

**APOYO AL DEPARTAMENTO JURÍDICO DE HG CONSTRUCTORA S. A EN
TEMAS REFERENTES AL ESTUDIO DE TÍTULOS, ELABORACIÓN DE
DEMANDAS EJECUTIVAS SINGULARES, HIPOTECARIAS, MIXTAS Y DE
RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO; ESTUDIO DE REGLAMENTO DE
PROPIEDAD HORIZONTAL Y SEGUIMIENTO DE PROCESOS JUDICIALES EN
LAS AREAS ANTES MENCIONADAS.**

NATALIA ANDREA SUAREZ ARIAS

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

2013

**APOYO AL DEPARTAMENTO JURÍDICO DE HG CONSTRUCTORA S. A EN
TEMAS REFERENTES AL ESTUDIO DE TÍTULOS, ELABORACIÓN DE
DEMANDAS EJECUTIVAS SINGULARES, HIPOTECARIAS, MIXTAS Y DE
RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO; ESTUDIO DE REGLAMENTO DE
PROPIEDAD HORIZONTAL Y SEGUIMIENTO DE PROCESOS JUDICIALES EN
LAS AREAS ANTES MENCIONADAS.**

NATALIA ANDREA SUAREZ ARIAS

Trabajo de Grado para optar el titulo de ABOGADA

DIRECTORA

LAURA CRISTINA JACOME SOTO

Abogada

TUTOR

MANUEL JOSE GUARIN RUIZ

Abogado

UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER

FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS

ESCUELA DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

BUCARAMANGA

2013

DEDICATORIA

*Al Dios Misericordioso por darme la vida y la oportunidad de ser Feliz,
por darme un hogar amoroso y comprensivo,
por permitirme soñar y escalar un peldaño más.*

*A mi madre Clara Inés Arias, por el incalculable y preciado tiempo a mi
dedicado, por su apoyo, incondicionalidad, constancia y amor,
A ella le debo mucho de lo que ahora construyo, fui mi soporte y aliento,
Compañera de estudio y maestra.
¡Gracias Mamá, que Dios te Bendiga!*

*A mi padre, Pedro Nel Suarez, que sin poder leer estos cortos renglones
desde el cielo me acompaña y me recuerda la importancia
de la disciplina y el coraje.*

*A mi pequeña e inquieta sobrina y al travieso de la casa,
los quiero mucho Maia Isabella y José Sebastián.*

A mi hermano por su exclusiva y atentica forma de quererme

A mi familia hermosa, los amo a todos.

Debora Yolima, gracias por la compañía y hacerme reír tanto.

*A los que a pesar de la lejanía no se olvidaron de mí
los llevo en mi mente y en mi corazón.*

AGRADECIMIENTOS

El agradecimiento principal es para Dios y para la Virgen Santísima, por su protección y amor.

De igual manera agradezco a la empresa HG CONSTRUCTORA S.A por permitirme formar parte de su equipo trabajoy brindarme la oportunidad de realizar la práctica empresarial.

Al Doctor Manuel JoséGuarín Ruiz por la enseñanza y apoyo brindado.

A la Doctora Laura Cristina Jácome por guiarme en este proceso.

Al equipo de Futbol de la Escuela de derecho, por compartir conmigo tan bellos momentos.

A mis maestros ycompañeros, gracias por sus lecciones, Jamás olvidare tan gratas experiencias vividas.

A mi familia por el cariño, paciencia y apoyo.

CONTENIDO

	Pág.
INTRODUCCIÓN	13
1. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA	17
1.1 RESEÑA HISTÓRICA.....	17
1.2 SITUACIÓN ACTUAL	22
1.2.1 Aspectos Institucionales.....	22
1.2.1.1 Misión.....	22
1.2.1.2 Visión	22
1.2.1.3 Políticas de calidad	23
1.2.1.4 Valores.....	23
1.3 PRODUCTOS Y SERVICIOS DE HG CONSTRUCTORA S.A	24
1.3.1 Plan 100.....	24
1.3.2 Créditos de libre inversión.....	25
1.3.2.1 Crédito Instantáneo.....	25
1.3.2.2 Cupo crédito.....	26
1.3.3 Proyectos ejecutados por HG CONSTRUCTORA en los últimos cinco años.....	27
1.4 ORGANIGRAMA GENERAL DE HG CONSTRUCTORA S.A.	28
2. LEGISLACIÓN	29
2.1 CONCEPTUALIZACIÓN	31
3. DESARROLLO DE LA PRÁCTICA EMPRESARIAL EN HG CONSTRUCTORA S. A.	38
3.1 DESARROLLO Y ETAPAS DE LA PRÁCTICA EMPRESARIAL EN HG CONSTRUCTORA S. A.	38
3.2 CRONOGRAMA DE LAS ACTIVIDADES DESEMPEÑADAS EN HG CONSTRUCTORA S.A.	55
3.3 INFORMES PRESENTADOS EN EL DESARROLLO DE LA PRÁCTICA	55

3.3.1 Aspectos generales de algunos derechos reales que interesan a la práctica	60
CONCLUSIONES	79
BIBLIOGRAFIA.....	82

LISTA DE CUADROS

Pág.

Cuadro 1. Cronograma de las actividades desempeñadas en HG	
Constructora S.A.....	55

LISTA DE FIGURAS

Pág.

Figura 1. Organigrama HG Constructora S.A.	28
---	----

RESUMEN

TÍTULO: APOYO AL DEPARTAMENTO JURÍDICO DE HG CONSTRUCTORA S. A EN TEMAS REFERENTES AL ESTUDIO DE TÍTULOS, ELABORACIÓN DE DEMANDAS EJECUTIVAS SINGULARES, HIPOTECARIAS, MIXTAS Y DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO; ESTUDIO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y SEGUIMIENTO DE PROCESOS JUDICIALES EN LAS ÁREAS ANTES MENCIONADAS.

AUTOR: NATALIA ANDREA SUAREZ ARIAS**

PALABRAS CLAVE: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR, PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO, PROCESO EJECUTIVO MIXTO, PROCESO VERBALDE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA, REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL.

DESCRIPCIÓN: HG Constructora es una de las empresas en el campo de la construcción que después de 40 años ininterrumpidos de trabajo se ha consolidado construyendo más de 14.500 soluciones de vivienda para los colombianos, es considerada una organización empresarial de gran importancia no solo en Santander sino a nivel nacional. En las instalaciones de esta sociedad se ejecutó la práctica empresarial con supervisión del Doctor Manuel José Guarín Ruiz Gerente suplente y Director del área jurídica, las actividades objeto de la misma se concretan en la realización de Demandas Ejecutivas Hipotecarias, Singulares y Mixtas, Demandas de Restitución de Inmueble Arrendado, Elaboración de Derechos de Petición, Tutelas y Conceptos Jurídicos, Estudio de Títulos, Elaboración de Minutas, Estudio del Reglamento de Propiedad Horizontal, Realización de Descargos Disciplinarios y Seguimiento de Procesos Judiciales. Las actividades atrás mencionadas se desarrollan como apoyo al departamento jurídico de HG CONSTRUCTORA S.A.

El alcance fijado en la realización de la práctica además de conocer las actividades de la empresa en especial las referentes al área jurídica y contribuir en el desarrollo de las mismas, es articular el conocimiento adquirido en la etapa universitaria con la experiencia práctica, de tal forma que se superen miedos, retos y dificultades y se evolucione profesionalmente.

En este trabajo se plasma la normatividad, doctrina y conceptos jurídicos aplicables y que sirven de soporte respecto a las actividades atrás descritas.

*Trabajo de Grado.

**Facultad de Ciencias Humanas, Escuela de Derecho y Ciencias Políticas Directora Laura Cristina Jácome Soto Tutor Manuel José Guarín Ruiz.

ABSTRACT

TITLE: SUPPORT TO THE HG CONSTRUCTORA LEGAL DEPARTMENT ON ISSUES RELATED TO THE STUDY OF TITLES, MAKING UNIQUE EXECUTIVE DEMANDS, MORTGAGE, MIXED AND LEASED PROPERTY RESTITUTION; INQUIRY OF CONDO REGULATIONS AND MONITORING OF JUDICIAL PROCESSES IN THE FIELDS MENTIONED ABOVE.*

AUTHOR: Suarez Arias, Natalia Andrea **

KEY WORDS: SINGULAR EXECUTIVE PROSECUTION, MORTGAGE EXECUTIVE PROSECUTION, JOINT EXECUTIVE PROSECUTION, VERBAL PROCESS OF LEASED PROPERTY RESTITUTION, FOLIO OF REAL ESTATE REGISTRATION, CONDO REGULATIONS.

DESCRIPTION: HG is a company that has been working during 40 years in row in the construction field, and it has built more than 14,500 housing solutions for Colombians. It is considered a business organization of great importance not only in Santander but also throughout the country. This work experience took place in this building setting under the supervision of Dr. Manuel José Ruiz Guarín substitute Manager and Director of the legal department. The activities developed involved: executive Mortgage demands, Singular and Joint, Restitution demands leased property, preparation of petition of rights, guardianship and legal concepts, study of securities, making, studio condo regulations, conducting disciplinary discharges and monitoring of judicial processes. The activities mentioned above are carried out to be a support of the legal department CONSTRUCTION SA HG.

The goal set at the performing of the working experience, besides having a thorough understanding about the activities of this firm especially in the legal field and contributing to the development of them, is to attach the knowledge acquired at the university level with practical experience. In this way, fears, challenges and difficulties are overcome to grow professionally.

In this work is reflected regulations, doctrine and applicable legal concepts and that support respect to the activities described ago.

*Degree work

**Department of Human Science, School of Law and Politic Science, Head Director Laura Cristina Jácome Soto, Tutor Manuel José Guarín Ruíz.

INTRODUCCIÓN

En este trabajo de grado se encuentran plasmadas las actividades y desarrollo de la práctica empresarial en HERNÁNDEZ GÓMEZ CONSTRUCTORA S.A “HG CONSTRUCTORA S.A.

HG CONSTRUCTORA es una de las empresas en el campo de la construcción que cuenta con un alto reconocimiento a nivel nacional y local, razón por la cual debe contar con un fortalecido y capacitado grupo de trabajo que permita cumplir con todas las expectativas y objetivos propuestos.

