCOS DE REFERENCIA

7.1. MARCO DE ANTECEDENTE JURÍDICOS.

El siguiente aparte constituye una compilación normativa de la regulación de algunos aspectos civiles y de derecho inmobiliario, que servirán como base para el desarrollo de la práctica jurídico empresarial.

Partiendo de la noción general de propiedad, nuestra Carta Magna consagra el derecho a la propiedad privada en su artículo 58, garantizando que la propiedad y los demás derechos adquiridos no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Es por esto que cuando exista alguna ley en la que estén en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

De igual manera, el Código Civil en su artículo 665, dispone:

*“**DERECHO REAL.** Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona.*

Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales.”

Las principales actividades se desarrollarán en temas relativos a restitución de inmueble arrendado, procesos ejecutivos, y algunos de propiedad horizontal.

- **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**

Uno de los principales contratos que se estudiarán en este tiempo de práctica, será el contrato de arrendamiento, definido por el artículo 1973 del Código Civil, como un contrato en que dos partes se obligan recíprocamente, una a conceder el goce de una cosa, y la otra a pagar por este goce.

Este contrato de arrendamiento se puede dar para vivienda a urbana, local comercial, o para establecimiento de comercio. El inmueble destinado a vivienda urbana se encuentra regulado por:

- Ley 820 de 2003
- Decreto Reglamentario 3130 de 2003
- Decreto Reglamentario 51 de 2004
- Ley 56 de 1985
- Decreto 1919 de 1986
- Código Civil Arts 2028 a 2035.

A diferencia de la vivienda urbana, al arrendamiento de locales comerciales e les aplica la siguiente normatividad:

- Código de Comercio arts 516 a524
- Ley 820 de 2003. Art 10.
- Código Civil arts 2028 a 2035

La Ley 820 de 2003, regula el régimen de arrendamiento a vivienda urbana, definiendo criterios como:

- Forma del contrato de arrendamiento, y sus formalidades.
- Obligaciones de las partes, es decir, arrendador y arrendatario.
- Prórrogas.
- Reglas sobre los servicios públicos domiciliarios.
- Subarriendo y cesión del contrato.

- Fijación y reajuste del canon.
- Terminación del contrato (causales y requisitos).

A diferencia del Código de Comercio en los artículos 515 al 533, que define el concepto de establecimiento de comercio y sus elementos; el derecho de renovación del contrato de arrendamiento; los casos de desahucio, subarriendo y cesión del contrato; entre otros aspectos.

En el Código de Procedimiento Civil, la restitución de inmueble arrendado pertenecía a la clasificación de los procesos abreviados, para esto establecía en el artículo 424 que:

- La demanda debía acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste, o prueba testimonial siquiera sumaria.
- Debía indicar los cánones adeudados y a ella se acompañará la prueba siquiera sumaria de que se han hecho al arrendatario los requerimientos
- El arrendador podía pedir en la demanda o con posterioridad a ella, el embargo y secuestro de los bienes. La medida se levantaría si se absuelve al demandado, o si el demandante no formula demanda ejecutiva en el mismo expediente dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de la sentencia.
- El auto admisorio de la demanda se notificaba a todos los demandados mediante la fijación de un aviso en la puerta o el lugar de acceso al inmueble objeto de la demanda.
- El demandado podía pretender el derecho de retención de la cosa arrendada, alegándolo en la contestación de la demanda y aportando sus pruebas.

- Si el demandado no se oponía en el término del traslado de la demanda; el demandante presentaba prueba del contrato y el juez no decretaba pruebas de oficio, se dictaba sentencia de lanzamiento.

Posteriormente, la Ley 1395 de 2010, por la cual se adoptan medidas en materia de descongestión judicial establece que los procesos ordinarios, y abreviados, serán remitidos como procesos verbales.

Finalmente, en el año 2012 y con la expedición del Código General del Proceso, la restitución de inmueble arrendado se clasifica como un proceso verbal, en el que se especifica:

- La demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.
- Para efectos de notificaciones se considerará como dirección de los arrendatarios la del inmueble arrendado, salvo que las partes hayan pactado otra cosa.
- Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.
- En este proceso son inadmisibles la demanda de reconvencción, la intervención excluyente, la coadyuvancia y la acumulación de procesos.
- Las medidas cautelares se levantarán si el demandante no promueve la ejecución en el mismo expediente dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, para obtener el pago de los cánones adeudados, las costas, perjuicios, o cualquier otra suma derivada del contrato o de la sentencia.

- Cualquiera que fuere la causal de restitución invocada, el demandante podrá solicitar en cualquier momento se practique una diligencia de inspección judicial al inmueble, para verificar el estado en que se encuentra. Si se logra establecer que el bien se encuentra desocupado o abandonado, el juez, a solicitud del demandante, podrá ordenar, en la misma diligencia, la restitución provisional del bien, el cual se le entregará físicamente al demandante.

- Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia.

Este proceso aplica para la restitución de inmueble en general, sin embargo, las causales de restitución varían según el tipo de bien.

Para los inmuebles de vivienda urbana, la Ley 820 de 2003 fija como causales para la terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador:

- La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

- 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.

- 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.

- La incursión reiterada del arrendatario en procederes que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos

- 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.

- La violación por el arrendatario a las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a ese régimen.

Mientras que en el caso del establecimiento de comercio, el artículo 518 del Código de Comercio estableció que quien a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;

2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y

3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

- PROCESO EJECUTIVO

Otro de los procesos importantes a estudiar serán los procesos ejecutivos. Estos se encontraban regulados en el Código de Procedimiento Civil en el artículo 488, como un proceso con más formalidades frente a la autenticidad del título

De acuerdo con el artículo 422 del CGP, podrán demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las

que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley.

- **PROPIEDAD HORIZONTAL**

Por último, otro tema fundamental a tratar serán algunos aspectos importantes de la Ley 675 de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, como la solución de los conflictos en temas de Propiedad Horizontal.

Este nuevo régimen es el encargado de regular la propiedad horizontal, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

A partir de la publicación de la Ley 675 de 2001, se derogan las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, así como los decretos que se hayan expedido para reglamentarlas. Posterior a esto, se tuvo el término de un año para que los edificios y conjuntos modificaran sus reglamentos internos, conforme a la ley vigente.

De igual manera, en lo que respecta a temas de propiedad se tendrá en cuenta nociones especiales de las siguientes leyes:

- **LEY 258 DE 1996.** Por la cual se establece la Afectación a Vivienda Familiar y se dictan otras disposiciones.
- **LEY 70 DE 1931.** Que autoriza la Constitución de Patrimonios de Familia no Embargables.
- **LEY 1579 DE 2012.** Por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones
- **LEY 640 DE 2001.** Por la cual se modifican normas relativas a la conciliación y se dictan otras disposiciones.

7.2. MARCO TEORICO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil colombiano, el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

Este puede darse para bienes muebles e inmuebles, como:

- **ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO:** Este se encuentra sujeto en su régimen legal a las disposiciones contenidas en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio, y las cuestiones que no se encuentren allí contempladas, serán resueltas por analogía por el Código Civil.

La Corte Constitucional en la Sentencia T 537 de 2009, menciona de manera especial los aspectos importantes del arrendamiento comercial:

(i) el derecho de renovación del contrato luego de haberlo ocupado por dos años consecutivos (artículo 518), cuyas diferencias surgidas al momento de la renovación se decidirán por el procedimiento verbal (artículo 519); (ii) en caso que el arrendador necesite el inmueble para su vivienda o para reconstruirlo o repararlo se prevé el desahucio por lo menos con seis meses de anticipación (artículo 520); (iii) en el arrendamiento de los locales nuevos o reparados, se prefiere al anterior arrendatario sin pago de prima (artículo 521) o con pago de indemnización en caso que no se le de en arriendo el nuevo local o sea utilizado para actividades similares (artículo 522).⁷

⁷ COLOMBIA, CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T 537 de 2009. Expediente T 1.954.426. (6 de agosto de 2009). M.P. "Humberto Antonio Sierra Porto". [En línea]. Bogotá D.C, (Citado el 2 de noviembre de 2017). Disponible en: <http://www.corteconstitucional.gov.co/RELATORIA/2009/T-537-09.htm>

- **NAVES:** El código de comercio establece en el artículo 1678 que este se dará cuando una de las partes se obligue a entregar a la otra a cambio de un precio, el uso y goce de una nave, por tiempo determinado. Además deberá probarse por escrito, que se trate de embarcaciones menores.
- **VIVIENDA URBANA:** La ley 820 de 2003 define el contrato de arrendamiento a vivienda urbana como aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.

De acuerdo con el Doctor Antonio Bohórquez⁸, el contrato de arrendamiento a vivienda urbana cuenta con derechos especiales para las partes, como:

- Derecho de prórroga, en iguales condiciones y por el mismo término original si ha cumplido.
- Derecho a dar terminación unilateral del contrato, mediante preaviso o desahucio de tres meses.
- Derecho a indemnización por terminación unilateral, en caso de no cumplirse las condiciones mencionadas.
- Derecho del arrendatario a descontar del arriendo el valor de las reparaciones necesarias.
- **LOCAL COMERCIAL:** Aunque no está reglamentado, los locales comerciales son aquellos donde funcionan los establecimientos de comercio, es decir, el lugar físico en el cual el comerciante tiene sus artículos o el

⁸ BOHORQUEZ ORDUZ, Antonio. De los Negocios Jurídicos en el Derecho Privado Colombiano - De los Contratos Particulares Vol. III. Bogotá: Ediciones Doctrina y Ley Ltda, 2005. p. 145 a 204.

conjunto de bienes que conforman el establecimiento de comercio, indicó la entidad.⁹

Los arrendamientos de locales comerciales se rigen en todo por las normas mercantiles, salvo que no les es aplicable la figura de la renovación a aquellos que aún no tengan dos años de vigencia. Todo lo demás les cobija, como las prohibiciones de ceder, subarrendar o cambiar destinación con las salvedades que la misma norma hace.¹⁰

El contrato de arrendamiento se compone de tres elementos esenciales, (i) los sujetos negociales, es decir, el arrendador que es la persona que dispone a arrendar el bien, y el arrendatario quien goza de este, a cambio del pago de un canon.; (ii) La forma, este tipo de contrato puede celebrarse de manera libre generalmente, sin embargo, el legislador fija algunas excepciones donde impera la solemnidad en la celebración, como es el caso del arrendamiento a establecimiento de comercio; (iii) El contenido, el contrato de arrendamiento se compone de la cosa objeto del negocio, y del canon, es decir el valor que se va a pagar por el uso de ella.

TERMINACIÓN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: El contrato de arrendamiento podrá darse por terminado de mutuo acuerdo, o siempre que medie alguna de estas causales:

(i) Destrucción de la cosa; (ii) Expiración del término pactado, salvo en los casos de arrendamiento a vivienda urbana y local comercial; (iii) El desahucio, para locales comerciales puede proponerse como causa de terminación del contrato, sin embargo, deberá agregarse la necesidad del arrendador; (iv) la necesidad del

⁹ SUPERSOCIEDADES, Concepto 220-81958, (18, abril, 2017). Establecimiento de comercio y local comercial son dos figuras distintas. [En línea]. Ámbito Jurídico. (Recuperado el 31 de octubre de 2017). Disponible en: <https://www.ambitojuridico.com/bancoconocimiento/mercantil-propiedad-intelectual-y-arbitraje/establecimiento-de-comercio-y-local-comercial-son-dos-figuras-distintas>

¹⁰ BOHORQUEZ ORDUZ, Antonio. De los Negocios Jurídicos en el Derecho Privado Colombiano - De los Contratos Particulares Vol. III. Bogotá: Ediciones Doctrina y Ley Ltda, 2005. P. 132.

arrendador; (v) La extinción del derecho del arrendador, como en los casos de expropiación; (vi) Por declaración judicial.

De igual manera, cada contrato de arrendamiento contiene causales específicas de terminación, por ejemplo, el artículo 22 de la Ley 820 de 2003, establece como causales la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas o de los servicios públicos; La incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos; 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; La violación por el arrendatario a las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a ese régimen, y cumplidas estas condiciones el arrendatario estará obligado a restituir el inmueble.

A diferencia, el arrendamiento a establecimiento de comercio no se renovará cuando el arrendatario haya incumplido el contrato; cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario; y cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias

RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO. Como la tenencia es un título que permite el disfrute temporal de una cosa, el tenedor tiene vocación de transitoriedad y por consiguiente está obligado a restituirla en el futuro, y aunque lo ordinario es que la restitución se haga de común acuerdo, nada asegura que las partes se avengan a ello, lo que hace menester el sendero judicial apropiado.¹¹

¹¹ ARRUBLA PAUCAR, Jaime Alberto. Contratos Mercantiles - Contratos Atípicos. Bogotá: Legis Editores S.A.,2012. p. 309-315.

7.3. MARCO CONCEPTUAL

PROCESO EJECUTIVO SINGULAR: Su objetivo es hacer exigibles las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley¹².

MEDIDAS CAUTELARES: Aquellos instrumentos con los cuales el ordenamiento protege, de manera provisional, y mientras dura el proceso, la integridad de un derecho que es controvertido en ese mismo proceso.¹³

DERECHO INMOBILIARIO: Es el conjunto de normas positivas que rigen el nacimiento, modificación, transmisión, adquisición y extinción de los derechos de propiedad. Se rige por la Ley 675 de 2001 que trata sobre el tema del manejo de la propiedad horizontal, y la Ley 1579 de 2012 que establece los actos y documentos sujetos a registro.

DOMINIO O PROPIEDAD: Tipo de derecho subjetivo cuyo objeto es gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.

BIENES INMUEBLES: El código Civil en su artículo 656 define los bienes inmuebles como aquellas cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro; como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios, los árboles. Las casas y veredas se llaman predios o fundos.

¹² COLOMBIA, CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1564 de 2012 (12, julio, 2012). Por medio del cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones. Diario oficial. Bogotá D.C., 2012, Artículo 422.

¹³ COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C 379 de 2004. Expediente D-4974. (27 de abril de 2004). M.P: “Alfredo Beltrán Sierra”. [En línea]. Bogotá D.C., (Citado el 30 de mayo de 2017). Disponible en: <http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2004/C-379-04.htm>

DERECHO REAL: Derecho real es el que tiene una persona sobre una cosa en razón de una relación jurídica.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: De acuerdo con el Código Civil, en su artículo 1973 , es un contrato en el que las dos partes se obligan recíprocamente, una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

TITULO EJECUTIVO: Documento que contiene una obligación, con fuerza necesaria para hacer exigible su cumplimiento por la ley. Esta obligación debe ser expresa, clara y exigible que conste en documento que provengan del deudor, causante, emanen de una sentencia, o demás que señale la ley.

TITULO VALOR: El artículo 619 del Código de Comercio define los títulos-valores como aquellos documentos necesarios para legitimar el ejercicio del derecho literal y autónomo que en ellos se incorpora. Pueden ser de contenido crediticio, corporativos o de participación y de tradición o representativos de mercancías. Se rigen bajo los principios de literalidad, incorporación legitimación y autonomía.

PROCESO VERBAL: En el cual se tramita todo asunto contencioso que no esté sometido a un trámite especial. Consta de dos audiencias que se darán de manera oral, la audiencia inicial y la de instrucción y juzgamiento. Se tramitarán los procesos por Resolución de Compraventa; Declaración de Pertenencia; Servidumbres; Posesorios; Entrega de la cosa por el tradente al adquiriente; Rendición provocada de cuentas; Pago por consignación; Impugnación de actos de Asamblea; Declaración de bienes vacantes o mostrencos; Restitución de inmueble arrendado; Impugnación maternidad y paternidad; Nulidad de matrimonio Civil; y Divorcio.

PROCESO VERBAL SUMARIO: Estos procesos son de única instancia, y las actividades previstas se tramitan en una sola audiencia. En él se manejan los asuntos contenciosos de mínima cuantía y los demás dispuestos en el artículo 390 del Código General del Proceso.

MECANISMOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Son aquellos mecanismos que tienen las personas para solucionar sus conflictos, fuera de la jurisdicción ordinaria, de una manera eficaz, económica, y rápida, que podrá ser a través de un tercero.

CONCILIACIÓN: Es un mecanismo alternativo de solución de conflictos que busca dirimir los conflictos de dos o más personas que gestionan por sí mismas la solución de sus diferencias, a través de un tercero neutral y calificado, denominado conciliador.

LEY 675 DE 2001. A partir de su artículo 3 establece las definiciones reglamentadas por el Decreto Nacional 1060 de 2009.

PROPIEDAD HORIZONTAL: Forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica de los inmuebles sometidos a ella, así como la función de la propiedad.

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

EDIFICIO: Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

CONJUNTO: Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

EDIFICIO O CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

EDIFICIO O CONJUNTO DE USO COMERCIAL: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

EDIFICIO O CONJUNTO DE USO MIXTO: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

BIENES COMUNES: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

BIENES COMUNES ESENCIALES: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás

tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

EXPENSAS COMUNES NECESARIAS: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.

Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.

COEFICIENTES DE COPROPIEDAD: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y *la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.*

MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN: Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.

PROPIETARIO INICIAL: Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal.

8. ACTIVIDADES REALIZADAS

8.1. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES REALIZADAS

TABLA 1. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

ACTIVIDAD	JUNIO			JULIO				AGOSTO				SEPTIEMBRE				
	Semanas															
	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
1. ETAPA DE INDAGACIÓN Y CONOCIMIENTO. Inducción al manejo de la empresa, y procesos adelantados.																
2. ETAPA DE GESTIÓN Y CONTROL DE PROCESOS. Proyección y elaboración de demandas, y otros																

documentos necesarios para la ejecución de procesos.																	
3. ETAPA DE INVESTIGACIÓN. Estudio de normas y jurisprudencia																	
4. ETAPA EVALUATIVA. Síntesis y conclusiones sobre el trabajo ejecutado en la práctica																	

9. DESARROLLO DE LA PRACTICA JURIDICO EMPRESARIAL

9.1. PRIMER INFORME.

El presente constituye una descripción de las actividades ejecutadas durante las primeras cuatro semanas de la práctica Jurídica empresarial llevada a cabo en SERRANO SERRANO ABOGADOS.

En el desarrollo del primer mes las funciones asignadas estuvieron dirigidas principalmente al conocimiento de la empresa, y sus procesos; al estudio de las normas aplicables en los casos de restitución de inmueble arrendado; y finalmente, practicidad en la elaboración de demandas.

Inicialmente, se realizó la inducción al manejo de la firma, conformada por tres abogados especialistas en Propiedad Horizontal, Derecho Civil, Derecho Laboral, Contratos y Responsabilidad. Asimismo se tuvo acceso al sistema que maneja SERRANO SERRANO ABOGADOS, una herramienta digital que permite una mejor organización de los archivos, y de esta manera poder revisar detallada y cronológica las actuaciones de los procesos, y cuáles se mantienen inactivos.

La empresa SERRANO SERRANO ABOGADOS, gestiona actualmente una amplia cantidad de procesos en el área civil, entre ellos en su gran mayoría ejecutivos, y de restitución de inmueble. De igual manera, se manejan asesorías continuas a diversos conjuntos residenciales, inmobiliarias, centros comerciales, constructoras y particulares, en temas de propiedad horizontal y contratos.

Luego de revisado el sistema de procesos de la firma, se realizó un estudio de las normas aplicables en los procesos de restitución de inmueble. Partiendo de la concepción del artículo 1973 del Código Civil, que consagra:

“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”.

Este acto jurídico constituye obligaciones tanto para el arrendador, como para el arrendatario. De las obligaciones del arrendador podemos destacar:

- La entrega de la cosa, aplica para todo tipo de contrato de arrendamiento.
- Mantener el bien en buen estado para su funcionamiento y uso del contrato.
- Reembolso del costo de las mejoras necesarias.
- Sanear los vicios.
- Entregar copia del contrato.

Y de las obligaciones del arrendatario,

- Pagar el canon acordado.
- Cuidar y conservar el bien.
- No subarrendar.
- No ceder el contrato a terceros.
- Cumplir con el reglamento de propiedad horizontal, si se encuentra sujeto a este.
- Cancelar los servicios y gastos de administración.
- Restituir el bien en el término estipulado en el contrato.

Teniendo en cuenta que el contrato de arrendamiento puede aplicarse para bienes destinados a vivienda urbana o a establecimientos comerciales, deben identificarse las leyes que rigen a cada uno de ellos. El primero de estos se encuentra regulado por ley 820 de 2003.

Con la expedición de esta ley se buscaba fortalecer el contrato de arrendamiento, brindando una mayor seguridad jurídica a las partes, con condiciones equitativas que garantizaran el derecho a la vivienda digna.

De esta manera la Ley 820 de 2003 reglamentó aspectos importantes del contrato de arrendamiento, como los siguientes:

- Definió el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, y sus formas.
- Clasificó los contratos en individual, mancomunado, compartido, y de pensión.
- Estableció las obligaciones emanadas del contrato para las partes.
- Determinó el monto máximo del valor del canon, la manera de fijarlo y el reajuste correspondiente.
- Dispuso las causales de terminación del contrato, ya sea de mutuo acuerdo, o por disposición de alguna de las partes.
- Estableció reglas sobre los servicios públicos.

Es importante resaltar que las partes gozan de derechos especiales en el arrendamiento de vivienda urbana, como lo son:

- El derecho de prorroga: En condiciones iguales, y por el mismo tiempo original, siempre que se haya cumplido con el contrato inicial.
- Derecho a la terminación unilateral del contrato: Mediante un preaviso o desahucio de tres meses.
- Derecho a indemnización por terminación unilateral: En caso de que no se haya dado el preaviso, y no medio ninguna causal.
- Derecho a descontar del canon, el valor de las reparaciones necesarias.

A diferencia del arrendamiento a vivienda urbana, el contrato de arrendamiento de establecimiento de comercio se encuentra regulado por el Código de Comercio, en los artículos 515 al 524, definiendo el establecimiento de comercio, con sus elementos (siendo el contrato de arrendamiento uno de ellos, o el derecho a arrendar), de igual manera reglamenta el derecho a la renovación, y regula en casos

de desahucio del arrendatario, subarriendo y cesión, y aspectos especiales, como la preferencia al arrendatario anterior.

En lo concerniente al proceso de restitución de inmueble arrendado, esta busca exclusivamente que se restituya el inmueble, para esto deberá presentar la demanda acompañada de la prueba documental del contrato, o una confesión de la existencia de este. Posteriormente se correrá traslado al demandado, si este no se opone, el Juez ordenará la restitución.

El Código General del Proceso, busca que este se dé de manera acelerada, por eso ha definido que en los casos en que la restitución sea exclusivamente por mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará de única instancia.¹⁴

Atendiendo a esta causal de terminación, también ha fijado un aspecto importante para la defensa,

“Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.”¹⁵

¹⁴ COLOMBIA, CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1564 de 2012 (12, julio, 2012). Por medio del cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones. Diario oficial. Bogotá D.C., 2012. Artículo 384.

¹⁵ Ibid. Artículo 384.

Durante este proceso no serán admisibles la demanda de reconvención, la intervención excluyente, la coadyuvancia, y la acumulación de procesos. De igual manera, no será requisito de procedibilidad la conciliación extrajudicial. Sin embargo, de manera especial se podrá solicitar la restitución provisional en el caso que el bien se encuentre abandonado, desocupado o en estado de deterioro.

De igual manera, en todos los procesos de restitución el demandante podrá pedir en cualquier momento la práctica de embargos y secuestros sobre bienes del demandado. Pero estas medidas se levantarán si el demandante no promueve la ejecución dentro de los treinta días siguientes a la ejecutoria de la sentencia para obtener el pago de lo adeudado.

Una vez revisados los conceptos preliminares, se comienzan a elaborar las demandas de restitución, para esto se verifican los contratos de arrendamiento y el incumplimiento de alguna de las cláusulas pactadas. Para su cumplimiento era necesario que los siguientes elementos se encontraran presentes en los contratos:

- a) Nombre e identificación de los contratantes.
- b) Identificación del inmueble objeto del contrato.
- c) Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble.
- d) Precio y forma de pago.
- e) Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales.
- f) Término de duración del contrato.
- g) Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.

Posterior a la revisión de los contratos, se proyectaba la demanda basada en el incumplimiento de alguna causal, en su mayoría por el no pago de los cánones de arrendamiento, o terminación del contrato.

De esta manera se lograron proyectar doce demandas sobre restitución, y cumplir con los objetivos propuestos durante este primer mes, realizando de manera eficaz las funciones asignadas, y planteadas inicialmente.