El Departamento Jurídico de HG CONSTRUCTORA se encarga de todo lo referente a los Procesos Judiciales que se deben adelantar por el no pago de las obligaciones contraídas por las personas que solicitan créditos y adquieren viviendas, además de ello tiene como función revisar los contratos en los cuales sea parte la constructora, debe responder por el eficaz seguimiento a los Procesos Judiciales adelantados, realizando todas las actuaciones que estos ameriten, está a cargo de dar respuesta a los derechos de petición, quejas y reclamos que se presenten, interponer tutelas cuando sea necesario, estudiar títulos inmobiliarios, emitir conceptos jurídicos frente a negocios que se van a realizar y demás actividades propias del área jurídica que deban ejecutarse. La persona a cargo del Departamento Jurídico es el Doctor Manuel José Guarín Ruiz, persona que cuenta con todas las capacidades para asumir dicho cargo, pero por la función encomendada de ser el gerente suplente de la constructora y asumir la representación legal de la misma, hace que no solo tenga que estar pendiente de las funciones asignadas como abogado sino que deba velar por el buen funcionamiento y manejo de la empresa en la ausencia de su gerente Principal, lo que conlleva a que las actividades del departamento jurídico deban ser aplazadas, generando acumulación y demora en el trabajo a realizar.

El planteamiento del problema que fundamenta la práctica empresarial desarrollada, está basado en la necesidad de un apoyo en el área jurídica, apoyo que es necesario teniendo en cuenta lo expuesto en el párrafo anterior, es decir, la práctica empresarial es útil en la medida que contribuye a que las actividades propias del departamento Jurídico sean desarrolladas de manera eficaz y oportuna.

El objetivo general propuesto en el desarrollo de la práctica empresarial es apoyar al Departamento Jurídico en labores concernientes al estudio de títulos, Elaboración de Demandas Ejecutivas Singulares, Hipotecarias y Mixtas, Demandas de Restitución de Inmueble Arrendado, Seguimiento de Procesos Judiciales y Estudio del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Dentro de los objetivos específicos están: Examinar la Juridicidad y conceptuar sobre ella, en cuanto a los títulos de propiedad y actos jurídicos relacionados con la tradición de los inmuebles requeridos por la empresa HG CONSTRUCTORA S. A para la realización de sus negocios tanto los que se adquieren como los que se enajenan; redactar Demandas Ejecutivas Singulares, Hipotecarias y Mixtas; proyectar conceptos jurídicos acerca de temas puntuales que se soliciten; estudiar el tema de reglamento de propiedad horizontal; colaborar en las gestiones de seguimiento de Procesos Judiciales tanto en su etapa prejudicial como en su etapa judicial; apoyar la oficina Jurídica en todas las actividades y asuntos que se requieran.

El alcance fijado en la realización de la práctica, además de conocer las actividades de la empresa en especial las referentes al área jurídica y contribuir en el desarrollo de las mismas, es articular el conocimiento adquirido en la etapa universitaria con la experiencia práctica.

En este contexto, la exposición de las funciones y directrices del departamento jurídico y la iniciación en el desarrollo de las actividades legales, se realizaron con el apoyo y supervisión del Doctor Manuel José Guarín Ruiz, persona que me brindo su ayuda, experiencia y profesionalismo en el momento de materializar las actividades que configuran el objetivo de la práctica, como lo son: la realización de Demandas Ejecutivas Hipotecarias, Singulares y Mixtas, Demandas de Restitución de Inmueble Arrendado, Elaboración de Derechos de Petición, Tutelas y Conceptos Jurídicos, Estudio de Títulos, Elaboración de Minutas, Estudio del Reglamento de Propiedad Horizontal, Realización de Descargos Disciplinarios y Seguimiento de Procesos Judiciales.

En este trabajo se plasma la normatividad, doctrina y conceptos jurídicos aplicables y que sirven de soporte respecto a las actividades atrás descritas.

Recalco la importancia del sentido experimental de la práctica en cuanto la parte teórica y la parte práctica se ensamblan, estableciéndose como piezas indivisibles y necesarias recíprocamente, aparte de necesitar que el estudiante tenga conocimientos básicos, debe hacer elecciones y tomar decisiones para determinar el rumbo de un proceso o de una petición hecha.

Menciono que no incluyo la descripción de los procesos como tal, pues lo que interesa es la claridad y manejo de la legislación aplicable, en su momento se harán comparaciones acerca de temas puntuales.

Es de mencionar que en la práctica empresarial realizada, las actividades que constituyen el objetivo de la práctica se implementaron de forma continua y de acuerdo a las necesidades de la constructora, es decir, que la presentación de informes sobre temas explícitos no excluyo que ciertas tareas dejaran de realizarse.

La elaboración de Demandas Ejecutivas Singulares con Títulos Ejecutivos y Títulos Valores como: Contratos de Arrendamiento y Pagares, Estudio de Títulos Inmobiliarios y Seguimiento de Procesos Judiciales: Procesos Ejecutivos Singulares, Ejecutivos Hipotecarios, Ejecutivos Mixtos y Abreviados de Restitución de Inmueble, fueron unas de las primeras labores que desarrolle en la Sociedad HG, como lo contempla el informe número uno presentado a la Directora del trabajo de grado y que obra al final del mismo, en el cual el lector observara los conceptos y legislación consultada para analizar la situación jurídica de un inmueble, como se podrá apreciar en el capítulo tercero.

Otra de las tareas realizadas y plasmadas en el informe numero dos, fue la elaboración de Demandas Ejecutivas Hipotecarias y Mixtas, Demandas de Restitución de Inmueble Arrendado, Derechos de Petición y Minutas. Ya con más afianzamiento en la constructora se me autorizo para asistir a una diligencia de remate que se llevó a cabo en el Juzgado Cuarto Promiscuo Municipal de Piedecuesta, como se observa en el capítulo Tercero.

Para finalizar estudie lo concerniente al reglamento de propiedad Horizontal y atendí los descargos disciplinarios de los trabajadores de la empresa que incumplieron el Reglamento de Trabajo.

1. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA

1.1 RESEÑA HISTÓRICA¹



Fuente: Autora

HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A situada en el Centro Comercial Cuarta Etapa Local 401, carrera 35A No 49-55 del Municipio de Bucaramanga, Departamento de Santander, fue creada por Rodolfo Hernández Suarez, Guillermo Gómez Serrano y Abelardo Serrano, por Escritura Pública No 395 del 29 de Julio de 1971 inscrita en la Cámara de Comercio el 08 de Octubre de 1971, se constituyo inicialmente bajo el nombre de Hernández Gómez y Serrano Ltda. Con domicilio en la ciudad de Piedecuesta; por Escritura Pública número 563 del 20 de Octubre de 1971 de la Notaria Única de Piedecuesta cambio su razón social y se denominó Hernández Gómez y Cía. Ltda., con domicilio en la ciudad de Bucaramanga; por Escritura Publica 6520 del 08 de Septiembre de 1995 de la Notaria Tercera de Bucaramanga, se transformo al tipo de las anónimas bajo el

¹ Información Suministrada por HG CONSTRUCTORA S.A

nombre de Hernández Gómez Constructora S. A sigla HG Constructora S.A con domicilio en la ciudad de Bogotá, en el año 96 cambio su domicilio a la ciudad de Bucaramanga.

La sociedad Hernández Gómez y Serrano Ltda. Se creó por iniciativa de Guillermo Gómez Serrano y Abelardo Serrano, quienes le dieron la idea a Rodolfo Hernández Suarez de comprar en sociedad un lote y hacer unas casas. Así ocurrió, compraron el terreno en la calle 6 con carrera 8ª en la esquina sur occidental donde construyeron las primeras cinco casas vendiéndolas en \$70.000 pesos en el año 1972. Posteriormente construyeron 39 casas en la calle 6ª con carreras 9, 10 y 11; en 1973, se retiró el señor Serrano quedando la sociedad constituida por dos socios, Hernández y Gómez, dando origen al nombre actual de la empresa Hernández - Gómez y compañía limitada.

Dos años más tarde se retira el segundo socio quedando como único dueño Rodolfo Hernández Suárez quien constituye de nuevo la sociedad con su esposa. Ya para este tiempo la firma Hernández Gómez había ganado gran reconocimiento y no era conveniente cambiar el nombre de la sociedad.

Con el pasar de los años y con el importante apoyo publicitario Hernández Gómez pasó a ser la segunda empresa constructora más conocida de Santander después de Urbanas y la primera en vivienda de interés social. El nombre de Hernández Gómez y Compañía Limitada, se cambio publicitariamente por uno más familiar y más sonoro como es HG Constructora al igual que la Compañía limitada se convirtió en Sociedad Anónima.

Con el propósito de comercializar la vivienda y para diversificar sus productos y servicios se crearon otras firmas anexas como Valores Inmobiliarios HG, Casalinda S.A., HG Constructora de Caribe, HG Constructora del Llano, Dando así origen al Grupo empresarial HG.

El Grupo Empresarial tiene como objetivo explotar la industria de la construcción, prestar asesorías e interventorías generales a personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, relacionadas con el objeto social.

En desarrollo de su objetivo social se destaca:

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

Hoy día, después de 40 años ininterrumpidos de trabajo el Grupo empresarial se ha consolidado construyendo más de 14.500 soluciones de vivienda para los colombianos, obteniendo reconocimiento por parte de entidades gubernamentales,

bancarias y privadas como una organización empresarial de gran importancia no solo en Santander (Sede principal de sus actividades) sino a nivel nacional.

HG Constructora ha implantado una filosofía de la construcción novedosa en la que se impone su Slogan, “Espacios con Diseño”, y este concepto incluye: excelente diseño arquitectónico de la vivienda, diseño urbano, equipamiento comunal, andenes generosos, amplias zonas verdes y ambientes confortables.

Para esto redujo la densidad habitacional de los proyectos, construyó amplias vías, extensas zonas de parqueo, zonas verdes y espacios para la recreación y la integración de las comunidades como las canchas múltiples, los polideportivos y las casetas comunales, algo pocas veces esperado cuando de vivienda de interés social se trata.

HG Constructora es consciente que contar con techo propio es uno de los anhelos fundamentales de las personas menos favorecidas de nuestra sociedad y que la calidad de vida de los más pobres es un factor determinante en la construcción de una Colombia pacífica y productiva.

Como empresa comercial el Grupo Empresarial concibe, diseña, planea, ejecuta y supervisa proyectos integrales de vivienda familiar o multifamiliar con facilidades comerciales y de servicios en predios rurales o urbanos, ya sea como propietario de los mismos o en sociedad con particulares o entes oficiales.

HG Constructora ha entendido su responsabilidad social como el respeto y el compromiso para con los clientes, fabricando para ellos soluciones de vivienda que le ofrezcan una buena oportunidad de negocio y excelente calidad de vida.

Actualmente HG CONSTRUCTORA S.A está Representada Legalmente por su Gerente Rodolfo Hernández Suarez; como suplentes de este, el Doctor Manuel José Guarín Ruiz y Socorro Oliveros de Hernández.

Los accionistas son los siguientes:

- ROHS Y CIA S.C.A
- JULIANA HERNANDEZ OLIVEROS
- LUIS CARLOS HERNANDEZ OLIVEROS
- RODOLFO JOSE HERNANDEZ OLIVEROS
- HERNANDEZ LUNA & CIA S EN C.

La Junta de socios está conformada de la siguiente manera:

PRINCIPALES

- En primer renglón Rodolfo Hernández Suárez
- En segundo renglón Socorro Oliveros de Hernández
- En tercer renglón Mauricio Hernández Oliveros

SUPLENTES

- En primer renglón Cecilia Suárez de Hernández
- En segundo renglón Alonso Oliveros Uribe
- En tercer renglón Juliana Hernández Oliveros

Revisor Fiscal Principal: Iván Isidro Villamizar

Revisor Fiscal Suplente: Fanny Sarmiento Arenas

1.2 SITUACIÓN ACTUAL

1.2.1 Aspectos Institucionales

1.2.1.1 Misión². Somos una organización del sector de la construcción dedicada al diseño, desarrollo y comercialización de bienes inmuebles, y servicios de financiación. Realizamos proyectos arquitectónicos únicos con identidad vanguardista e innovadores, obras de calidad, proyectos con un carácter imponente y protagónico dentro del sector del que se desarrollan.

Estamos comprometidos con el mejoramiento de la calidad de vida de nuestros clientes y colaboradores. Nuestra solidez financiera permite la financiación directa de nuestros proyectos y ofrecer líneas de crédito de libre inversión, así como la comercialización y desarrollo de lotes urbanizados. Nuestro compromiso es con el desarrollo empresarial en el marco de la responsabilidad social, para generar progreso a todas las partes interesadas.

1.2.1.2 Visión³. Buscamos constituirnos en corto y mediano plazo como empresa líder en innovación de diseño, construcción, comercialización y financiación de soluciones de viviendas modernas y con ambientes confortables, proyectos de vivienda con espacios atractivos y multifuncionales que integren nuevas tecnologías mediante la construcción industrializada y desarrollo masivos de vivienda.

Nos apoyaremos en la competencia y eficacia de nuestros miembros y colaboradores, obteniendo como resultado la integración y materialización de proyectos de vida. Fortaleceremos el uso de medios masivos de venta en línea, en

² Información suministrada por HG CONSTRUCTORA S.A

³ Ibid

la financiación directa, el fortalecimiento de los sistemas de información y nuestro sistema de gestión de la calidad.

1.2.1.3 Políticas de calidad⁴. Somos una organización en el sector de la construcción dedicada al diseño, desarrollo y comercialización de bienes inmuebles, viviendas y servicios de financiación que busca satisfacer los requerimientos, necesidades y expectativas de nuestros clientes, que genere una relación estrecha de beneficios y rentabilidad mutua.

Siendo dinámicos e innovadores suplimos las expectativas de un mercado cambiante enmarcado en el cumplimiento de la legislación, reglamentación y normatividad que nos corresponde y a la cual nos suscribimos. Contamos con un grupo humano idóneo y competente comprometidos con el mejoramiento continuo de la eficacia del sistema de gestión de calidad.

1.2.1.4 Valores⁵

- **Ética:** es trabajar con transparencia y honestidad, manteniendo el estándar en el manejo del esquema financiero, perfiles de clientes, precio y sistema de comercialización.
- **Confiabilidad:** es generar credibilidad en las personas debido a nuestro excelente desempeño y resultados.
- **Honestidad:** es actuar de acuerdo con lo que se dice y piensa, entendiendo que hay límites a la hora de tomar decisiones.
- **Compromiso:** es la fuerza y el entusiasmo para alcanzar lo que nos proponemos, deseamos o soñamos.

⁴ Ibid.

⁵ Ibid.

- **Respeto:** es reconocer, apreciar y valorar a mi persona, así como a los demás, y a mi entorno. Estableciendo hasta dónde llegan mis posibilidades de hacer o no hacer, como base de toda convivencia en sociedad.
- **Actitud de Servicio:** es ofrecer acompañamiento y asesoría eficaz, dentro de un marco de respeto, equidad y amabilidad.
- **Responsabilidad:** es contribuir al mejoramiento social, económico y ambiental, preocuparse por el crecimiento personal de nuestros colaboradores.
- **Competitividad:** es la capacidad de brindar productos de alta calidad buscando permanecer a la vanguardia en el mercado ofreciendo productos y servicios con elementos diferenciadores.
- **Productividad:** es la capacidad de entregar a nuestros clientes productos y servicios en el menor tiempo posible al mejor precio que le permitan a la organización obtener rentabilidad.
- **Rentabilidad:** es generar un beneficio económico a los accionistas, clientes y miembros de la organización.

1.3 PRODUCTOS Y SERVICIOS DE HG CONSTRUCTORA S.A

1.3.1 Plan 100. Es el sistema de financiación que permite acceder a un crédito para cualquiera de los proyectos de vivienda en forma fácil y rápida.

Este crédito permite la financiación hasta por 20 años, en cuotas fijas y con la mejor asesoría para su crédito.

- ✓ Sin Fiador
- ✓ Sin papeleos

- ✓ Sin pagos especiales
- ✓ Sin tener que demostrar nada
- ✓ Cuotas fijas, en pesos

Este sistema de financiación para adquisición de vivienda con HG, permite financiar el saldo del valor del inmueble adquirido restante a la cuota inicial. El saldo a financiar tendrá un plazo máximo de financiación de 240 cuotas pagaderas en forma mensual vencida.

La tasa de interés a cobrar para cada proyecto es la que esté vigente en su momento.

Las cuotas periódicas comprenden el valor de la amortización a capital y de los intereses causados en cada periodo, liquidadas sobre las sumas pendientes de pago a la tasa efectiva anual que aplique para ese periodo y proyecto, pagadera en su equivalente mes vencido.

La cuota inicial está compuesta por una cuota de separación y unas cuotas de entrada las cuales se pactarán en el momento de la negociación, estas cuotas no se liquidan con intereses corrientes o de plazo, sin embargo el no pago en la fecha pactada de los montos convenidos si generara intereses de mora a la tasa máxima vigente de mora. Durante este periodo el cliente tendrá la posibilidad de pagar el precio total del inmueble sin pagar intereses.

1.3.2 Créditos de libre inversión

1.3.2.1 Crédito Instantáneo. En el Servicio de financiación que ofrece HG Constructora S.A, además de la financiación de vivienda con Plan 100, tiene al servicio de los clientes en general la colocación de créditos de Libre Inversión, por ello creo el producto CREDITO INSTANTANEO.

Crédito Instantáneo es uno de los productos que ofrece HG dentro de su portafolio, que permite a los clientes obtener crédito de libre inversión, con rápida aprobación y en cuotas fijas.

La modalidad de crédito instantáneo se ha diseñado para cubrir las necesidades de crédito de personas dependientes empleados e independientes formales con destino a libre inversión.

Esta línea de crédito tiene los siguientes lineamientos:

Para préstamos cuyos montos sean hasta \$5.000.000 se requiere garantía personal (codeudor (es)), con ingresos acorde a la solicitud.

Los créditos de \$5.000.001 en adelante necesitan una garantía real (hipoteca pignoración).

Además del cumplimiento de las políticas y requisitos vigentes para cada modalidad de crédito.

1.3.2.2 Cupo crédito. Este es otro de los productos para Libre inversión, con el cual se otorga un cupo rotativo al cliente para que disponga de un cupo asignado cuando lo necesite y lo difiera máximo a 36 meses sin tener que pagar más por sus avances en efectivo.

Una vez asignado el cupo se le entregará al cliente una tarjeta codificada y una clave que deberá digitar cada vez que se acerque a realizar avances en efectivo.

1.3.3 Proyectos ejecutados por HG CONSTRUCTORA en los últimos cinco años.

- Club House III torre 2, 57 apartamentos.
Floridablanca, 2007-2008

- Palermo I, 386 lotes urbanizados.
Piedecuesta, 2007-2008

- Torre Miro, 123 apartamentos. 7 locales.
Bucaramanga, 2009-2010

- Puerto Madero-Girón, 923 lotes urbanizados.
Girón, 2009-2010.

- Villa Lina, 47 lotes urbanizados.
Piedecuesta, 2010.

- Parcelación Country Colors, 102 lotes urbanizados.
Piedecuesta, 2010.

- Torre Molinos, 226 apartamentos, 3 locales.
Bucaramanga, 2010

- Junín 1, 245 lotes urbanizados.
Piedecuesta, 2010-2011.

- Picasso Cubismo, 156 apartamentos, 10 locales comerciales.
Bucaramanga, 2011.

2. LEGISLACIÓN

La legislación indispensable para el desarrollo de la práctica empresarial en HG CONSTRUCTORA S.A es la siguiente:

- **Código Civil:** del artículo 1973 y 1974 se desprende el contrato de arrendamiento; de los artículos 2419 a 2431 la responsabilidad del acreedor, artículo 665 el derecho real y en los 2432 a 2457 la Hipoteca. Se estudiara los demás artículos que sean necesarios para la consecución de la actividad jurídica a desarrollar.
- **Código de Procedimiento Civil:** es de suma importancia la legislación que aquí se encuentra en lo referente a Procesos Ejecutivos y de restitución de inmueble, temas sobre los cuales se van a realizar las actividades de la práctica empresarial. En el Libro Segundo Título VII artículos 75 a 80 y artículos 22 a 101 se encuentra lo referente a la demanda, requisitos, contestación, excepciones y demás aspectos generales; en el Libro Tercero título XXII artículo 424 se refiere al proceso de restitución de Inmueble y en el Título XXVII artículos 488 a 560 se plasma los Procesos de Ejecución y en el Libro Cuarto Título XXXIV artículos 678-692 se refiere a las medidas cautelares. Se estudiara los demás artículos que sean necesarios para la consecución de la actividad jurídica a desarrollar.
- **Ley 1564 del 12 de Julio de 2012 (Código General del Proceso):** En los artículos 422 a 468 se regulan las disposiciones para el Proceso Ejecutivo; en el artículo 26 numeral 6 se determina la cuantía en los procesos de tenencia por arrendamiento y en el artículo 384 se reglamenta lo concerniente a la restitución de inmueble arrendado.
- **Ley 675 de 03 de Agosto de 2001:** contiene todo lo concerniente al régimen de propiedad horizontal como la definición, la formalidad en la constitución de un

edificio o conjunto, el reglamento, entre otros. Legislación necesaria para los casos en los cuales el inmueble arrendado se encuentra en un conjunto, es decir, está bajo el régimen de propiedad horizontal. Además de ello como sociedad constructora los lineamientos de constitución de la propiedad horizontal, reglamentos que deben realizarse y demás preceptos, son aplicables a algunos de los proyectos que HG CONSTRUCTORA maneja y ha manejado a través del tiempo.