9.1.1. DOCUMENTOS REALIZADOS EN EL PRIMER MES

SEÑOR:

JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA (REPARTO)

E. S. D.

RAMIRO SERRANO SERRANO mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en nombre y representación de **GUSTAVO UZCATEGUI**, hombre, mayor de edad, identificado con C.C. No. 1.095.301.597, con domicilio en la ciudad de Bucaramanga, mediante el presente escrito, comedidamente me permito formular **DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** contra **GUSTAVO SÁNCHEZ**, hombre, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.233.164, con domicilio en Bucaramanga; en calidad de arrendatario del inmueble ubicado en la Calle 56 no. 28-77, Edificio Casamonti Club Vertical P.H. Apartamento 1801, en la ciudad de Bucaramanga, Santander.

HECHOS

1. **GUSTAVO UZCATEGUI**, en calidad de arrendador, celebró mediante documento privado, contrato de arrendamiento de vivienda con **GUSTAVO SÁNCHEZ** como arrendatario del inmueble ubicado en la Calle 56 no. 28-77 Edificio Casamonti Club Vertical P.H. Apartamento 1801, en la ciudad de Bucaramanga, Santander.
2. El contrato de arrendamiento inicial se celebró por el término de doce (12) meses contados a partir del once (11) de abril del año dos mil dieciseis

(2016), el cual NO SE PRORROGARÍA, como lo establece la cláusula octava del contrato de arrendamiento.

3. El bien objeto del contrato es el inmueble ubicado en la Calle 56 no. 28-77 Edificio Casamonti Club Vertical P.H. Apartamento 1801, en el barrio Antiguo Campestre en la ciudad de Bucaramanga, Santander, con acceso por la portería común, en Bucaramanga, Santander. Cuyos linderos están consignados en la Escritura Publica No. 03971 del 12 de diciembre de 2012 de la Notaria Séptima (7°) del Círculo de Cúcuta. Linderos que podrán ser corroborados en la escritura que se anexa a la presente.
4. El contrato de arrendamiento vencía en el término de un año a partir de su celebración, es decir, el ONCE (11) de ABRIL de DOS MIL DIECISIETE (2017), siendo claro entonces que el contrato ya se encuentra VENCIDO, y como se especifica en la cláusula octava NO SE PRORROGÓ. Sin embargo, y aun habiéndose cumplido el término, el demandante no entregó el inmueble, generándose un incumplimiento de la obligación de restituir el inmueble en la fecha estipulada deviniendo con esto un incumplimiento de las cláusulas del contrato de arriendo y generándose la causal de solicitud de restitución del inmueble por TERMINACIÓN DEL CONTRATO.
5. El arrendatario se obligó a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de UN MILLÓN OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.866.666). Y por concepto de administración, cuotas ordinarias de QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$596.000), las cuales fueron canceladas de manera anticipada en su totalidad por los doce (12) meses de vigencia del presenta contrato de arrendamiento.

6. A la fecha la demandada no ha realizado entrega del inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

PRETENSIONES

1. Se declare terminado el contrato de arrendamiento para vivienda celebrado mediante documento privado el día once (11) de Abril de dos mil dieciseis (2016), entre **GUSTAVO UZCATEGUI**, como arrendador, y **GUSTAVO SÁNCHEZ** como arrendatario, el inmueble ubicado en la Calle 56 no. 28-77 Edificio Casamonti Club Vertical P.H. apartamento 1801, barrio antiguo campestre, en el Municipio de Bucaramanga, Santander.
2. Se condene al demandado **GUSTAVO SÁNCHEZ** como arrendatario a restituir el inmueble objeto del contrato de arrendamiento ubicado en la calle 56 No. 28-77 del Edificio Casamonti Club Vertical P.H apartamento 1801 de la ciudad de Bucaramanga, Santander. Cuyos linderos están consignados en la Escritura Pública No. 3971 del 12 de diciembre de 2012 en la Notaria Séptima (7°) de Cúcuta, y son los siguientes: PRIMER NIVEL: Consta de sala y alcoba principal con vestier y baño privado y escaleras que conducen a los otros niveles. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al punto 2 longitud aproximada de setenta y nueve centímetros (0.79 mts), del punto 2 al punto 3 longitud aproximada de cuatro metros con veintisiete centímetros (4.27 mts) con muro común que da a vacío; del punto 3 al punto 4 longitud aproximada de un metro con cinco centímetros (1.05 mts) parte con columna elemento estructural común y parte con muro común de buitrón común; del punto 4 al punto 5 longitud aproximada de cuatro metros con sesenta y siete centímetros (4.67 mts) con muro común medianero que lo separa de predio vecino; del punto 5 al punto 6 longitud aproximada de cinco metros con setenta y un centímetros (5.71 mts) con muro común de fachada; del punto 6 al punto 7 longitud aproximada de nueve metros con veintisiete centímetros

(9.27 mts) con muro común que lo separa del primer nivel del apartamento 1701. Por el CENIT de la placa estructural que lo separa del segundo nivel del mismo apartamento 1801. Por el NADIR de la placa estructural que lo separa del apartamento. --- SEGUNDO NIVEL: Consta de sala-comedor, cocina, sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al punto 2 longitud aproximada de dos metros con veintidós centímetros (2.22 mts) con muro común que da a vacío; del punto 2 al punto 3 longitud aproximada de cuatro metros con veintisiete centímetros (4.27 mts) del punto 3 al punto 4 longitud aproximada de dos metros con treinta centímetros (2.30 mts) del punto 4 al punto 5 longitud aproximada de cuatro metros con sesenta y siete centímetros (4.67 mts) con muro común medianero que lo separa de predio vecino; del punto 5 al punto 6 longitud aproximada de cinco metros con setenta y un centímetros (5.71 mts) con muro común de fachada; del punto 6 al punto 7 longitud aproximada de cinco metros con setenta y siete metros centímetros (5.77 mts). TERCER NIVEL: Consta de 3 alcobas, la principal con baño privado. Sus linderos son los siguientes: Del punto 1 al punto 2 longitud aproximada de cinco metros con siete centímetros (5.07 mts) con muro común que da a vacío; del punto 2 al punto 3 longitud aproximada de cuatro metros con veintisiete centímetros (4.27 mts) con muro común que da a vacío; del punto 3 al punto 4 longitud aproximada de dos metros con veintitrés centímetros (2.23 mts) con muro común medianero que lo separa de predio vecino; del punto 4 al punto 5 longitud aproximada de cinco metros con ochenta y siete centímetros (5.87 mts); de punto 5 al punto 6 longitud aproximada de tres metros con cuarenta y tres centímetros (3.43 mts) con muro común que lo separa de terraza área común de uso exclusivo del apartamento 1701; del punto 6 al punto 7 longitud aproximada de diez y seis centímetros (0.16 mts), del punto 7 al punto 8 longitud aproximada de dos metros con treinta y cuatro centímetros (2.34 mts). Por el CENIT de la placa estructural que lo separa de terraza común de uso exclusivo del mismo

apartamento. Por el NADIR de la placa estructural que lo separa del segundo nivel del mismo apartamento.

3. Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de **GUSTAVO UZCATEGUI** de conformidad con el artículo 307 del Código General del Proceso, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.
4. Se condene al demandado el pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

PETICIÓN ESPECIAL

En ejercicio del derecho consagrado en el artículo 35 de la ley 820 de 2003, solicito se decrete el embargo y secuestro de los bienes muebles y enseres que se hallen en el inmueble objeto de la restitución ubicado en la Calle 56 no. 28-77, Edificio Casamonti Club Vertical P.H. Apartamento 1801 en la ciudad de Bucaramanga, Santander, con el fin de asegurar el pago de cualquier prestación económica derivada del contrato o del reconocimiento de las sanciones a que hubiera lugar y de las costas procesales. Sírvase señor Juez comisionar a la autoridad competente para la práctica de la diligencia.

PRUEBAS

Solicito se tenga como tal las siguientes pruebas documentales:

1. El Contrato de arrendamiento entre **GUSTAVO UZCATEGUI**, como arrendador, y **GUSTAVO SANCHEZ** como arrendatario del inmueble ubicado en la Calle 56 no. 28-77 Edificio Casamonti Club Vertical P.H. apartamento 1801, barrio antiguo campestre, Bucaramanga, Santander.

2. Escritura pública no. 3971 del 12 de diciembre de 2012, de la Notaria Séptima de Cúcuta, del inmueble con matrícula inmobiliaria no. 300-349475.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundamento la presente demanda en lo dispuesto por los arts. 1608, 1973, 2000 del Código Civil y normas concordantes sobre contrato de arriendo de inmuebles; y arts. 307, 368 s.s. del Código General de Proceso y ley 820 de 2003.

COMPETENCIA Y CUANTÍA

Por razón de la naturaleza del asunto, por la ubicación del inmueble arrendado en el Municipio de Bucaramanga y por el domicilio del demandado, es usted competente para conocer de esta demanda.

La cuantía se estima en la suma de **DIECISEIS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS (\$16.799.994)**

PROCEDIMIENTO

A la presente demanda debe dársele el trámite del procedimiento verbal establecido en el libro III, sección primera, título I, capítulo 1° del Código General del Proceso. Dicho trámite deberá ser preferente y de única instancia, conforme al artículo 39 de la ley 820 de 2003.

ANEXOS

- Poder debidamente firmado.
- Los documentos que se mencionan en el acápite de pruebas.
- Copia de la demanda para archivo.
- Copia de la demanda para traslados.

NOTIFICACIONES

El suscrito en la carrera 29 No. 45 - 45 Oficina 807 Edificio Metropolitan Business Park de la ciudad de Bucaramanga; al correo electrónico ramiro@serranoserranoabogados.com

Al demandante GUSTAVO UZCATEGUI, en su dirección para notificaciones judiciales Carrera 48 B No. 53 A – 10 Altos de Pan de Azúcar, Bucaramanga, Santander; al correo electrónico: gstavo@aol.com

Al demandado GUSTAVO SÁNCHEZ en su dirección de notificación Calle 56 no. 28-77 del Edificio Casamonti Club Vertical P.H. Apartamento 1801, en el Municipio de Bucaramanga, Santander. Se desconoce dirección de correo electrónico.

Del señor Juez,

Atentamente,

RAMIRO SERRANO SERRANO

C. C. No. 91.222.430 de Bucaramanga

T. P. No. 55.610 del C. S. J.

9.2. SEGUNDO INFORME.

Continuando con el desarrollo de las funciones asignadas a la práctica jurídico empresarial, el segundo mes se inicia con la elaboración de dos demandas más de restitución de inmueble, además de una constante revisión de los procesos adelantados el mes anterior, y los ya vigentes.

Con el fin de completar esta primera etapa concerniente a la restitución de inmueble arrendado, se revisa un proceso especial que lleva varios años de litigio el cual ya está en su etapa final, y deberá afirmarse en los alegatos de conclusión la incurrancia del arrendatario en una causal de terminación del contrato de arriendo.

Se trataba del caso de un arrendatario de un establecimiento de comercio, que había arrendado sin previa autorización, más del 50% del área total del inmueble, aun sabiendo que solo podía disponer de esa área, continuo arrendando sin la autorización del arrendador, violando así las leyes comerciales y la cláusula 17 del contrato de arrendamiento celebrado con la INMOBILIARIA RODRIGUEZ Y MORA.

Lo anterior se logró demostrar con las siguientes pruebas aportadas:

- Contratos de arrendamiento con otros arrendatarios (fijando objeto, y canon)
- Comunicación del señor JOSE DE LOS ANGELES a los demás arrendatarios, verificando así su condición de arrendador.
- Testimonios de arrendatarios, que reconocen la relación contractual que tienen o tenían con el señor JOSE DE LOS ANGELES.

Así mismo el señor JOSE DE LOS ANGELES, aseguró que no existía un subarriendo, sino que su actividad comercial era la de “arrendar cubículos”, actividad económica distinta a la que aparecía en la Cámara de Comercio.

Partiendo de los lineamientos que rigen el arrendamiento de establecimientos comerciales, el Código de Comercio, en su artículo 523, cita: *“El arrendatario no podrá, sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar totalmente los locales o inmuebles, ni 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”.*

Para lograr determinar ese 50% limitante para la configuración del subarriendo, fue necesario decretar un dictamen pericial que se llevó a cargo del perito LUIS ALFREDO, del cual se evidenciaron importantes discrepancias frente al área examinada:

- Lugares que fueron mencionados por los testigos, y sin embargo no aparecen en el dictamen.
- De igual manera, no se tuvo en cuenta el área correspondiente a la posible cafetería, ni el tercer piso.
- Se toman áreas de “zonas comunes” cuando el área a determinar es de un inmueble, que no está sujeto a propiedad horizontal.

Como se pudo comprobar éste no es un bien inmueble que esté sometido a las reglas de propiedad horizontal, ya que es un bien inmueble destinado al comercio en una sola unidad, por lo que no se podría hablar de zonas comunes, ya que estaríamos hablando de propietarios de bienes privados, tal como lo expresa la Ley 675 de 2001, art. 3:

*“Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso **a todos los propietarios de bienes privados**, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.”*

En razón de lo anterior, se incurrió en un error grave en el peritaje, y aunque era una prueba de susceptible apreciación racional y sana crítica, como todas las demás, ésta era de vital importancia, ya que determinaba el área subarrendada, y al caer en un error grave era de gran envergadura su efecto en el proceso.

La segunda función asignada durante este mes, consistía en realizar un informe mensual a Fianzacrédito, una entidad que proporciona gran cantidad de procesos de cobro jurídico a la empresa. Para esto, debía revisarse cada proceso, y realizar alguna nueva actuación con el fin de impulsarlos o verificar si existía alguna nueva posible medida cautelar.

Lo anterior, se logró realizando búsquedas en centrales de información como RUAF SISPRO, para conocer datos sobre afiliación al sistema de seguridad social; en el RUN y SIMIT, frente a la adquisición de algún vehículo; en la oficina de registros públicos; y en el expediente en búsqueda de referencias laborales y personales.

9.2.1. DOCUMENTOS REALIZADOS EN EL SEGUNDO MES

ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

RAMIRO SERRANO SERRANO mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando como apoderado de la parte demandante, dentro del proceso de la referencia y encontrándome dentro del término legal, de conformidad con el artículo 373 del C.G.P. me permito presentar los ALEGATOS DE CONCLUSIÓN de la siguiente manera:

El presente proceso se instaura para que se declare la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre la INMOBILIARIA RODRIGUEZ Y MORA, como arrendado y el señor **JOSE DE LOS ANGELES**, como arrendatario del inmueble ubicado en la Carrera 18 No. 33-19 de Bucaramanga, destinado para uso comercial.

De acuerdo con los hechos expuestos en la demanda podemos concluir lo siguiente:

1. Dentro del primer hecho se logra probar que entre las partes existe un contrato de arrendamiento sobre local comercial celebrado el primero de febrero de 2001 en la ciudad de Bucaramanga.
2. De igual manera, en el segundo hecho se logra probar que éste fue suscrito el 01 de febrero de 2001, y a partir de ese momento se renovará cada 12 meses.
3. Frente a este hecho, la parte demandada desvirtúa éste alegando que no es cierto, contradiciéndose así mismo en el cuarto hecho, poniendo en evidencia

que si tuvo conocimiento del preaviso hecho por la INMOBILIARIA RODRIGUEZ Y MORA con tiempo suficiente, cumpliendo con los requisitos estipulados en la **CLÁUSULA 16** del contrato de arrendamiento celebrado el primero de febrero de 2001, y tal cual lo estipula el artículo 520 del C. Cio.

4. El señor JOSE DE LOS ANGELES aun reconociendo que tenía conocimiento de la **NO** renovación del contrato de arrendamiento celebrado con la INMOBILIARIA RODRIGUEZ Y MORA y sabiendo aún de la destinación del inmueble sobre la venta, prosiguió a no entregar el bien inmueble, el cual debía ser entregado el 01 de febrero de 2012.

5. El señor JOSE DE LOS ANGELES tal como lo confirma en la tercera respuesta de los hechos, aun sabiendo que solo podía disponer del bien inmueble para el subarriendo del 50 %, se dispuso a seguir arrendando sin la autorización del arrendador, violando las leyes comerciales y la cláusula 17 del contrato de arrendamiento celebrado con la INMOBILIARIA RODRIGUEZ Y MORA.

La existencia de este subarriendo se hizo evidente con las pruebas aportadas:

- Contratos de arrendamiento con otros arrendatarios (fijando objeto, y canon)
- Comunicación del señor JOSE DE LOS ANGELES a los demás arrendatarios, verificando así su condición de arrendador.
- Testimonios de arrendatarios del Centro Comercial La Feria, que reconocen la relación contractual que tienen o tenían con el señor JOSE DE LOS ANGELES.

Así mismo el señor JOSE DE LOS ANGELES, asegura que su actividad comercial es la de arrendar cubículos, ACTIVIDAD ECONOMICA distinta a la que aparece en la Cámara de Comercio, y que va contraria a su razón social de CENTRO COMERCIAL LA FERIA, siendo esto contrario a lo que afirma y defiende, incumpliendo así las cláusulas del contrato.

6. Es prueba completa la ocupación actual del bien inmueble y de la negativa de entregar el bien arrendado.

A lo anterior, el demandante excepciona:

1. MODIFICACIÓN TÁCITA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO –

Aludiendo que durante el tiempo de ejecución del contrato, el arrendador aceptó tácitamente una modificación del contrato de arrendamiento, respecto al objeto del contrato, y subarriendo del inmueble.- **Afirmación que es totalmente falsa**, ya que nunca se hizo esta modificación, el objeto del contrato ha persistido durante su ejecución, y en caso de que se hubiera modificado, se habría suscrito un nuevo contrato. Sin embargo, esta excepción propuesta por el demandante sí evidencia la afirmación tácita del subarriendo, del cual al momento en que el arrendatario, es decir, la INMOBILIARIA RODRIGUEZ Y MORA, tiene conocimiento del subarriendo, solicita inmediatamente la terminación del contrato.

2. NO EXISTENCIA DEL SUBARRIENDO. –

El demandante alega que no existe un subarriendo, sino que su actividad comercial es “arrendar los cubículos arrendados”.- **Esta excepción puede desvirtuarse** basándonos primeramente en la configuración de los elementos del arrendamiento que existe entre los arrendatarios del CENTRO COMERCIAL LA FERIA y el señor JOSE DE LOS ANGELES como los son: un contrato para goce y uso del inmueble, fijación de un canon de arrendamiento, y las partes del contrato accesorio.

Basándonos en la existencia del subarriendo, aun cuando en el contrato de arrendamiento suscrito entre la INMIBILIARIA RODRIGUEZ Y MORA y el señor JOSDE DE LOS ANGELES, se expresaba su prohibición de arrendar, ésta también se encuentra expresa en el Código de Comercio, en el artículo 523, que cita: “El arrendatario no podrá, sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar totalmente los locales o inmuebles, ni 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”.

Para lograr determinar ese 50% limitante para la configuración del subarriendo, fue necesario decretar un dictamen pericial que se llevó a cargo del perito LUIS ALFREDO, del cual se evidencian importantes discrepancias frente al área examinada:

- Hay lugares que fueron mencionados por los testigos, y sin embargo no aparecen en el dictamen.
- De igual manera, no se tuvo en cuenta el área correspondiente a la posible cafetería, ni el tercer piso.
- Se toman áreas de “zonas comunes” cuando el área a determinar es de un inmueble, que no está sujeto a propiedad horizontal.

Es por esto que las medidas aportadas en el dictamen no corresponden al 100% del área total del inmueble, por lo que es imposible deducir entonces el área subarrendada.

Por lo anteriormente señalado, es evidente la configuración del subarriendo más allá de “Desarrollar una actividad comercial tendiente a arrendar los cubículos conformados”, la actividad que está realizando el señor JOSE DE LOS ANGELES es subarrendar todo el inmueble, a tal punto, que se desarrolla un Centro Comercial en él, donde más del 50% se encuentra subarrendado.

3. PRIMACIA DE LAS NORMAS DE ORDEN PÚBLICO – El demandante alude un desconocimiento del artículo 518 y 523 del código de comercio – Como se mencionó anteriormente, la causal de terminación es el subarriendo (de más del 50%) del inmueble, y la necesidad de restituirlo deriva de que el propietario del inmueble lo necesita para su venta. Por eso, no se están desconociendo las normas citadas.

4. FALTA DE IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE – Establece el demandado que en la demanda no se identifica plenamente el bien objeto de la acción – En la demanda sí se aporta la escritura del inmueble, especificando con sus respectivas áreas y linderos.

5. AUSENCIA DE CAUSAL DEFINIDA PARA SOLICITAR LA RESTITUCIÓN – Esta excepción versa en la falta de claridad de la parte demandante para establecer la causal definida para solicitar la restitución, aduciendo que el Juez no tiene la facultad de interpretar las pretensiones del demandante – Frente a lo anterior, las causales de terminación del contrato han sido explícitas en toda la demanda (subarriendo y venta del inmueble), tanto así que el demandado se ha referido a ellas en su defensa varias veces, sin necesidad de haber llegado a este punto. Por esto, considero errada esta excepción.

6. AUSENCIA DE PODER POR PARTE DEL DEMANDANTE PARA PROCEDER A SOLICITAR LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO – Se refiere el demandado que al haber cesión del contrato de arrendamiento, la parte accionante no se encuentra legitimada para ejercer ninguna acción frente al inmueble – Es errónea esta consideración en razón de que aunque si hubo una cesión del contrato de arrendamiento, en ningún momento se puede dar por terminado un contrato de arrendamiento solo por el cambio de propietario, además de esto, ese nuevo propietario no se encuentra legitimado para ejercer ninguna acción frente al contrato

de arrendamiento existente, del cual no es parte. Por lo anterior, se entiende sin fundamento la excepción.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

MALA FE

Por lo anteriormente expuesto, es notable señor juez que la parte demandada ha actuado de manera contraria a las garantías que ha otorgado el contrato de arrendamiento actuando de MALA FE en la celebración de éste, toda vez que el señor JOSE DE LOS ANGELES, en todos los argumentos expuestos ha dejado a la luz su intención de tomar todo el bien inmueble para el subarriendo violando así los preceptos y razones que mantenían el alma y su razón de celebración del contrato de arrendamiento, al convertirlo en centro comercial y con esto ocupar y subarrendar más del 50% del bien inmueble sin ninguna autorización por parte de la arrendadora, quebrantando el equilibrio de interés entre las partes.

Frente a esto la corte constitucional he hecho énfasis en sentencia T-537-09 en la que expresa lo siguiente:

“Mediante las dos instituciones explicadas: exceptio non adimpleti contractus y acción resolutoria- se asegura en los contratos sinalagmáticos el equilibrio de intereses entre las partes; se realiza el principio de simetría contractual derivado de la reciprocidad y correlación de los compromisos surgidos de las relaciones bilaterales, y se atiende a las consecuencias que en el mecanismo de tales convenciones tienen el principio de buena fe, la noción de causa y la de móviles del acto jurídico.”^[11]

*En conclusión, es claro que en relaciones contractuales de obligaciones bilaterales la noción de justicia en la ejecución de las prestaciones implícita en el principio de buena fe es la que justifica en gran parte la existencia de mecanismos como la excepción de contrato no cumplido, actuando por intermedio de ésta deberes de lealtad, equilibrio y reciprocidad, y aportando a su través el sentido ético que se desprende del principio de buena fe en nuestro ordenamiento jurídico.*¹⁶

Así mismo la corte da énfasis en que el contrato de arrendamiento de locales comerciales está sujeto en su régimen legal a las disposiciones contenidas en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio y por expresa disposición del artículo 2º, las cuestiones que no se encuentren allí contempladas, deberán ser resueltas por interpretación analógica o por las normas que sobre el contrato de arrendamiento establece el Código Civil.

PERITAJE

Ahora bien señor juez frente al subarriendo no podría basarse su decisión en una prueba pericial que se hizo sobre un inmueble considerado bajo propiedad horizontal, cuando no lo está, por tanto, desde esa base, el perito recae en un ERROR GRAVE, ya sea por mala fe o incluso la ignorancia del agente que realizó el peritaje.

Como lo podemos comprobar éste no es un bien inmueble que esté sometido a las reglas de propiedad horizontal, ya que es un bien inmueble destinado al comercio en una sola unidad, por lo que no podríamos hablar de zonas comunes, tal cual como lo habla el perito en el informe, ya que estaríamos hablando de propietarios de bienes privados, tal como lo expresa la ley 675 de 2001, art. 3:

¹⁶ COLOMBIA, CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T-537 de 2009. Expediente T-1.954.426 (6 de agosto de 2009) M.P. “Humberto Antonio Sierra Porto”. [En línea]. Bogotá D.C., (Citado el 15 de agosto de 2017). Disponible en: <http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2009/T-537-09.htm>

*“Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso **a todos los propietarios de bienes privados**, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.”*

A demás señor juez no se podría tener en cuenta este peritaje ya que no se contó con áreas que estaban escondidas y tampoco con el lugar del restaurante que ocuparía más del 50%, por estas y más obvias razones no se debería tomar en cuenta el peritaje ya que estaríamos cayendo en un error grave al no permitir salir la verdad sobre los porcentajes reales dados en él.