Ley 820 del 10 de Julio de 2003: Fija los criterios que regulan los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda. Esta normatividad sobre los contratos de arrendamiento nos suministra una definición, las formalidades a las cuales está sujeto, clasificación, los términos, prórroga, las obligaciones del arrendador, las obligaciones del arrendatario, el procedimiento del pago extrajudicial del canon de arrendamiento, las reglas sobre los servicios públicos domiciliarios, las diferentes formas de terminación del contrato de arrendamiento, personas dedicadas a ejercer la actividad de arrendamiento de bienes raíces y todo lo correspondiente a la matrícula inmobiliaria de los arrendadores.

Hago mención a esta Ley como la base para iniciar Procesos Ejecutivos singulares y de restitución de inmueble de arrendado, procesos que si bien es cierto se encuentran regulados en el Código de Procedimiento Civil, deben complementarse con las disposiciones de la ley 820 de 2003, teniendo en cuenta que es el contrato de arrendamiento el título ejecutivo en el que suscriben y aceptan obligaciones tanto la parte arrendataria como la arrendadora, deben aplicarse las consecuencias jurídicas que trae consigo el incumplimiento del contrato de arrendamiento.

El departamento Jurídico de HG CONSTRUCTORA S.A es el encargado de adelantar los Procesos Judiciales a que haya lugar y que son remitidos de la

inmobiliaria: Valores inmobiliarios HG. S. A, sociedad que hace parte del Grupo HG, por tanto, la aplicabilidad de dicha ley resulta necesaria en las actividades a realizar, como el cobro de cánones de arrendamiento, servicios públicos, reparaciones locativas y solicitud de restitución y lanzamiento.

- **Ley 1394 de 12 de Julio de 2010:** Por la cual se regula el arancel judicial. El arancel judicial es una contribución parafiscal destinada a sufragar gastos de funcionamiento e inversión de la administración de justicia.

- **Ley 1395 de Julio 12 de 2010:** Modifica algunas disposiciones del Código de procedimiento civil entre las que cabe destacar la hecha al artículo 527 en lo concerniente a la diligencia de remate y adjudicación (artículo 34). Se estudiara los demás artículos que sean necesarios para la consecución de la actividad jurídica a desarrollar.

2.1 CONCEPTUALIZACIÓN

Se procede a resaltar algunos conceptos sin excluir aquellos que se mencionan en el contenido de los informes como puede verse en el capítulo III.

BIENES INMUEBLES: Son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios, los árboles (Artículo 656 Código Civil)

COSAS CORPORALES: Son las cosas que tiene un ser real y pueden ser percibidos por los sentidos (artículo 654 Código Civil)

COSAS INCORPORALES: Son las que consisten en meros derechos (Artículo 664 del Código Civil)

DEMANDA: petición que el litigante que inicia un proceso formula y justifica en el juicio⁶

DERECHO DE PETICIÓN: El artículo 23 de la Constitución Política consagra como derecho fundamental, la posibilidad de cualquier persona de presentar peticiones respetuosas a las autoridades, por motivos de interés general o particular, y a obtener una pronta respuesta.

DERECHO INMOBILIARIO: El derecho inmobiliario no es otra cosa que la aplicación de postulados generales de distintas disciplinas, principios que toma el especialista en orden a determinar cuál es el régimen jurídico de la circulación de la riqueza inmobiliaria y del ejercicio de los derechos reales sobre bienes inmuebles. De esta suerte encontramos que la determinación de este régimen jurídico debemos tener en cuenta principios de derecho civil, especialmente de bienes; principios de obligaciones, al margen del derecho civil, las reglas y principios del derecho mercantil.⁷

DERECHOREAL: 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 (Artículo 665 Código Civil).

ESTUDIO DE TÍTULOS: Análisis legal de aquellos documentos en que consta y se acredita el dominio sobre un bien raíz.⁸

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

⁶ Diccionario de la Real Academia, Pagina web: <http://lema.rae.es/drae/?val=demanda>

⁷ RAMÍREZ E., Arteaga et al. Derecho Inmobiliario. Primera Edición. Bogotá: Ediciones Rosaristas; 1995. Pág. 8.

⁸ <http://gestionyaccioncol.com/estudio-de-titulos>

manera el ordenamiento protege preventivamente a quien acude a las autoridades judiciales a reclamar un derecho, con el fin de garantizar que la decisión adoptada sea materialmente ejecutada. Por ello, esta Corporación señaló, en casos anteriores, que estas medidas buscan asegurar el cumplimiento de la decisión que se adopte, porque los fallos serían ilusorios si la ley no estableciera mecanismos para asegurar sus resultados, impidiendo la destrucción o afectación del derecho controvertido (Sentencia C-379/04, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra).

REGLAMENTO DE TRABAJO: Es el conjunto de normas que determinan las condiciones a que deben sujetarse el empleador y sus trabajadores en la prestación del servicio (Artículo 104 Código Sustantivo del trabajo).

De la ley 675 de 2001 se obtienen definiciones como:

ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA: Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

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

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.

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 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.

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.

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 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.

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: 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.

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. 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.

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.

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.

Algunas definiciones de la ley 820 de 2003 son:

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

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

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

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

3. DESARROLLO DE LA PRÁCTICA EMPRESARIAL EN HG CONSTRUCTORA S. A.

3.1 DESARROLLO Y ETAPAS DE LA PRÁCTICA EMPRESARIAL EN HG CONSTRUCTORA S. A.

El desarrollo de la práctica empresarial empezó el 01 de Abril del 2013 y finalizó el 01 de Agosto de 2013.

Como directora de la práctica se nombró por parte de la Escuela de Derecho y Ciencia Política a la Doctora Laura Cristina Jácome Soto, Profesora de la Universidad Industrial de Santander y asesora del Consultorio Jurídico UIS en el área de Derecho Civil.

Como tutor de la práctica, el Doctor Manuel José Guarín Ruiz, abogado, asesor jurídico de empresas en áreas comerciales y en el sector de la construcción de inmuebles desde 2003, gerente suplente y director del área jurídica de la Constructora HG CONSTRUCTORA S.A., en todo tipo de asuntos que respecto a su interés jurídico le competan en lo judicial, comercial, laboral, civil y administrativo. Con el apoyo y seguimiento de estos dos especialistas del derecho, se realizó la práctica empresarial en HG CONSTRUCTORA S.A.

Las actividades de la práctica empresarial fueron desarrolladas en tres etapas. La primera, fue una etapa investigativa, de conocimiento de la empresa y de entrega de la propuesta de la práctica empresarial, inicialmente me relacione con los temas que iban hacer manejados en el transcurso de la práctica, se realizó el estudio de la normatividad aplicable a los Procesos Ejecutivos (Singulares, Hipotecarios y Mixtos) y de Restitución de Inmueble Arrendado, se estudió el trámite que se le da a las peticiones y quejas; se me explico la forma y modo

como se hacía el seguimiento de los procesos judiciales, recibí capacitación respecto al manejo del sistema de cartera en lo relevante para el área jurídica.

La segunda etapa fue la ejecución de la práctica empresarial, dentro de esta etapa se observan tres (3) fases:

- **Fase 1:** Estudio de títulos inmobiliarios Elaboración de Demandas Ejecutivas Singulares (con Títulos Ejecutivos y Títulos Valores como: contratos de arrendamiento y pagares), y Seguimiento de Procesos Judiciales: Procesos Ejecutivos Singulares, Ejecutivos Hipotecarios, Ejecutivos Mixtos y Abreviados de Restitución de Inmueble.

La primera de las labores ejecutadas dentro de esta fase, fue el estudio de los títulos inmobiliarios, esto es, el análisis jurídico de la tradición de los inmuebles que adquiere la constructora o que enajena a título de compraventa o permuta, así como también, se realiza el estudio de los inmuebles que son ofrecidos por los usuarios como garantía de los créditos que solicitan; dicho estudio es requerido por el departamento de crédito, para dar seguridad a los negocios realizados y llegado el caso, la constructora pueda ejercer el cobro coactivo por el incumplimiento de las obligaciones pactadas, sin que existan limitantes, es decir, que las escrituras públicas de hipoteca o constitución de prenda sobre bienes muebles, que son otorgadas a favor de la constructora, de darse la aprobación del crédito, sean los únicos gravámenes del bien. El fin último, del análisis jurídico de los bienes que adquiere la constructora y de aquellos dados en garantía de un crédito, es que la sociedad HG realice buenas y fructíferas inversiones.

El estudio de la tradición del inmueble lo hago 10 años atrás, tengo en cuenta cada uno de los documentos que se aportan, tales como Escrituras, avalúos, certificaciones, paz y salvos, entre otros; documentos que estudio detalladamente

emitiendo las observaciones acerca del cumplimiento de los elementos esenciales y formales, facticos y jurídicos.

En cuanto a escrituras, analizo:

- Escrituras públicas de Compraventa: verifico las partes que actúan en el negocio, reviso los datos del inmueble (ubicación, área, linderos, etc.), reviso que no exista condición resolutoria derivada de la forma de pago o condición resolutoria derivada del inmueble, analizo si puede generarse en la venta alguna lesión enorme, si ésta es desvirtuable o si por el contrario prescribió el derecho de quien podía alegarla en el evento de presentarse.
- Escrituras Públicas de servidumbre: reviso el tipo de servidumbre constituida, si es temporal o permanente, la forma cómo afecta el bien y si causa disminución del precio del inmueble, analizo el grado de limitación que genera en la propiedad.
- Escrituras de liquidación de sociedad conyugal: reviso que la liquidación se haya hecho según las disposiciones legales, reviso los activos y pasivos, la forma como se asignan, reviso la forma de adjudicación de los inmuebles.
- Escrituras de Hipoteca: analizo la clase de hipoteca, a favor de quien está constituida y la forma como puede cancelarse.
- También se encuentra en los estudios de títulos, inscripciones de embargo, valorizaciones, las figuras de usufructo, patrimonio de familia y afectación a vivienda familiar.

Hecho el análisis de la documentación y del folio de matrícula, procedo a emitir el concepto final, es decir, explico la situación jurídica del inmueble, recalco la existencia o no de gravámenes y de limitaciones al dominio, explico la forma como

deben cancelarse y bajo qué condiciones puede realizarse el negocio, y por ultimo resalto la importancia del cumplimiento de las condiciones expresadas, pues de lo contrario no se accede a la compra del inmueble o a recibirlo como garantía hipotecaria.

El estudio de títulos inmobiliarios, es una actividad que realizo dos o tres veces por día, dependiendo de las solicitudes del departamento de crédito y de los negocios de compraventa o permuta que realice la constructora, es una labor nueva para mí, teniendo en cuenta que no la efectué en consultorio jurídico. El aporte que hago a la empresa con el desempeño de esta actividad, es evitar la acumulación de solicitudes de estudio de títulos y dar prontitud al trámite interno.

El estudio de los títulos que elaboro, contiene:

- La fecha en que se realiza el estudio
- La indicación de la persona que solicita el crédito o el vendedor.
- Identificación del folio de matrícula y código catastral
- Identificación del inmueble y extensión
- Identificación de las escrituras estudiadas y documentos anexos
- Identificación del actual propietario (s) del inmueble.
- La indicación de gravámenes y limitaciones al dominio que afectan el inmueble.
- La explicación de como cancelar los gravámenes en el caso que existan.
- La indicación de las condiciones bajo los cuales se recibe el inmueble como garantía hipotecaria o las necesarias para realizar el contrato de compraventa.
- El concepto final del estudio.

Elaborado el documento, es revisado por el doctor Manuel Guarín, quien aprueba o replantea el estudio hecho; cumplido lo anterior lo remito al departamento de crédito para que de continuidad a los demás tramites.

El departamento Jurídico de HG tiene como una de sus funciones principales ejecutar coactivamente el pago de los clientes que no han cumplido con las cargas obligacionales por ellos asumidas; dependiendo de la garantía otorgada a favor de HG, para los créditos de adquisición de vivienda y de lotes y para los créditos de libre inversión, se procede a iniciar Proceso Ejecutivo Hipotecario, Singular o Mixto. En esta fase y siendo la segunda de las actividades por mi desarrolladas, se me encomendó la tarea de redactar Demandas Ejecutivas Singulares, teniendo en cuenta, como títulos para iniciarlas, el título valor: Pagare y el título ejecutivo: Contrato de Arrendamiento.

El Pagare es suscrito por la persona a la que se le aprobó el crédito, se suscribe un pagare en blanco, que es llenado por el departamento de Cartera, según carta de instrucciones, se completa cuando el cliente se encuentra en mora en 4 cuotas; en este caso, para los créditos de libre inversión no hay garantía que respalde la deuda, porque son créditos que son aprobados por una cantidad de dinero baja y existe cierto grado de confianza con el cliente, razón por la cual, cuando la persona entra en mora y la coordinadora del departamento de cartera, me entrega los documentos que allí reposan como son: Pagare(s), liquidación(es) del crédito(s), certificado de la cámara de comercio de la empresa, y solicita al departamento jurídico la iniciación del cobro coactivo, es mi tarea además de verificar que los documentos entregados cumplan con los requisitos para iniciar el respectivo Proceso, es mi deber adelantar los tramites necesarios dirigidos a encontrar bienes, tanto inmuebles como muebles, que sean de propiedad del deudor, con el fin de que estos respalden la deuda, para esto, se consulta en la oficina de instrumentos públicos de Bucaramanga y de Girón, así como también en las Direcciones de tránsito de Bucaramanga, Girón, Piedecuesta y Floridablanca; encontrados bienes del ahora demandado, procedo a solicitar los documentos que sean pertinentes, como certificado de tradición y libertad y de propiedad del vehículo.

Antes de iniciar la redacción de la demanda, verifico y realizo:

- Que el Pagare se haya llenado según lo establecido en la carta de instrucciones,
- Que el Pagare haya sido llenado según las cantidades de dinero adeudadas tanto por el capital y los intereses corrientes.
- Que las cantidades de dinero expresadas en el Pagare coincidan con las cuentas reflejadas en la liquidación del crédito.
- Que el certificado de la cámara de comercio de la empresa, se encuentre vigente.
- Realizo la liquidación de los intereses de mora sobre el capital adeudado.
- Realizo la deducción del valor total de las pretensiones para dar cumplimiento al pago de arancel judicial según lo establecido en la ley 1653 de 2013.
- Programo la fecha de la presentación de la demanda, teniendo en cuenta el pago de arancel judicial.

Cumplidos los trámites anteriores, inicio la redacción de la demanda, guiándome por la minuta establecida en la empresa y por el doctor Manuel Guarín, sin embargo y dependiendo de cada caso específico, le realizo modificaciones para dar mayor claridad a las pretensiones y a los hechos; como el proceso a iniciar es un ejecutivo singular solicito a la aseguradora Liberty Seguros Póliza Judicial equivalente al 10% del valor de las pretensiones para anexarla junto con el escrito de solicitud de medidas cautelares.

Terminado el escrito de la demanda, verificados los datos contenidos en ella y articulados todos los documentos, proceso a presentarla a reparto en los Juzgados a cuya competencia le corresponda.

Si bien es cierto que HG CONSTRUCTORA no tiene dentro de su objeto social la función de administrar bienes inmuebles, si la tiene la sociedad VALORES INMOBILIARIOS HG S.A, sociedad que pertenece al grupo empresarial HG, y a la cual el departamento jurídico también presta sus servicios, como practicante, tuve la tarea de redactar las demandas Ejecutivas Singulares, teniendo como título base de la acción, el contrato de arrendamiento, para este caso, ya no es el departamento de cartera quien hace la solicitud del cobro coactivo, sino el departamento de Valores, la finalidad del Proceso Ejecutivo Singular es obtener el pago por concepto de cánones de arrendamiento, cuotas de administración, servicios públicos y reparaciones locativas.

Para redactar la demanda tengo en cuenta los siguientes aspectos:

- Reviso el cumplimiento legal del contrato de arrendamiento suscrito.

- Realizo la liquidación de cánones de arrendamiento y cuotas de administración adeudadas.

- Realizo un listado de obligaciones asumidas por el arrendador con cargo al arrendatario, entre las cuales están: el pago de servicios públicos y reparaciones locativas.

- Se solicitan al departamento de arriendos los recibos públicos originales con sello de cancelado y los recibos de pago por cuotas de administración.

- Se solicita a la junta del edificio, si el inmueble arrendado pertenece al régimen de propiedad horizontal, certificación del pago realizado por la inmobiliaria.

- Se averigua en la oficina de instrumentos públicos de Bucaramanga y Piedecuesta, si el arrendatario o sus codeudores, son propietarios de bienes inmuebles que respalden la deuda, para solicitar sobre ellos medida cautelar de embargo. Lo mismo se realiza en las Direcciones de tránsito de los municipios aledaños.
- Teniendo en cuenta la información suministrada por el arrendatario y sus codeudores, constato la información respecto a labor desempeñada y lugar de trabajo, esto con el fin de solicitar medida cautelar de embargo del salario.
- Solicito a la aseguradora Liberty Seguros Póliza Judicial equivalente al 10% del valor de las pretensiones para anexarla junto con el escrito de solicitud de medidas cautelares.
- Realizo la deducción del valor total de las pretensiones para dar cumplimiento al pago de arancel judicial según lo establecido en la ley 1653 de 2013.

Después de reunir todos los documentos que sirvan como prueba de las obligaciones incumplidas, inicio la redacción de la demanda, centrándome en cada caso específico, explicando de la mejor forma posible los hechos y las pretensiones por las cuales se solicita el mandamiento de pago. Terminada la redacción y reunido el material probatorio, estructuro la demanda final y la presento a reparto, en los Juzgados a cuya competencia le corresponda.

La actividad realizada tendiente a redactar las Demandas Ejecutivas Singulares y revisar el cumplimiento de los aspectos legales y procedimentales, sirvió a la empresa en la medida en que agilizo la presentación de las mismas, suspendió el aplazamiento hecho en varias oportunidades y permitió la recuperación de los dineros en mora de los créditos de libre inversión y los derivados del incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento.

En cuanto al seguimiento de los Procesos Judiciales, en común acuerdo con el Doctor Guarín, se pactó asistir una vez por semana a revisar de forma prioritaria los procesos que se adelantan en los Juzgados de los Municipios de Floridablanca, Piedecuesta y Girón, sin excluir ocasionalmente la revisión de aquellos adelantados en los Juzgados de Bucaramanga. En el seguimiento de los procesos, examine los expedientes, observe el estado en que se encontraban, realice los trámites y solicitudes pertinentes con el fin de dar continuidad a los mismos, realice minutas, revise los estados, ejecute los trámites para notificar a los demandados, solicite y aporte los emplazamientos a que hubo lugar, aporte las liquidaciones de los créditos, solicite y aporte los avalúos de los inmuebles y vehículos embargados, aporte pólizas de secuestre y realice todas las actividades requeridas para que los procesos finalicen y se cumpla el fin último que es obtener el pago de lo adeudado. El apoyo que con estas actuaciones hice al departamento jurídico fue de gran utilidad, en cuanto, el doctor Manuel Guarín, persona a cargo, no puede desplazarse a los diferentes municipios por la poca disponibilidad de tiempo, lo que conlleva al estancamiento de los procesos, estancamiento que gracias a la práctica empresarial finalizó.

Todas las actividades a las que hice mención en esta fase, tuvieron la supervisión y aprobación del tutor de la empresa.

- **Fase 2:** Elaboración de Demandas Ejecutivas Hipotecarias y Mixtas, Demandas de Restitución de Inmueble Arrendado, derechos de petición y minutas. En esta fase se me autorizó para asistir a una diligencia de remate que se llevó a cabo en el Juzgado Cuarto Promiscuo Municipal de Piedecuesta.

Para la elaboración de las demandas, se tuvieron en cuenta los procedimientos internos de la constructora, de los cuales es preciso recalcar; primero que todo, para realizar la demanda ya sea Ejecutiva hipotecaria, Singular o Mixta, se debe

remitir por parte de la Coordinadora del departamento de cartera un memorando en el que se solicite la iniciación del proceso a que haya lugar, dicha solicitud debe estar basada en el incumplimiento de las obligaciones adquiridas por el cliente, es decir, que el ahora deudor, debe estar en mora en por lo menos 4 cuotas, aspectos a los que ya he hecho mención en la explicación de la fase 1 y que en esta fase explicare superficialmente, teniendo en cuenta que no quiero entrar a repetir los mismos aspectos y procedimientos llevados a cabo para el trámite de los Procesos Ejecutivos.