De acuerdo con el fallo 34387 del 13 de septiembre de 2011, la Corte Suprema de Justicia hace ha entendido por error grave:

“... requiere la existencia de una equivocación de tal gravedad o una falla que tenga entidad de conducir a conclusiones igualmente equivocadas. Así mismo, se ha dicho que éste se contrapone a la verdad, es decir, cuando se presenta una inexactitud de identidad entre la realidad del objeto sobre el que se rinda el dictamen y la representación mental que de él haga el perito. Sin embargo, se aclara que no constituirán error grave en estos términos, las conclusiones o inferencias a que lleguen los peritos, que bien pueden adolecer de otros defectos. En otros términos, la objeción por error grave debe referirse al objeto de la peritación, y no a la conclusión de los peritos”. Recientemente, el precedente de la Sala señala que para la configuración del error grave, “... el pronunciamiento técnico impone un concepto equivocado o un juicio falso sobre la realidad, pues las bases sobre las que está concebido, además de erróneas, son de tal entidad que provocan conclusiones equivocadas en el resultado de la experticia.”¹⁷

¹⁷ COLOMBIA, CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Laboral. Fallo n. 34387. (13 de septiembre de 2011). MP “Carlos Ernesto Molina Monsalve”.

La prueba desde luego es susceptible de apreciación racional y sana crítica, como todas las demás, pero ésta es de vital importancia, ya que nos determina el área subarrendada, por esto al caer en un error grave es de gran envergadura su efecto en el proceso.

Por lo anterior si podríamos tener en cuenta dentro del peritaje el porcentaje de las áreas, supuestamente “comunes”, y evaluar las áreas en las que comprender el subarriendo ya que quedaría evidenciado que el bien inmueble ha sido subarrendado superando más del 50%, permitido por el contrato, actuando así y evidenciando la de mala fe durante todo el proceso.

De esta manera, señor Juez, surtido el debate probatorio, y demás actuaciones procesales, se encuentran demostrados los elementos legales necesarios para que el señor Juez satisfaga las pretensiones incoadas en la demanda, especialmente, ordenar que se declare terminado el contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la carrera 18 No. 33 – 19 de Bucaramanga, y celebrado el día primero de febrero de 2001 entre la sociedad RODRIGUEZ Y MORA LTDA, como arrendadora y el señor **JOSE DE LOS ANGELES**, como arrendatario, por incumplimiento de las cláusulas del mismo.

Del señor Juez.

Atentamente.

RAMIRO SERRANO SERRANO

C. C. No. 91.222.430 de Bucaramanga

T. P. No. 55.610 del C. S. J.

9.3. TERCER INFORME

Durante el tercer mes de práctica, las funciones jurídicas se enfocaron primeramente en el apoyo y ejecución de procesos ejecutivos.

Para dar inicio se realizó el estudio de los títulos ejecutivos, tales como cheques, pagarés, letras de cambio, contratos, facturas, y en el caso del canon de arrendamiento en los conjuntos residenciales, con el certificado de deuda expedido por el administrador.

Una vez revisado el título, se procedía a evaluar las posibles medidas cautelares, y de esta manera poder garantizar un pago. Finalmente, se elaboraba la demanda ejecutiva, teniendo en cuenta la cuantía para determinar la competencia.

La segunda función realizada durante el mes correspondió al cobro y recuperación de cartera. Este se hizo a través de llamadas telefónicas a deudores y codeudores, lo cual generó importantes resultados, y las semanas siguientes se realizaron acuerdos de pago con algunos deudores.

Por último, se elaboró una demanda por controversia sobre propiedad horizontal que se presentaba entre dos propietarios de un edificio.

Este fue constituido mediante reglamento de propiedad horizontal otorgado por Escritura Publica No. 313 del 16 de Febrero de 1977, en la Notaria Primera del Circulo de Bucaramanga; describiéndose en esta las áreas de los bienes de uso común y/o privado, de los locales, de las oficinas y de los consultorios que lo conforman; así mismo de su destinación y su uso de acuerdo con la ley.

Entre los bienes de uso común se encontraban los parqueaderos, sin embargo, el reglamento de propiedad horizontal fue modificado mediante escritura pública No. 823 del 31 de Marzo de 2005 de Notaria Cuarta del Circulo de Bucaramanga, y registrado hasta el 28 de mayo de 2013; para adecuarlo a la Ley 675 de 2001.

Dentro de la modificación se introdujo, en lo concerniente a los parqueaderos, que solo seguirían teniendo derecho a parqueadero para carro pequeño los propietarios de las Unidades Privadas que lo ostentaran por escritura pública. De esta manera solamente los copropietarios y los tenedores a cualquier título de las Unidades Privadas señaladas podrían guardar sus vehículos en sitio de parqueo.

Lo anterior constituía una vulneración al artículo 22 de la ley 675 de 2001 que establece que:

“Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de **manera equitativa**, siempre y cuando dicha asignación no contraríe las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción”.¹⁸ (Subrayado, negrita y cursiva fuera de texto).

En razón de que las modificaciones habían sido decretadas mediante Asamblea, pero ya no se encontraba dentro del término para impugnar la respectiva Acta, se cita a Asamblea Extraordinaria, y se acude a los mecanismos alternativos de solución de conflictos, ambos sin ningún resultado, por tanto se procede a instaurar DEMANDA VERBAL SUMARIA POR CONTROVERSIA SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL.

¹⁸ COLOMBIA, CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 675 de 2001 (3, agosto, 2001). Por medio del cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal. Diario oficial. Bogotá D.C. 2001. Artículo 22.

De acuerdo con el párrafo del artículo 4 de la ley 675 de 2001: “En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.”¹⁹ Es por esto que debía declararse que el artículo que reglamentaba el uso de los parqueaderos, no estaba ajustado a derecho y por tanto debía dejarse sin efecto, ya que la zona común de parqueadero fue asignada al uso exclusivo de siete copropietarios, dejando sin espacio para parquear vehículos a los ocho restantes, vulnerando así la norma imperativa.

¹⁹ COLOMBIA, CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 675 de 2001 (3, agosto, 2001). Por medio del cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal. Diario oficial. Bogotá D.C. 2001. Artículo 4.

9.3.1. DOCUMENTOS REALIZADOS EN EL TERCER MES.

SEÑOR:

JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA (REPARTO)

E. S. D.

RAMIRO SERRANO SERRANO mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en nombre y representación de **FERNEY LOZANO**, hombre, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 91.214.129, domiciliado en Bucaramanga, mediante el presente escrito, comedidamente me permito formular **DEMANDA EJECUTIVA** contra **CESAR CAICEDO**, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.517.726, con domicilio en Bucaramanga, en calidad de ARRENDATARIO y en contra de **AUGUSTO CAICEDO**, varón, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 17.008.850, con domicilio en Bucaramanga, en calidad de deudor solidario del contrato de arrendamiento sobre La Casa rural y construcción adyacente de aproximadamente trescientos metros cuadrados (300 m²) destinada exclusivamente para el ciclo completo de la explotación porcina, ubicada al interior del globo total de tierra de 18 hectáreas denominada FINCA EL PARAÍSO, en la vereda La Cuchilla del municipio de Lebrija, Santander; Por el incumplimiento respecto a las obligaciones generadas a partir del contrato de arrendamiento de vivienda rural y cochera para la explotación porcina.

HECHOS

PRIMERO: El veinte (20) de diciembre de 2015, **FERNEY LOZANO**, como arrendador celebró mediante documento privado, un contrato de arrendamiento con **CESAR CAICEDO**, como arrendatario, y **AUGUSTO CAICEDO** en calidad de deudor solidario del contrato de arrendamiento respecto de vivienda rural y cochera

para la explotación porcina ubicada en la FINCA EL PARAÍSO de la vereda la Cuchilla del Municipio de Lebrija, Santander.

SEGUNDO: El contrato celebrado entre las partes tiene como objeto el arrendamiento de la vivienda rural y cochera para la explotación porcina ubicada en la FINCA EL PARAÍSO de la vereda la Cuchilla, inmueble el cual se alindera de la siguiente forma: Tomamos como punto de partida el delta 54 a orillas de la carretera antigua. Colindancias de HERNANDO MARTÍNEZ M, MANUEL ARDILA Y EL INTERESADO. Colinda así: **NOROESTE** con MANUEL ARDILA EN 248.00 Metros del delta 54 al 81 carretera antigua al medio. Con HIPOLITO ORTIZ en 156.00 metros del delta 81 al 89, carretera al medio. Con JORGE MURCIA en 356.00 metros del delta 89 al 93, carretera por medio. **ESTE**, con ARNULFO DIEZ EN 517.00 metros distribuidos así: 121.00 metros con trochas del delta 93 al detalle 54, 69.00 metros con caño del detalle 51 al 52 y 327.00 metros con trochas nuevamente del detalle 52 al delta 72. **SURESTE**, con FÉLIX ANTONIO ROJAS en 664.00 metros del delta 72 al 49, trochas y cercas de alambre de por medio. **OESTE**, con HERNANDO MARTÍNEZ M. EN 325.00 METROS trochas por medio del delta 49 al 54 punto de partida y encierra.

TERCERO: El arrendatario se obligó a pagar por el arrendamiento un canon mensual por la suma de SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$650.000), los cuales deberán ser pagados al arrendador, en forma anticipado, dentro de los primeros cinco días (05) de cada mes en la ciudad de Bucaramanga.

CUARTO: El demandado incumplió la obligación de pagar los cánones de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato e incurrió en mora en el pago correspondiente a los meses:

- Saldo del canon de arrendamiento del mes de abril de 2017 correspondiente a once (11) días adeudados: por un valor de doscientos treinta mil seiscientos treinta y siete pesos con catorce centavos moneda corriente (\$230.645.14).
- Canon de arrendamiento del mes de Mayo de 2017 por un valor de SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$650.000)
- Canon de arrendamiento del mes de Junio de 2017 por un valor de SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$650.000)
- Canon de arrendamiento del mes de Julio de 2017 por un valor de SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$650.000)
- Canon de arrendamiento del mes de Agosto de 2017 por un valor de SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$650.000)

QUINTO: A la fecha el señor **CESAR CAICEDO**, como arrendatario, y **AUGUSTO CAICEDO** en calidad de deudor solidario adeudan al ARRENDADOR la suma de dos millones ochocientos treinta mil seiscientos cuarenta y cinco pesos con catorce centavos moneda corriente (\$2.830.645.14).

SEXTO: Al momento de la presentación de la demanda, **CESAR CAICEDO**, como arrendatario, y **AUGUSTO CAICEDO** en calidad de deudor solidario, no han cancelado la obligación, ni sus correspondientes intereses.

PRETENSIONES

PRIMERO: Ordenar a los demandados **CESAR CAICEDO**, como arrendatario, y **AUGUSTO CAICEDO** en calidad de deudor solidario, a pagar a favor del demandante **FERNEY LOZANO**, la siguiente suma:

1. Dos millones ochocientos treinta mil seiscientos cuarenta y cinco pesos con catorce centavos moneda corriente (\$2.830.645.14), correspondientes al no pago de la obligación contraída.
- Saldo del canon de arrendamiento del mes de abril de 2017 correspondiente a once (11) días adeudados: por un valor de doscientos treinta mil seiscientos treinta y siete pesos con catorce centavos moneda corriente (\$230.645.14).
- Canon de arrendamiento del mes de Mayo de 2017 por un valor de SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$650.000)
- Canon de arrendamiento del mes de Junio de 2017 por un valor de SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$650.000)
- Canon de arrendamiento del mes de Julio de 2017 por un valor de SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$650.000)
- Canon de arrendamiento del mes de Agosto de 2017 por un valor de SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$650.000)

SEGUNDO: Condenar a los demandados al pago de los intereses de mora, calculados con la tasa máxima permitida para la mora, que se causaren desde el momento que se hizo exigible la obligación, es decir, desde el día seis de abril de 2017 y sucesivamente respecto de los cánones de arrendamiento desde el seis (06) de cada mes, hasta el momento en que se efectúe su pago.

TERCERO: Condenar a los demandados al pago de Los cánones de arrendamiento que se lleguen a causar desde el momento de la presentación de la demanda hasta el momento que se efectúe su pago, según lo establece el art 88 Inc. 2 del Código General del Proceso.

CUARTO: Sírvase señor juez, condenar en costas y agencias en derecho a los demandados.