La actividad del departamento jurídico de la empresa en cuanto a su labor judicial, en los procesos de cartera se pone en marcha agotada la etapa prejudicial, que no está a cargo del área jurídica, por tanto, remitidos los negocios jurídicos al departamento jurídico para su trámite judicial o fase judicial da inicio a la labor que como practica desarrolle en la empresa, en esta fase, la numero 2, a diferencia de la numero 1, realice demandas Ejecutivas Hipotecarias y Mixtas en las cuales el título base de la ejecución es el pagare y contrato de prenda, con la mención de que en este tipo de demandas, existe garantía Hipotecaria o prendaria según sea el caso, constituida a favor de la constructora.

Respecto a estos documentos el departamento jurídico realiza un estudio y análisis de su contenido, alcance y viabilidad documental para que como elementos probatorios sean aportados como anexos a las demandas, como escrituras públicas de hipoteca, títulos valores, pagares, letras de cambio etc.

Hecho el estudio, redacto la demanda, solicito el visto bueno del tutor y se presenta a reparto, al igual que lo mencionado para las demandas Ejecutivas Singulares.

Respecto a la elaboración y respuesta de derechos de petición y tutelas, procedo a analizar los casos de forma individual, teniendo en cuenta la violación de los

derechos fundamentales y la prontitud con que deba atenderse, dentro de las peticiones más frecuentes solicitadas por la constructora se encuentran aquellas referentes a el cumplimiento de los deberes ambientales y legales de las empresas públicas.

En cuanto a las respuestas que deben ser emitidas por la Sociedad HG frente a las peticiones de sus clientes, soy la persona encargada de conceptuar y dar respuesta a las inquietudes requeridas en coordinación con el área encargada del asunto.

En esta fase experimente la vivencia de asistir a una diligencia de remate en representación del acreedor Hipotecario, observando el cambio aportado por la ley 1395 de 2010 y pudiendo establecer una comparación a su vez con la Ley 1564 del 12 de Julio de 2012 (Código General del Proceso).

A continuación hago mención de algunos aspectos diferenciales en cuanto al procedimiento:

Antes de la reforma dada por la Ley 1395 de 2010, lo contenido en la ley 794 de 2003:

- El aviso de remate se publicaba por una vez, con antelación no inferior a diez días a la fecha señalada para el remate, en uno de los periódicos de amplia circulación en el lugar y en una radiodifusora local si la hubiere; una copia informal de la página del diario y la constancia del administrador o funcionario de la emisora sobre su transmisión se agregarán al expediente antes de darse inicio a la subasta. Con la copia o constancia de la publicación del aviso deberá allegarse un certificado de tradición y libertad del inmueble actualizado, expedido dentro de los cinco días anteriores a la fecha prevista para la diligencia de remate.

- Todo el que pretendía hacer postura en la subasta debía consignar previamente en dinero, a órdenes del Juzgado, el 40% del avalúo del respectivo bien.
- Quien fuere único ejecutante o acreedor ejecutante de mejor derecho podía rematar por cuenta de su crédito los bienes materia de la subasta, sin necesidad de consignar el porcentaje, siempre que aquél equivaliera por lo menos al 20% del avalúo, en caso contrario consignaba la diferencia.
- Llegado el día y la hora para el remate, el secretario o el encargado de realizar la subasta, anunciaba en voz alta las ofertas a medida que se hicieran; transcurridas al menos 2 horas desde el comienzo de la licitación, el juez encargado de realizar la subasta, adjudicaba al mejor postor los bienes materia de la misma, luego de haber enunciado por 3 veces que de no existir una oferta mejor la declarara cerrada.
- El rematante deberá consignar el saldo del precio dentro de los tres días siguientes a la diligencia, descontada la suma que depositó para hacer postura, y presentar el recibo de pago del impuesto que prevé el artículo 7. de la Ley 11 de 1987. Las partes de común acuerdo podrán ampliar este término hasta por seis meses, dando cuenta al Juzgado en escrito autenticado como se dispone para la demanda.

Con la reforma de la ley 1395 de 2010:

- El aviso de remate se publica por una vez, con antelación no inferior a diez días a la fecha señalada para el remate, en uno de los periódicos de más amplia circulación en el lugar y en una radiodifusora local si la hubiere, una copia informal de la página del diario y la constancia del administrador o funcionario de la emisora sobre su transmisión se agregarán al expediente antes de darse inicio a la subasta. Con la copia o la constancia de la publicación del aviso, debe allegarse

un certificado de tradición y libertad del inmueble actualizado, expedido dentro de los cinco (5) días anteriores a la fecha prevista para la diligencia de remate.

- Todo el que pretenda hacer postura en la subasta debe consignar previamente en dinero, a órdenes del Juzgado el 40% del avalúo del respectivo bien.

- Quien sea único ejecutante o acreedor ejecutante de mejor derecho, puede rematar por cuenta de su crédito los bienes materia de la subasta, sin necesidad de consignar el porcentaje, siempre que aquel equivalga por lo menos 20% del avalúo; en caso contrario consignará la diferencia

- Llegado el día y la hora para el remate el secretario o el encargado de realizarlo anuncia en alta voz la apertura de la licitación, para que los interesados presenten en sobre cerrado sus ofertas para adquirir los bienes subastados. Transcurrida una hora desde el comienzo de la licitación, el Juez o el encargado de realizar la subasta, abre los sobres y se leen en voz alta las ofertas que reúnan los requisitos. A continuación adjudica al mejor postor los bienes materia del remate. Los interesados podrán alegar las irregularidades que puedan afectar la validez del remate hasta antes de la adjudicación de los bienes.

- El rematante debe consignar el saldo del precio dentro de los tres días siguientes a la diligencia a órdenes del Juzgado de conocimiento, descontada la suma que depositó para hacer postura, y presentar el recibo de pago del impuesto que prevé el artículo 7° de la Ley 11 de 1987. Las partes de común acuerdo podrán ampliar este término hasta por seis meses, dando cuenta al juzgado en escrito autenticado como se dispone para la demanda.

Lo contemplado en el Código General del Proceso:

- El remate se anunciará al público mediante la inclusión en un listado que se publicará por una sola vez en un periódico de amplia circulación en la localidad o, en su defecto, en otro medio masivo de comunicación que señale el juez. El listado se publicará el día domingo con antelación no inferior a diez (10) días a la fecha señalada para el remate, con la copia o la constancia de la publicación del aviso deberá allegarse un certificado de tradición y libertad del inmueble, expedido dentro del mes anterior a la fecha prevista para la diligencia de remate.

- Todo el que pretenda hacer postura en la subasta deberá consignar previamente en dinero, a órdenes del Juzgado el 40% del avalúo del respectivo bien, y podrá hacer postura dentro de los cinco (5) días anteriores al remate. Las ofertas serán reservadas y permanecerán bajo custodia del Juez. No será necesaria la presencia en la subasta de quien hubiere hecho oferta dentro de ese plazo.

- Quien sea único ejecutante o acreedor ejecutante de mejor derecho podrá rematar por cuenta de su crédito los bienes materia de la subasta sin necesidad de consignar porcentaje, siempre que aquel equivalga por lo menos al cuarenta por ciento (40%) del avalúo en caso contrario consignará la diferencia.

- Llegados el día y la hora para el remate el secretario o el encargado de realizarlo anunciará el número de sobres recibidos con anterioridad y a continuación, exhortará a los presentes para que presenten sus ofertas en sobre cerrado en dentro de la hora. Transcurrida una hora desde el inicio de la audiencia, el Juez o el encargado de realizar la subasta abrirá los sobres y leerá las ofertas que reúnan los requisitos. A continuación adjudicará al mejor postor los bienes materia del remate. En caso de empate, el juez invitará a los postores empatados que se encuentren presentes, para que, si lo consideran, incrementen su oferta, y adjudicará al mejor postor. En caso de que ningún postor incremente la oferta el bien será adjudicado al postor empatado que primero haya ofertado, Podrán

realizarse pujas electrónicas bajo la responsabilidad del juez o del encargado de realizar la subasta.

- El rematante deberá consignar el saldo del precio dentro de los cinco (5) días siguientes a la diligencia a órdenes del Juzgado de conocimiento, descontada la suma que depositó para hacer postura, y presentar el recibo de pago del impuesto de remate si existiere el impuesto

- **Fase 3:** Estudio de Reglamento de Propiedad Horizontal y Realización de Descargos Disciplinarios a los trabajadores de la constructora.

HG CONSTRUCTORA S.A construye unidades residenciales que deben someterse al régimen de la propiedad horizontal según la ley 675 de 2001.

Respecto a la elaboración del reglamento de propiedad horizontal que según la ley debe realizarse, hago mención, que es el departamento jurídico en coordinación con el departamento técnico, los encargados de elaborarlo.

Como practicante, intervine en el proceso de estudio del reglamento que se estaba preparando durante los meses de la práctica, esto es, el reglamento del Proyecto Casa Prada ubicado en la carrera 34 No 42-60, edificio compuesto por 22 apartamentos, participe en las reuniones programadas para la discusión del mismo y colabore con los tramites a que hubo lugar.

El trabajo de elaboración se concreto con el departamento técnico de la empresa, por cuanto el reglamento de copropiedad tiene componentes tanto jurídicos como técnicos, en cuanto que contiene la nomenclatura, identificación por sus linderos, numero catastral y folio de matricula de las unidades que componen el conjunto, disposición física de los inmuebles, ubicación en el plano vertical y horizontal, distribución de las áreas comunes y privadas, su determinación y alcance, áreas

de circulación, zonas de recreación, parqueos, entre otras. Así mismo el establecimiento de los coeficientes de copropiedad para cada unidad privada, determinación de la manera como se distribuyen las cargas económicas a sufragar por los copropietarios, la determinación de los derechos de los propietarios en cuanto a sus unidades privadas y respecto de los derechos colectivos que como copropietarios ejercen, y como su voluntad debe expresarse en cuanto conforman una colectividad de personas afectas a un bien común, por tanto la manera de convocar las asambleas, la manera de expresarse en ellas, la determinación del quórum tanto para deliberar como para decidir, la determinación de los órganos de la determinación de la copropiedad

La intervención del departamento técnico de la empresa es de suma importancia, toda vez que ellos orientan al departamento jurídico en: aspectos técnicos que se deben plasmar en la escritura pública, como lo es, en lo concerniente planos arquitectónicos, coeficientes de copropiedad, determinación de cada bien privado o común en cuanto a sus características, linderos, acceso, identificación y vecindad.

Los elementos técnicos y los elementos jurídicos deben conjugarse para evitar no solamente trasgredir la ley, sino respetar los derechos de los copropietarios, es por eso que para la elaboración del reglamento del edificio Casa Padra se está realizando coordinadamente todos los procedimientos necesarios con el fin de que el reglamento pueda ser relevado a escritura Pública, procedimientos en los cuales tuve la oportunidad de intervenir como practicante.