COMPETENCIA Y CUANTÍA

Es usted competente señor Juez, por la naturaleza del asunto, el domicilio del demandado y la suma de cada acumulación.

La cuantía se estima por valor de TRES MILLONES SIETE MIL SEISCIENTOS DIECISIETE PESOS CON SIETE CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$3.007.617.07).

FUNDAMENTO DE DERECHO

Esta demanda se sustenta en las siguientes disposiciones legales. Art. 422 del C.G.P. y S.S. relativas al mérito ejecutivo. Art. 15 y siguientes del C.G.P. Relativos a la competencia, ley 820 de 2003 y a las siguientes normas relativas a la propiedad horizontal: Ley 675 de 2001 artículo 48.

PRUEBAS

Solicito se tengan como tales, las siguientes documentales:

1. El Contrato de arrendamiento entre **FERNEY LOZANO**, como arrendador, **CESAR CAICEDO**, como arrendatario, y **AUGUSTO CAICEDO** en calidad de deudor solidario respecto de la vivienda rural y cochera.

ANEXOS

- Poder debidamente firmado.
- Los documentos que se mencionan en el acápite de pruebas.
- Copia de la demanda para archivo.
- Copia de la demanda para traslado.
- CD para archivo y traslado

NOTIFICACIONES

El suscrito en la carrera 29 No. 45 - 45 Oficina 807 Edificio Metropolitan Business Park de la ciudad de Bucaramanga; al correo electrónico ramiro@serranoserranoabogados.com

Al demandante **FERNEY LOZANO** en su dirección para notificaciones judiciales en la Avenida 89 # 19-20 Apartamento 401, Torre 6 del Conjunto Residencial Torres del Diamante 2 Etapa 3 de la ciudad de Bucaramanga, Santander; al correo electrónico ferney.lozano@essa.com.co

Al demandado **CESAR CAICEDO** en su dirección de trabajo en la Carrera 46 # 64-68 La Floresta, en la ciudad de Bucaramanga, Santander. Se desconoce dirección de correo electrónico.

Del señor Juez.

Atentamente.

RAMIRO SERRANO SERRANO

C. C. No. 91.222.430 de Bucaramanga

T. P. No. 55.610 del C. S. J

ACUERDO DE PAGO

IDENTIFICACIÓN: Entre LUIS CARLOS TELLEZ, quien en adelante y para efectos del presente acuerdo se denominara “DEUDOR” por una parte; y por la otra, PARCELACIÓN ALTOS DEL ORIENTE, identificado con NIT. 804.007.765-4, representado legalmente por CARLOS ALBERTO BELTRAN, quien en lo sucesivo se denominará “EL ACREEDOR”. Se convino celebrar un ACUERDO DE PAGO a fin de cubrir una deuda por el no pago de expensas comunes de administración del Lote n. 9, el cual se regirá por las cláusulas contenidas en este documento. Dentro del presente se establece que LUIS CARLOS TELLEZ, ha optado por asumir de forma voluntaria el pago de la deuda, así como asumir los compromisos y obligaciones que se plasmaran de la siguiente manera:

OBJETO: El presente instrumento concretará un acuerdo de pago con el fin de dar por terminado el proceso ejecutivo adelantado por PARCELACIÓN ALTOS DEL ORIENTE por el no pago de expensas comunes de administración por parte de JAIRO DARIO TELLEZ, quien es propietario del Lote N. 9, de PARCELACIÓN LTOS DEL ORIENTE. Datos del proceso a terminar, previa verificación del cumplimiento total de las obligaciones contenidas en el presente documento: Juzgado Cuarto de Ejecución Civil Municipal de Bucaramanga. Rad. 2015-00538-01.

PRIMERA – DEUDA: EL DEUDOR reconoce que debe al ACREEDOR una obligación por valor de OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$84.000.000), que corresponde a: Capital por valor de \$42.926.100; Interese por valor de \$35.806.400; Gastos Judiciales por valor de \$350.000; Honorarios por valor de \$4.917.500.

SEGUNDA – ACUERDO DE PAGO: Debido al incumplimiento del DEUDOR en el pago de la obligaciones al ACREEDOR, se configura de mutuo acuerdo el siguiente plan de pagos: EL DEUDOR cancelará cinco (05) cuotas mensuales por valor de

\$16.800.000 C/U, los cuales se cancelarán los primeros 25 días de cada mes, y en las siguientes cuentas bancarias orden:

La cuota 01 correspondiente a fecha de pago 25 de Agosto de 2017, se deberá consignar a la Cuenta Bancaria xxxxx del Banco de Occidente Cuenta Corriente, a nombre de xxxxx o si se encuentran en disposición de realizar el pago en efectivo en la carrera 29 n. 45-45 oficina 807, Edificio Metropolitan Business Park, en Bucaramanga, Santander.

Las cuotas 02 a 05, deberán ser canceladas directamente a la copropiedad, y deberán ser consignadas en la cuenta de ahorros Bancolombia n. XXX a nombre de XXXX.

Las cuotas, fechas de pago y sus valores se relacionan de la siguiente manera:

CUOTA	FECHA DE PAGO	VALOR DE LA CUOTA (\$)
1	25 de Agosto de 2017	\$ 16.800.000
2	25 de Septiembre de 2017	\$ 16.800.000
3	25 de Octubre de 2017	\$ 16.800.000
4	25 de Noviembre de 2017	\$ 16.800.000
5	25 de Diciembre de 2017	\$ 16.800.000

PARAGRAFO UNO: Al momento de realizar las consignaciones y/o transferencias, se debe poner presente constancia de pago realizada a fin de determinar el cumplimiento de las obligaciones. Podrán ser enviadas las constancias de las transferencias o de las consignaciones a los correos electrónicos: juridico@serranoserranoabogados.com y a admonaltosdeloriente@hotmail.com de forma respectiva y de acuerdo a lo establecido para los momentos en que se dé el pago de la cuota 01 y de las cuotas de 02 a 05, respectivamente. **PARAGRAFO**

DOS: El presente acuerdo se entenderá aprobado para todas las obligaciones hasta el 31 de julio de 2017. Las expensas comunes de Administración que se causen en lo sucesivo no se tendrán por incluidas dentro del presente documento, ni tendrán relación alguna con las obligaciones establecidas en el mismo.

TERCERA – PAZ Y SALVO: Cumplidas las obligaciones establecidas en la cláusula segunda del presente acuerdo, se entenderá que el señor JAIRO DARIO TELLEZ estará a paz y salvo por todo concepto hasta el 31 de julio de 2017. Ejecutado el último pago, se entenderá satisfecho el objeto del presente acuerdo.

CUARTA – DEL INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LAS CUOTAS: En caso de incumplimiento en el pago de las cuotas estipuladas en la forma de pago de este documento, las partes en su recíproco beneficio acuerdan que de no ponerse al día respecto de las obligaciones acordadas podrá el ACREEDOR solicitar al DEUDOR el pago de intereses a la tasa máxima establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia, en la fecha del pago efectivo, sin que tal hecho constituya prórroga o novación del presente acuerdo.

PARAGRAFO: Las partes acuerdan que en todo caso la satisfacción del saldo del precio deberá estar plenamente satisfecho para la fecha de la terminación de las cuotas acordadas en el presente acuerdo.

QUINTA – DE LA NOVACIÓN: EL DEUDOR y el ACREEDOR, entienden y comprenden que la celebración de este acuerdo no significa, en forma alguna, la voluntad de novar la obligación principal del acuerdo.

SEXTA – CLAUSULA ACELERATORIA: La mora en el pago de una de las cuotas pactadas en los acuerdos de pago, dará derecho al ACREEDOR, para declarar extinguido el plazo y hacer efectiva la totalidad de la obligación.

SEPTIMA – NO TERMINACIÓN DEL PROCESO: El presente acuerdo no da lugar a la terminación del procesos adelantado en el Juzgado Cuarto de Ejecución Civil Municipal de Bucaramanga. La terminación del proceso se solicitará una vez se verifique el último pago de los acordado en la cláusula segunda del presente acuerdo.

PARAGRAFO: Mientras se encuentren vigentes las condiciones del presente acuerdo, se suspenderán las actuaciones tendientes a continuar con las diligencias judiciales del referido proceso.

Por constancia y en señal de aprobación, se firma en original y una copia, documentos ambos del mismo tener y con destino a cada una de las partes.

EL DEUDOR

LUIS CARLOS TELLEZ

C.C.

EL ACREEDOR

CARLOS ALBERTO BELTRÁN

C.C.

RAMIRO SERRANO SERRANO

C.C.

SEÑOR:

JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA (REPARTO)

E. S. D.

RAMIRO SERRANO SERRANO mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en nombre y representación de CARMEN JAIMES, mujer, mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía No. 27977029, domiciliada en Bucaramanga y VICTORIA GELVEZ, mujer, mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía No. 63.331.597, domiciliada en Bucaramanga mediante el presente escrito, comedidamente me permito formular DEMANDA VERBAL SUMARIA POR CONTROVERSIA SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL contra EL EDIFICIO RUTH, identificado con Nit. No. 900.805.448-6, representado legalmente por MARÍA MARGARITA QUINTERO, mujer, mayor de edad, domiciliada en Bucaramanga.

HECHOS

PRIMERO: La señora VICTORIA GELVEZ y el señor EDUARDO HERRERA, son propietarios del apartamento 302 del Edificio Rut, ubicado en la Calle 56 No. 28-53/55/59.

SEGUNDO: La señora CARMEN JAIMES y el señor JORGE ALBERTO MANTILLA, son propietarios del apartamento 502 del Edificio Rut, ubicado en la Calle 56 No. 28-53/55/59.

TERCERO: EL EDIFICIO RUTH, fue constituido mediante reglamento de propiedad horizontal otorgado por Escritura Publica No. 313 del 16 de Febrero de 1977, en la Notaria Primera del Circulo de Bucaramanga, modificado mediante escritura pública No. 2507 del 9 de Diciembre de 2004 de Notaria Cuarta del Circulo de Bucaramanga; describiéndose en esta cada una de las áreas de los bienes de uso común y/o privado, de los locales, de las oficinas y de los consultorios que lo conforman; así mismo de su destinación y su uso de acuerdo con la ley.

CUARTO: EL EDIFICIO RUTH, posee un espacio para siete (7) parqueaderos, los cuales según disposición del reglamento protocolizado en Escritura Publica No. 313 del 16 de Febrero de 1977 artículo Trigésimo Segundo como: “zonas comunes o bienes comunes y por tanto indivisibles e inalienables, o sea que dicha área accede al dominio de todos y cada uno de los propietarios”.

QUINTO: El reglamento de propiedad horizontal fue modificado mediante escritura pública No. 823 del 31 de Marzo de 2004 de Notaria Cuarta del Circulo de Bucaramanga, y registrado hasta el 28 de mayo de 2013; para adecuar el reglamento del edificio a la Ley 675 de 2001. Introdujo en esa modificación del reglamento artículo noventa y tres lo siguiente: “REGLAMENTO DE LOS PARQUEADEROS: Seguirán teniendo derecho a parqueadero para carro pequeño los propietarios de las Unidades Privadas que lo ostenten por escritura pública como a continuación se hace la reseña de los apartamentos: 1). Apartamento doscientos uno (201), mediante escritura número cinco mil treinta y nueve (5.039) del cinco (5) de mil novecientos noventa (1990); Apartamento doscientos dos (202) por escritura pública número sesenta setenta y cinco (6075) de diciembre doce (12) de mil novecientos ochenta y cuatro (1984); Apartamento trescientos uno (301), mediante escritura pública número tres mil setenta y uno (3.071) del diez (10) de noviembre de mil novecientos setenta y siete (1977); Apartamento trescientos tres (303) por escritura pública número mil ciento cuarenta y siete (1.147), con matrícula urbana 30887, folio 87 tomo 228B; Apartamento cuatrocientos uno (401) por escritura número cuatro mil cuatrocientos trece (4.413) del veinticuatro (24) de octubre de mil novecientos noventa (1.990); Apartamento cuatrocientos (402) mediante escritura pública número dos mil setecientos sesenta y dos (2.762) de agosto veintidós (22) de dos mil tres (2003); Apartamento quinientos uno (501) mediante escritura pública número mil cuatrocientos cuarenta y dos (1442) del ocho (8) de junio de mil novecientos setenta y ocho. 2). No se les asignara sitio fijo de parqueadero por la incomodidad del mismo, a medida que vayan llegando los vehículos se irán guardando. 3). Ningún vehículo se estacionara en sitio en sitio que

obstaculice la salida de otro vehículo, al no ser que se dejen llaves para correr el carro, o se comprometan a correrlo cuando sea necesario. 4). Solamente los copropietarios y los tenedores a cualquier título de las Unidades Privadas señaladas en este artículo podrán guardar sus vehículos en sitio de parqueo... (Subrayado y cursiva por fuera de texto).

SEXTO: Lo anterior vulnerando el artículo 22 de la ley 675 de 2001 que establece que: “Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de **manera equitativa**, siempre y cuando dicha asignación no contraríe las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción” (Subrayado, negrita y cursiva fuera de texto).

SÉPTIMO: En el mes de junio de 2016, los propietarios de los apartamentos que se vieron afectados por la adjudicación de los parqueaderos a apartamentos en específicos, vulnerando la norma que establece que la asignación debe ser equitativa, presentaron oficio a la administradora del EDIFICIO RUTH, por medio del cual solicitaban asamblea extraordinaria.

OCTAVO: El día veintinueve (29) de Agosto de 2016, se realizó asamblea extraordinaria convocada por la administradora del EDIFICIO RUTH, en la cual después de explicar la problemática y citar la norma relacionada, se procedió a formular dos posibles soluciones: (i) En asamblea se autorice a la Junta de administración para realizar reforma al reglamento y posteriormente de se presente para estudio en la asamblea, en donde se apruebe que los parqueaderos funciones para quien los necesite, con un vehículo pequeño, y que se contrate a un profesional para realizar el nuevo reglamento o (ii) No hacer ninguna modificación al reglamento y que continúen teniendo derecho a parqueaderos solo los propietarios que se consignaron en la escritura por medio de la cual se realizó la modificación del reglamento.

NOVENO: El 2 de abril de 2017, se realizó Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del Edificio Ruth, al momento de hablar acerca del tema objeto de la asamblea extraordinaria descrita en el numeral anterior, algunos copropietarios miembros de la comisión verificadora del acta de la asamblea extraordinaria, expresan que no firmaron el acta ya que sobre la misma recaían inconsistencia y nulidades, por tanto la votación y la decisión tomada eran nulas. En este orden de ideas no se dio solución al conflicto que recae sobre el área de parqueadero y el área común del patio.

DECIMO: Al momento de la presentación de la demanda, no han accedido voluntariamente a modificar el reglamento, es decir ajustarlo a la normatividad de propiedad horizontal.

DECIMO PRIMERO: Previo al inicio del trámite judicial y conforme a solicitud de la demandante, las partes pretendieron dar solución al conflicto a través del mecanismo de la Conciliación, sin embargo esta no tuvo éxito.

PRETENSIONES

Teniendo en cuenta la anterior narración fáctica, me permito solicitar lo siguiente:

PRIMERO: Se declare que el artículo noventa y tres (93) – REGLAMENTACIÓN DE LOS PARQUEADEROS- de la de la escritura pública No. 823 por medio de la cual se actualiza y se reforma conforme a la ley 675 de 2001 el reglamento de propiedad horizontal del **EDIFICIO RUTH**, no está ajustado a derecho, ya que el artículo veintidós (22) de la Ley 675 de dos mil uno (2001), establece: “... Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contraríe las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción.” (Subrayado fuera de texto). Como se explicó en la relación fáctica la zona común de parqueadero fue asignada al uso exclusivo de siete (7) copropietarios, dejando

sin espacio para parquear vehículos a los ocho (8) restantes, vulnerando así la norma imperativa.

SEGUNDO: Se ordene, de acuerdo al artículo quinto (5°) párrafo primero (1°) de la ley 675 de 2001, tener por no escrito el artículo noventa y tres (93) de la modificación del reglamento del **EDIFICIO RUTH**, elevado a escritura pública No. 823, ya que vulnera las normas imperativas contenidas en la normatividad que rige la Propiedad Horizontal.

TERCERO: Se ordene dejar sin efectos jurídicos el artículo noventa y tres (93) de la de la escritura pública No. 823 por medio de la cual se actualiza y se reforma conforme a la ley 675 de 2001 el reglamento de propiedad horizontal del **EDIFICIO RUTH**.

CUARTO: Se ordene a la asamblea de copropietarios del **EDIFICIO RUTH**, realizar la modificación al reglamento de propiedad de horizontal, en cuanto la organización y uso de los parqueaderos, de tal manera que este se encuentre ajustado a la Ley 675 de 2001 y demás normatividad concordante de Propiedad Horizontal.

QUINTO: Sírvase señor juez, condenar en costas y agencias en derecho al demandado.

COMPETENCIA Y CUANTÍA

Es usted competente señor Juez, por la naturaleza del asunto, el domicilio del demandado. No es una obligación de carácter dinerario, por lo cual no se determina cuantía.

FUNDAMENTO DE DERECHO

Esta demanda se sustenta en las siguientes disposiciones legales. Art. 390 del C.G.P. y S.S. relativas al proceso verbal sumario. Art. 15 y siguientes del C.G.P.

Relativos a la competencia, normas relativas a la propiedad horizontal: Ley 675 de 2001.

PRUEBAS

Solicito se tengan como tales, las siguientes documentales:

1. Escritura No. 313 del 16 de Febrero de 1977, por medio de la cual se suscribe reglamento del EDIFICIO RUTH.
2. Escritura No. 823 del 31 de marzo de 2004, por medio de la cual se realiza adecuación conforme a la ley 675 de 2001 el reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO RUTH.
3. Certificado de la oficina de instrumentos públicos de Bucaramanga del inmueble con número de matrícula 300-13076. Apartamento 302 EDIFICIO RUTH.
4. Certificado de la oficina de instrumentos públicos de Bucaramanga del inmueble con número de matrícula 300-9257. Apartamento 502 EDIFICIO RUTH.

ANEXOS

1. Poder debidamente firmado.
2. Certificado de existencia y representación legal del EDIFICIO RUTH
3. Los documentos que se mencionan en el acápite de pruebas.
4. Copia de la demanda para archivo.
5. Copia de la demanda para traslado.
6. CD para archivo y traslado

NOTIFICACIONES

El suscrito en la carrera 29 No. 45 - 45 Oficina 807 Edificio Metropolitan Business Park de la ciudad de Bucaramanga; al correo electrónico ramiro@serranoserranoabogados.com

A la demandante **CARMEN JAIMES** en la Calle 56 No. 28-53/55/59 Edificio Ruth apartamento 502; Se desconoce la dirección de correo electrónico.

A la demandante **VICTORIA GELVEZ** en la Calle 56 No. 28-53/55/59 Edificio Ruth apartamento 302; Se desconoce la dirección de correo electrónico.

Al demandado **EDIFICIO RUTH**, en la Calle 56 No. 28-53/55/59 Edificio Ruth; Se desconoce la dirección de correo electrónico.

Del señor Juez.

Atentamente.

RAMIRO SERRANO SERRANO

C. C. No. 91.222.430 de Bucaramanga

T. P. No. 55.610 del C. S. J.

9.4. CUARTO INFORME.

Una vez realizadas las labores de apoyo y asistencia jurídica en los diferentes procesos ejecutoriados por la empresa, se culminó con la elaboración de algunas demandas ejecutivas, y se inició con un caso de Responsabilidad Civil Contractual, en el que fue necesario realizar una solicitud de audiencia de conciliación ante el Colegio Santandereano de Abogados con el fin de llegar a un acuerdo con **ESGAMO CONSTRUCTORA S.A.S** respecto a unos daños en el **EDIFICIO PALADIO CONDOMINIO**.

La CONSTRUCTORA ESGAMO realizó la entrega de las áreas comunes del EDIFICIO PALADIO, sin embargo el comité de recibo de zonas comunes manifestó mediante oficio su inconformidad sobre la forma en que se realizó dicha entrega de áreas comunes, toda vez que se realizó sin las formalidades que dicta el artículo 24 de la ley 675 de 2001, de igual manera se comenzaron a evidenciar daños en varios equipos de la propiedad. Por lo anterior, se tramita la solicitud de Audiencia de Conciliación.

Luego de tramitada la solicitud de conciliación, se realizó un análisis sobre la normatividad aplicable a los casos de entrega de los bienes comunes por parte de las constructoras, y cuál es el alcance de su responsabilidad frente a daños ocurridos luego de la entrega.

La ley 675 de 2001 define los bienes comunes como las *“partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular”*²⁰.

²⁰ COLOMBIA, CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 675 de 2001 (3, agosto, 2001). Por medio del cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal. Diario oficial. Bogotá D.C. 2001. Artículo 3.

Posteriormente, contempla los bienes comunes esenciales, como: *“Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales.”*²¹

De acuerdo a lo anterior, la Ley realiza una importante distinción entre bienes comunes esenciales y los no esenciales, es por esto que en lo que respecta a su entrega tienen un procedimiento diferente. El artículo 24 de la ley 675 de 2.001 determina que *“Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.”*

A diferencia de los bienes comunes de uso y goce general, que se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

Esta entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.²²

La Corte Suprema, en torno a la citada problemática, expone en su fallo del 26 de agosto de 2011, exp. 2002-00007, *“(…) que las notas más significativas de la responsabilidad de que se trata y que, por lo tanto, permiten identificar su genuina naturaleza jurídica son las siguientes: se trata de un régimen particular*

²¹ *Ibíd.* Artículo 3.

²² COLOMBIA, CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 675 de 2001 (3, agosto, 2001). Por medio del cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal. Diario oficial. Bogotá D.C. 2001. Artículo 24.

de responsabilidad civil derivado del contrato social y de la actuación de sus administradores; los sujetos que en ella participan están definidos en la ley, en tanto que los titulares de la correspondiente pretensión resarcitoria son solamente la sociedad, los socios y los terceros con interés legítimo, mientras que los llamados a resistirla son quienes ostenten la calidad de administradores de la correspondiente persona jurídica, independientemente de que concurra en ellos la condición de socios; se deriva, exclusivamente, de los actos dolosos o culposos que éstos cometan en desarrollo de la administración que ejerzan, es decir, que el factor de atribución de la responsabilidad es de naturaleza subjetiva; (...) y, en virtud de dicho sistema, los administradores están llamados a responder en forma personal, autónoma e ilimitada, esto es, con total independencia de la responsabilidad que como consecuencia de esos mismos actos pueda desprenderse para la sociedad, como persona jurídica independiente tanto de sus socios como de sus administradores”.

Igualmente, Tamayo Jaramillo y el Laudo arbitral de 16 de febrero de 2004 en el caso Conavi vs. Concreto, consideran que la responsabilidad civil a que se hace alusión en el artículo 2060 y 2061 del Código Civil, puede ser aplicada analógicamente a los constructores que actúan por administración delegada, en cuanto a su actuación como directores de la obra.²³

De esta manera, podemos concluir que la Constructora hace entrega de la administración provisional a la nueva Asamblea de Copropietarios una vez haya vendido las propiedades privadas que representen al menos el 51%, pero esto no lo exonera de algunas responsabilidades que se mantienen, y que daños posteriores constituirán un daño atribuible de la constructora, ya que su deber

²³ RODRIGUEZ SOLARTE, Arturo. El Régimen de Responsabilidad Civil de los Constructores en Colombia. Segundo Congreso Internacional de Derecho de Seguros. (7- 8-9, MAYO, 2014). Santa Marta. [En línea]. (Recuperado el día 29 de septiembre de 2017). Disponible en: <http://www.fasecolda.com/files/1013/9965/1104/memoriaSolarteCDS2.pdf>

será entregar los bienes de acuerdo a lo indicado en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Por último, se realizó una recopilación jurisprudencial con algunos de los temas importantes sobre propiedad horizontal, con la aplicación de la Ley 675 de 2001. Que será de gran ayuda para el estudio de conceptos a aplicar en defensa judicial. La jurisprudencia recopilada fue de Tribunales supremos, Corte Constitucional y Corte Suprema de Justicia, en los siguientes apartes:

- Objeto de la Ley 675 de 2001, y algunos de sus principios.
- Constitución y contenido de la escritura
- Bienes Privados
- Bienes Comunes
- Coeficientes de copropiedad
- Contribución a expensas comunes
- La Propiedad Horizontal como persona jurídica
- Órganos de Dirección y Administración
- Asamblea General
- Solución de conflictos.

9.4.1. DOCUMENTOS REALIZADOS EN EL CUARTO MES.

SEÑORES:

COLEGIO SANTANDEREANO DE ABOGADOS.

CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICIÓN.

Ciudad.