El trabajo realizado por el departamento jurídico también contempla el análisis de la tradición del inmueble y el análisis de los planos de los edificios sometidos al régimen toda vez que en la redacción de los reglamentos debe citarse e incorporarse en El, por lo tanto mi práctica también abarco estos campos.

Respecto al tema de descargos disciplinarios, además de estudiar y presentar al departamento de recurso humano escrito en el que se describe el procedimiento establecido en el código sustantivo del trabajo para imponer sanciones al trabajador por el incumplimiento del reglamento de trabajo, realice un análisis del procedimiento de la diligencia de descargos que se estaba llevando a cabo, encontrando inconsistencias en cuanto a la citación que se enviaba al trabajador, pues en ella no se indicaba el derecho que tiene este, de que se le realice la diligencia de descargos en presencia de dos compañeros , además de ello no se estaba teniendo en cuenta la buena fe del trabajador, al leer algunas de las actas evidencie que muchas de las preguntas realizadas eran sugestivas, inconducentes y capciosas, situación que vulnera los derechos de los trabajadores, por tal razón, y teniendo en cuenta que fui la persona que realizo el estudio en materia disciplinaria y confiando en mis capacidades, se me encomendó la tarea de realizar la diligencia de descargos. Para la ejecución de esta actividad estudie el Código Sustantivo del Trabajo y el Reglamento interno de la empresa.

La labor por mi realizada, contribuyo a la sociedad HG, en el sentido que impuso un cambio en la forma como se realizaban los descargos al trabajador, ajustándolos a derecho.

La tercera y última etapa, es la culminación de la práctica, es decir la etapa evaluativa que se pretende cumplir con la redacción de este informe.

3.2 CRONOGRAMA DE LAS ACTIVIDADES DESEMPEÑADAS EN HG CONSTRUCTORA S.A.

Cuadro 1. Cronograma de las actividades desempeñadas en HG Constructora S.A.

ACTIVIDAD	Marzo				Abril				Mayo				Junio				Julio			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1. Etapa investigativa, conocimiento de la empresa y entrega de la propuesta de la práctica empresarial																				
2. Etapa de Ejecución																				
2.1 Elaboración de Demandas Ejecutivas Singulares, estudio de títulos inmobiliarios y Seguimiento de procesos Judiciales.																				
2.2 Elaboración de Demandas Ejecutivas Hipotecarias y Mixtas, Demandas de Restitución de Inmueble Arrendado, derechos de petición y minutas																				
2.3 Estudio de reglamento de propiedad horizontal y realización de descargos disciplinarios a los trabajadores de la constructora.																				
3. Etapa de Culminación de la practica																				

Fuente: Autora

3.3 INFORMES PRESENTADOS EN EL DESARROLLO DE LA PRÁCTICA

Para la presentación de los informes a través de la práctica empresarial se tuvieron en cuenta tres actividades principales, 1ra el Estudio de Títulos, 2da Realización de Demandas (enfocado a la Demanda Ejecutiva) y 3ra, el Estudio de Reglamento de Propiedad Horizontal.

A continuación el contenido del **INFORME NUMERO 1**, entregado a la Doctora Laura Cristina Jácome Soto:

El primer informe contiene conceptos y nociones de temas que importan para el desarrollo de la práctica, dentro de ellos se encuentra lo concerniente al Estudio de Títulos y en desarrollo de este, los Derechos reales. Con la exposición de estos temas se repasa lo visto en los salones de clase y se aplica en el campo práctico.

Para iniciar el Estudio de los Títulos Inmobiliarios, es conveniente anotar que se entiende por dicho estudio, resaltar la importancia que ello genera en la materialización de un derecho y precisar cuáles son los títulos que deben inscribirse y cuáles son los que pueden inscribirse. Lo anterior importa en la realización de la práctica, en cuanto evidencia la responsabilidad y exactitud que debe tenerse al emitir el respectivo estudio.

Estudio De Títulos: Por el término “Título” se entienden *los títulos de dominio de inmueble*, que se encuentran inscritos en el registro de bienes raíces que corresponda. Así, la expresión “Estudios de Títulos” alude a análisis legal de aquellos documentos en que consta y se acredita el dominio sobre un bien raíz, consiste en un examen detallado de todos los antecedentes de un inmueble para determinar su situación jurídica y la de los derechos que en él recaigan.

Tiene como objetivo principal la comprobación de que el actual vendedor de un inmueble se encuentra en condiciones de transferir válidamente el dominio pleno e irrestricto del bien, sin que exista causa que pueda dar lugar a Evicción, La Evicción es una situación jurídica que se caracteriza por la privación total o parcial de una cosa, sufrida por su adquirente, sea por efectos de haberse declarado extinguidos o encontrarse prescritos los derechos o acciones de los terceros o por haberse cumplido las exigencias legales en anteriores transmisiones del dominio hasta la que acredite el derecho de propiedad del actual vendedor.

En Colombia determinados actos ejecutados sobre bienes raíces están sujetos a un sistema de registro. En este sistema, en ciertos casos se establece el deber de inscribir el título en que consta el acto y, en otros, se entrega la posibilidad de que este sea inscrito. Este sistema se construye sobre la base del Registro de Bienes Raíces, que reposa en la Superintendencia de Notariado y Registro.

La finalidad primordial de un Estudio de Títulos puede proyectarse en dos actividades: preparar y prevenir.

El Estudio de Títulos es un trabajo de naturaleza preparatoria. En tal sentido, por medio de él se busca asegurarse de que los títulos de una propiedad se encuentren en regla, antes de celebrar un contrato que implique transferencia del dominio sobre el bien raíz o la constitución de otros derechos reales distintos del dominio. En efecto, la finalidad preparatoria se manifiesta en la válida celebración de un contrato futuro de títulos también es un trabajo de naturaleza preventiva. En este sentido, por medio de él se asegura que los títulos de la propiedad raíz se encuentran en regla y que un tercero no podrá disputarle, con fundamentos válidos, el derecho que se propone adquirir. En otras palabras, se asegura que en la eventualidad de intentarse una acción reivindicatoria, ésta podría impugnarse con sólidos e incontrovertibles argumentos jurídicos.⁹

La relevancia de un Estudio de Títulos resulta evidente, ya que en último término con él se persigue proteger la inversión realizada en actos ejecutados sobre un bien raíz, ya sea la transferencia del dominio o la constitución o transferencia de derechos reales distintos del dominio.

En cuanto el tema de estudio de títulos, se analizaron y se tuvieron en cuenta artículos del Código Civil entre los cuales cabe destacar: Artículos 653, 654, 656,

⁹Gestión y Acción Colombia. Pagina web: <http://gestionyaccioncol.com/estudio-de-titulos>

657,658 y 659, y algunos conceptos doctrinales sobre la clasificación de los inmuebles, clasificación que en seguida se observa:

a. Inmuebles por naturaleza: Son aquellos que naturalmente no pueden transportarse de un lugar a otro. La venta, la hipoteca y en general la enajenación de un terreno van por lo general unidos, sin necesidad de especificarlos, salvo estipulación en contrario.¹⁰

b. Inmuebles por adhesión permanente:¹¹ Son bienes muebles que por una ficción jurídica son considerados como inmuebles por estar adheridos permanentemente al suelo.

- En la venta de un bien inmueble quedan comprendidos los inmuebles por adhesión. (artículo 1886 CC.)

- En la hipoteca de un inmueble se entienden incluidos los inmuebles por adhesión sin necesidad de mención expresa. (Art 2445 CC.)

- El embargo de un inmueble comprende todos los bienes por adhesión.

Esta clasificación es relevante en cuanto a la venta, la hipoteca, el embargo y la sociedad conyugal. En la venta de un bien inmueble quedan comprendidos los inmuebles por adhesión (art 1886 Código Civil); en la hipoteca de un inmueble se entienden incluidos los inmuebles por adhesión sin necesidad de mención expresa (artículo 2445 del Código Civil); el embargo de un inmueble comprende todos los inmuebles por adhesión; los bienes inmuebles que tengan los cónyuges antes de contraer matrimonio no entra en la sociedad conyugal, tampoco los adquiridos en el matrimonio a título gratuito (Art 1781 del Código Civil).

¹⁰ J. GÓMEZ, José. Bienes, Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 1983, págs. 80 a 82

¹¹ VELÁZQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. Bienes III, Bogotá, Edit. Temis, 1989 pág. 7.

c. **Inmuebles por radicación:** Son muebles por naturaleza que en virtud de estar embutidos en las paredes o techos en una edificación, pasan a formar un solo cuerpo con ellas.¹²

d. **Inmuebles en razón de la cosa a que se refiere el derecho.** De acuerdo con el artículo 667 del código civil: “Los derechos y acciones se reputan bienes muebles o inmuebles, según lo sea la cosa en que han de ejercerse o que se debe. Así, el derecho de usufructo sobre un inmueble, es inmueble. Así, la acción del comprador para que se le entregue la finca comprada, es inmueble; y la acción del que ha prestado dinero para que se le pague, es mueble”, es una ficción legal porque los derechos no son muebles ni inmuebles por ser cosas incorporales. Si el derecho recae sobre un bien inmueble el derecho es inmueble¹³

Ahora, es importante entrar a definir y examinar lo concerniente a Derechos Reales, teniendo en cuenta que estos pueden afectar y limitar el dominio pleno que se tiene sobre un bien, se debe precisar cuáles son los Derechos Reales, sus características, elementos y forma de constituirse. Esto con el fin de tener claridad y poder emitir los conceptos de forma precisa y segura, expresando la existencia o no, de limitaciones al dominio y condiciones en que el bien puede recibirse como garantía.

Al respecto el artículo 665 del Código Civil preceptúa: *“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”*.

¹²ARTEAGA CARVAJAL, Jaime. De los Bienes y su dominio, Bogotá, Ediciones Rosaristas, 1994, pag.13.

¹³SOLAR, Luis Claro. Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado, Vol. III, De los Bienes, Santiago-Santa fe de Bogotá, Editorial Jurídica de Chile-Editorial Temis S.A. 1992, pas. 119 a 121

3.3.1 Aspectos generales de algunos derechos reales que interesan a la práctica. Los derechos reales son la relación jurídica inmediata entre una persona y una cosa. La figura proviene del Derecho romano *ius in re* o derecho sobre la cosa.

La palabra "real" viene del latín, de *res-rei*, y significa "cosa". El derecho real tiene por ello carácter patrimonial, ya que es susceptible de formar parte del patrimonio de su titular junto con los derechos de obligación, y dentro de ello, se caracteriza por una doble nota: la inmediatividad y la absolutividad.