REF.: SOLICITUD AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN

Citante: EDIFICIO PALADIO CONDOMINIO – P.H.

Citados: ESGAMO CONSTRUCTORA S.A.S

Lugar de los hechos: BUCARAMANGA

RAMIRO SERRANO SERRANO, Abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91'222.430 expedida en Bucaramanga, y provisto con la Tarjeta Profesional No. 55.610 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado especial y asistente del citante, el señor **JORGE OSWALDO SALCEDO**, mayor de edad, domiciliado en Bucaramanga, identificado con la cedula de ciudadanía No. **91.212.554 de Bucaramanga.**, representante legal del **EDIFICIO PALADIO CONDOMINIO**, mediante el presente escrito, respetuosamente impetro ante usted la presente solicitud para celebrar Audiencia de Conciliación en Derecho, como requisito previo de procedibilidad, de conformidad con la Ley 640 del 5 de Enero de 2001, y para procurar una Conciliación Extrajudicial en Derecho en Materia Civil, y de ser posible evitar la iniciación del correspondiente Proceso Ordinario de responsabilidad civil contractual contra **ESGAMO CONSTRUCTORA S.A.S**, identificada con Nit No. 900089842-2, ubicada en la Carrera 7 No 156-80 Of. 901 Torre 1 Edificio North Point, Bogotá., representada legalmente por **GUILLERMO GARCIA RAMIREZ**, varón, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 5.561.863, o quien haga de sus veces.

Las diferencias que solicito sean sometidas a la decisión de la Audiencia de Conciliación que se realice se basan en los siguientes:

HECHOS

Solicito se tengan en cuenta los siguientes hechos:

1. El **EDIFICIO PALADIO CONDOMINIO**, fue construido por la **ESGAMO CONSTRUCTORA S.A.S**; la cual se constituyó en Propiedad Horizontal, ubicado en la Carrera 28 No 33-84, de la ciudad de Bucaramanga.
2. El día diez (10) de noviembre de 2016, la constructora **ESGAMO CONSTRUCTORA S.A.S**, dejó en la portería del **EDIFICIO PALADIO CONDOMINIO**, ubicado en la Carrera 28 No 33-84, de la ciudad de Bucaramanga, ofició informando la "ENTREGA DE ÁREAS COMUNES EDIFICIO PALADIO".
3. El día nueve (09) de diciembre de 2016, el comité de recibo zonas comunes **EDIFICIO PALADIO CONDOMINIO** manifestó mediante oficio su inconformidad sobre la forma en que se realizó dicha entrega de áreas comunes, toda vez que se realizó sin las formalidades que dicta el artículo 24 de la ley 675 de 2001.
4. Dicha entrega, la cual se hizo de manera mediante oficio, contiene hechos y circunstancias las cuales no permiten la efectiva entrega formal de las áreas comunes que nos indica el artículo 24 de la ley 675 de 2001, ya que no se realizó la entrega a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo.

5. El comité de recibo zonas comunes **EDIFICIO PALADIO CONDOMINIO**, advierte que ha informado las situaciones y posibles irregularidades que se han presentado en los daños estructurales y elementos de bienes comunes no esenciales para el uso y goce de los bienes del edificio.
6. Dentro del ejercicio realizado por el traspaso de los copropietarios, se han reclamado a la constructora que haga dichos arreglos, pero la constructora simplemente ha remitido los daños a los contratistas sin tener los arreglos señalados a la fecha de hoy.
7. Dentro de los de los equipos que presentan daños descritos en los informes, se tienen los siguientes:
 - a) Equipo de presión constante.
 - b) Sistema contra incendios.
 - c) Planta de emergencia.
 - d) Equipo turco y sauna.
 - e) Equipo de citofonia.
 - f) Equipos de piscina.
 - g) Equipo de ascensores.
 - h) Equipo de caldera.
 - i) Equipo de subestación eléctrica.
 - j) Redes de alumbrado áreas comunes.
 - k) Portón vehicular.
 - l) Las demás estipuladas dentro del estudio realizado por el perito contratado.
8. De acuerdo al peritaje realizado por las diferentes empresas dentro de los 66 arreglos solicitados por el comité de recibo zonas comunes edificio paladio condominio, solo 12 fueron solucionados, 02 están en proceso, 04 los copropietarios los solucionaron y 48 están aún sin solucionar.

PETICIONES

Teniendo en cuenta la narración de los anteriores hechos, me permito solicitar lo siguiente:

PRIMERO: Se ordene la entrega del **EDIFICIO PALADIO CONDOMINIO**, con absolutamente todo lo acordado y acorde a las especificaciones establecidas en el artículo 24 de la ley 675/01.

SEGUNDO: Así mismo la solución de los siguientes problemas presentados en el Edificio tales como:

- a) Equipo de presión constante.
- b) Sistema contra incendios.
- c) Planta de emergencia.
- d) Equipo turco y sauna.
- e) Equipo de citofonia.
- f) Equipos de piscina.
- g) Equipo de ascensores.
- h) Equipo de caldera.
- i) Equipo de subestación eléctrica.
- j) Redes de alumbrado áreas comunes.
- k) Portón vehicular.
- l) las demás estipuladas dentro del estudio realizado por los peritos contratados.

ANEXOS

- a) Poder debidamente Firmado.

- b) Certificado de representación legal de la constructora ESGAMO CONSTRUCTORA S.A.S
- c) Certificado de existencia y representación legal del EDIFICIO PALADIO CONDOMINIO.
- d) Peritaje realizado por las diferentes empresas contratadas por comité de recibo zonas comunes EDIFICIO PALADIO CONDOMINIO.
- e) Notificación de llamado de atención por parte de la empresa Gas Natural Fenosa (Gasorient).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Ley 640 del 5 de Enero de 2001, y demás normas concordantes y complementarias.

CUANTÍA

Indeterminada, por ser una acción de hacer.

NOTIFICACIONES

Al citante, EDIFICIO PALADIO CONDOMINIO, en la carrera 28 No. 33-84, en la ciudad de Bucaramanga.

Al citado, ESGAMO CONSTRUCTORA S.A.S, en la Carrera 7 No 156-80 Of. 901 Torre 1 Edificio North Point, Bogotá.

Al apoderado de la parte citante RAMIRO SERRANO SERRANO en la carrera 29 No. 45-45, Oficina 807, Edificio Metropolitan Bussines Park.

Cordialmente,

RAMIRO SERRANO SERRANO

C. C. No. 91.222.430 de Bucaramanga.

9. CONCLUSIONES

Durante la práctica jurídica en SERRANO SERRANO ABOGADOS, se logró desarrollar de manera eficaz y eficiente los objetivos propuestos inicialmente. A través de un trabajo continuo de cuatro meses que permitieron distribuir las actividades designadas por la empresa. Finalmente se concluye lo siguiente:

- La práctica jurídico empresarial es una importante modalidad de grado, permite al estudiante aplicar los conocimientos adquiridos, en empresas especialistas en las áreas del derecho que sean de su interés.
- Durante el desarrollo de la práctica jurídica, se aplicaron los conceptos teóricos aprendidos en el área civil, comercial e inmobiliario, fortaleciendo de esta manera temas de bienes, contratos, procesal, derecho registral, y todos los demás concernientes a la propiedad.
- Con el desarrollo de las actividades asignadas, se lograron ampliar los conocimientos en temas relacionados con el proceso de restitución de inmueble, proceso ejecutivo, y temas de propiedad horizontal. Permitiendo al estudiante formarse profesionalmente en situaciones reales y concretas.
- Existe una falta de desarrollo jurisprudencial respecto a temas de propiedad horizontal y controversias que surgen entre copropietarios. A pesar de esto, las decisiones judiciales actuales no son estrictamente adheridas a la norma, sino por el contrario se constituyen de la jurisprudencia existente.

- La recopilación jurisprudencial constituyó una ayuda importante, tanto para el estudio de la Ley 675 de 2001, como para la aplicación de los conceptos en los procesos.
- Con el apoyo a las actividades jurídicas de la empresa, y la recopilación jurisprudencial, se logró un mejoramiento a las actividades llevadas a cabo en Serrano Serrano Abogados.

BIBLIOGRAFIA

ARRUBLA PAUCAR, Jaime Alberto. Contratos Mercantiles - Contratos Atípicos. Bogotá: Legis Editores S.A.,2012. 552 pp.

BOHÓRQUEZ ORDUZ, Antonio. De los Negocios Jurídicos en el Derecho Privado Colombiano. Generalidades contractuales, Vol. 2, 2ª Ed., Doctrina y Ley, p. 64. Bogotá 2013.758 p.p.

COLOMBIA, CONGRESO SE LA REPÚBLICA. 10 de octubre de 1991. Constitución política de Colombia. Gaceta constitucional, Bogotá D.C, 1991. República de Colombia.

COLOMBIA, CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Decreto 410 de 1971. (16, junio, 1971). Por la cual se expide el Código de Comercio. Diario oficial. Bogotá D.C. 1971. No. 33.339.

COLOMBIA, CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 84 de 1873. (31, mayo, 1873) Código Civil Colombiano. Diario Oficial. Bogotá D.C. 1873. No. 2.867.

COLOMBIA, CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 640 de 2001. (5, enero, 2001). Por la cual se modifican normas relativas a la conciliación y se dictan otras disposiciones. Diario oficial. Bogotá D.C. 2001.

COLOMBIA, CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 675 de 2001. (3, agosto, 2001). Por la cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal. Diario Oficial. Bogotá D.C. 2001. No. 44.509.

COLOMBIA, CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1564 de 2012. (12, julio, 2012). Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones. Diario oficial. Bogotá D.C, 2012. No. 48.489.

COLOMBIA, CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C 306 de 2013. Expediente D-9331. (22 de mayo de 2013). M.P “Nilson Pinilla Pinilla”. [En línea]. Disponible en: <http://www.corteconstitucional.gov.co/RELATORIA/2013/C-306-13.htm>

COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C 379 de 2004. Expediente D-4974. (27 de abril de 2004). M. P: “Alfredo Beltrán Sierra”. [En línea]. Disponible en: <http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2004/C-379-04.htm>

COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T 245 de 1997. Expediente T-123762. (21 de mayo de 1997). M. P: “Fabio Morón Diaz”. [En línea]. Disponible en: <http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1997/T-245-97.htm>

COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T 318 de 2002. Expediente D-3771. (2 de mayo de 2002). M. P: “Alfredo Beltrán Sierra”. [En línea]. Disponible en: <http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/C-318-02.htm>

COLOMBIA, CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T 537 de 2009. Expediente T 1.954.426. (6 de agosto de 2009). M.P. “Humberto Antonio Sierra Porto”. [en línea]. Disponible en: <http://www.corteconstitucional.gov.co/RELATORIA/2009/T-537-09.htm>

HERNANDEZ VELASCO, Héctor Elías. El Modelo de Propiedad Horizontal en Colombia y Los derechos Fundamentales - Ley 675 de 2001. Bucaramanga, Colombia: Universidad Industrial de Santander. Facultad de Ciencias Humanas, Escuela de Derecho. 2013.

MEDINA PABÓN, Juan Enrique. *Derecho Civil Bienes derechos reales*. Bogotá, Colombia: Universidad del Rosario. 2016. 910 pp.

RODRIGUEZ SOLARTE, Arturo. El Régimen de Responsabilidad Civil de los Constructores en Colombia. Segundo Congreso Internacional de Derecho de Seguros. (7- 8-9, MAYO, 2014). Santa Marta. [En línea]. Disponible en: <http://www.fasecolda.com/files/1013/9965/1104/memoriaSolarteCDS2.pdf>

SERRANO SERRANO ABOGADOS. [En línea]. Disponible en: <http://www.serranoserranoabogados.com/>

SUPERSOCIEDADES, Concepto 220-81958, (18, abril, 2017). Establecimiento de comercio y local comercial son dos figuras distintas. [En línea] Disponible en <https://www.ambitojuridico.com/bancoconocimiento/mercantil-propiedad-intelectual-y-arbitraje/establecimiento-de-comercio-y-local-comercial-son-dos-figuras-distintas>

VELASQUEZ JARAMILLO. Luis Guillermo. *La ley de propiedad horizontal: Visión esquemática y concordada*. Librería jurídica Comlibros. 2Ed. Medellín, Colombia. 2006. 192 pp.

VELASQUEZ JARAMILLO. Luis Guillermo. *La propiedad horizontal en Colombia: Conforme con la ley 675 de 2001*. Editorial Leyer. 3Ed. Bogotá, Colombia. 2005. 417 pp.