- La **inmediatividad** supone que estos derechos se ejercen por su titular de forma inmediata o directa sobre el objeto, sin intermediario alguno al que se exija realizar una determinada prestación.

- La **absolutividad**, supone que estos derechos carecen de un sujeto pasivo concreto, y generan un deber general de respeto y reconocimiento frente a toda la comunidad (por ello su titular puede ejercerlos frente a todos, *erga omnes*).

. **LA PROPIEDAD:** "Es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes"¹⁴

Es el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho objeto.

¹⁴Diccionario Jurídico Espasa. Madrid, Editorial Espasa Calpe, S.A. 2001. Pág. 1182.

Capacidad para adquirir y modos de adquirir la propiedad:

- Adquisiciones a título universal y a título particular. La primera sólo existe en la figura de la herencia, excepto cuando hay legatarios, que se considera particular.
- Adquisiciones primitivas y derivadas. La primera es cuando el objeto de la propiedad nunca ha estado antes en propiedad de persona alguna. La segunda, la propiedad se recibe del dueño anterior.
- Adquisición a título oneroso y a título gratuito. En la primera, se deberá pagar un precio ya sea en dinero, bienes o servicios. En cambio, los segundos están exentos de una contraprestación por el traslado de la propiedad.

Los modos de adquirir la propiedad son:

- Contrato
- Herencia
- Prescripción
- Ocupación
- Accesión
- Adjudicación

2. COPROPIEDAD. Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen pro indiviso a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre las partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción. Esta “parte alícuota” es la parte ideal determinada desde el punto de vista mental aritmético en función de la idea de proporción.

La copropiedad se rige en base a dos principios:

- Todo acto de dominio solo es válido si se lleva a cabo con el consentimiento unánime de los copropietarios.
- Los actos de administración de la cosa se llevaran a cabo por la mayoría de personas y de intereses, comprendiendo los actos de conservación y uso sin que alteren forma, sustancia o destino.

Especies de copropiedad: De acuerdo a la voluntad de los copropietarios: puede ser forzosa o voluntaria. La primera de ellas se basa en el principio que nadie está obligado a la copropiedad, así, el condueño está facultado a pedir la división siempre que esta sea posible y no exista un pacto estableciendo un tiempo para ello. En cambio, son forzosas cuando existe imposibilidad para llegar a la división o a la venta, de manera que la ley se obliga a reconocer ese estado impuesto por la naturaleza¹⁵

3. USUFRUCTO: *“El usufructo da derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia”*¹⁶

Es un derecho temporal, por naturaleza vitalicio, para usar y disfrutar de los bienes ajenos sin alterar su forma ni sustancia. Es decir, es el derecho de usar las cosas de otro, y de percibir sus frutos sin alterar la sustancia de ellas; si la cosa se destruye, se destruye igualmente el derecho. Son susceptibles de usufructo tanto bienes muebles e inmuebles y derechos.

Sus elementos son:

- Uso
- Fruto

¹⁵ Derecho Civil II "Bienes, Derechos Reales Y Sucesiones" Pagina Web: <http://iure0.galeon.com/aficiones1583782.html>

¹⁶ Diccionario Jurídico Espasa. Madrid, Editorial Espasa Calpe, S.A. 2001. Pág. 1414

- Relación Jurídica entre dos personas.

Constitución del Usufructo:

- Contrato
- Testamento
- Acto
- Ley
- Prescripción

Derechos del nudo propietario y del usufructuario: El usufructuario tiene acciones y derechos; las acciones pueden ser reales, personales y posesorias.

Extinción del Usufructo:

- Muerte del usufructuario
- Vencimiento del plazo
- Por condición resolutoria
- Por consolidación
- Renuncia del usufructuario
- Pérdida de la cosa
- Prescripción por el no uso del derecho real del usufructo
- Revocación
- Por no otorgarse fianza cuando esta es gratuita.

4. USO Y HABITACIÓN: El uso es un derecho real y temporal, por naturaleza vitalicio, para usar los bienes ajenos sin alterar su forma o sustancia, de carácter intransmisible. Se diferencia del usufructo porque solo se trasmite el uso y en algunos casos ciertos frutos tienen carácter intransmisible.

Habitación es el derecho de uso sobre una finca urbana para habitar gratuitamente una parte de la casa. Es también un derecho real, intransmisible temporal, naturalmente vitalicio, siempre que no se altere la sustancia o forma.

5. SERVIDUMBRE: *“Gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto propietario”*¹⁷

Las servidumbres constituyen el desmembramiento de la propiedad, de importancia, por cuanto a su variedad y por la utilidad que presentan para el mejor aprovechamiento o beneficio de ciertos predios.

Sus características son:

- Son derechos reales, o gravámenes reales
- Se constituye siempre en predios
- Los predios deben ser pertenecientes a distintos dueños (predio dominante y predio sirviente)
- Por la servidumbre se beneficia el predio dominante
- Las servidumbres son inseparables de la propiedad del **predio** ¹⁸

6. LA HERENCIA: Es el derecho real que se tiene sobre la totalidad o una cuota del patrimonio de una persona difunta. Excepto sobre los derechos intransmisibles.

Las enajenaciones de bienes hereditarios efectuadas antes de la partición, sin que se hubiese procedido al decreto judicial de la posesión efectiva de la herencia y el registro de los títulos respectivos, producen los efectos de cosa ajena y se inscribe en la mal llamada columna de la falsa tradición.

¹⁷ Diccionario Jurídico Espasa. Madrid, Editorial Espasa Calpe, S.A. 2001. Pág.1311

¹⁸ Derecho Civil II "Bienes, Derechos Reales Y Sucesiones" Pagina Web: <http://iure0.galeon.com/aficiones1583782.html>

7. LA PRENDA: La prenda es un derecho real accesorio de garantía que tiene como función accesoria el asegurar al acreedor el cumplimiento y satisfacción de su crédito, mediante un poder especial que se le confiere sobre la cosa pignorada. La prenda no otorga a quien la posee la posibilidad de venderla, puesto que la prenda solo traslada la posesión y no el dominio del bien pignorado. Artículos 2409 CC. Y 1207 C. Cio.

8. LA HIPOTECA: La Hipoteca es un derecho real de garantía y de realización de valor, que se constituye para asegurar el cumplimiento de una obligación (normalmente de pago de un crédito o préstamo) sobre un bien, (generalmente inmueble) el cual, aunque gravado, permanece en poder de su propietario, pudiendo el acreedor hipotecario, en caso de que la deuda garantizada no sea satisfecha en el plazo pactado, promover la venta forzosa del bien gravado con la Hipoteca, cualquiera que sea su titular en ese momento para, con su importe, hacerse pago del crédito debido, hasta donde alcance el importe obtenido con la venta forzosa promovida para la realización de los bienes hipotecados.

La Hipoteca es indivisible, en consecuencia, cada una de las cosas hipotecadas a una deuda, y cada parte de ellas son obligadas al pago de toda la deuda y de cada parte de ella. La Hipoteca deberá otorgarse por escritura pública deberá además ser inscrita en el registro de instrumentos públicos; sin este requisito no tendrá valor alguno; ni se contará su fecha sino desde la inscripción.¹⁹

9. LA RETENCIÓN: Es la facultad concedida al acreedor para retener la cosa de un deudor hasta tanto se le pague o asegure el pago. El inciso 2º del artículo 2417 del código civil establece que no se podrá retener una cosa del deudor para seguridad de la deuda sin su consentimiento, si no en los casos expresamente previstos por el legislador.

¹⁹ Derecho Civil II "Bienes, Derechos Reales Y Sucesiones" Pagina
Web:<http://iure0.galeon.com/aficiones1583782.html>

También es significativo exponer y diferenciar las figuras de Patrimonio de Familia Inembargable y Afectación a Vivienda Familiar en cuanto como limitaciones y afectaciones al dominio que creó el legislador para protección de la familia, y en ejecución de la práctica empresarial por ser figuras jurídicas de alta aplicación y restricción, se debe tener especial cuidado y analizar detalladamente cada caso en concreto.

PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE: Para la constitución se exige del inmueble (que no necesariamente tiene que ser una casa) unas características especiales que son las siguientes:

- I. Debe estar bajo dominio pleno del constituyente
- II. No lo debe poseer otra persona proindiviso
- III. No debe estar grabado bajo prenda, hipoteca, censo o anticresis
- IV. Debe estar libre de embargo
- V. El valor catastral debe ser menor a 250 SMLMV

El constituyente puede ser cualquier persona (o porque así lo establezca la ley), siempre y cuando cumpla con la característica número 1 enunciada anteriormente. De este modo, la figura puede constituirse por testamento y así asegurarse de que los herederos no malgastarán el patrimonio en detrimento de los hijos menores.

Levantar el Patrimonio de Familia Inembargable es prácticamente imposible, lo que hace que esta figura sea demasiado rígida y permita la verdadera protección del patrimonio familiar. Sin embargo, esta figura puede extinguirse si el último hijo llega a la mayoría de edad, si se destruye el inmueble, o si un juez así lo decide. Si hay menores, esta extinción sólo la puede declarar el juez. Pero si no es así, el notario también puede hacerlo.

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: Es una figura creada por la ley para proteger la vivienda en la que reside una familia, de manera tal que dicha vivienda resulta inembargable excepto en algunos casos expresamente contemplados por la ley. La Afectación A Vivienda Familiar está contemplada en la ley 258 de 1996.

Los bienes inmuebles bajo Afectación A Vivienda Familiar son inembargables, salvo en los siguientes casos:

1. Cuando sobre el bien inmueble se hubiere constituido hipoteca con anterioridad al registro de la afectación a vivienda familiar.
2. Cuando la hipoteca se hubiere constituido para garantizar préstamos para la adquisición, construcción o mejora de la vivienda.²⁰

Otro aspecto importante de esta figura, es que para poder vender un inmueble afectado a vivienda familiar, se requiere la firma de los dos cónyuges, puesto que para poder vender primero se debe levantar la afectación a vivienda familiar, y dicha afectación se debe levantar por escritura pública para lo cual se requiere que comparezcan los dos cónyuges.

Como se puede observar, esta figura protege la vivienda familiar no solo frente a terceros sino que protege a un cónyuge frente al otro, dado que ninguno puede vender la vivienda sin la aprobación del otro.

Actividades que se llevaron a cabo con el Doctor Manuel José Guarín Ruiz:

Teniendo en cuenta que el tema central del informe, es el estudio de los títulos inmobiliarios, a continuación se mencionan algunas de las actividades realizadas

²⁰ Artículo 7 Ley 258 de 1996

en torno a la elaboración de dicho estudio, actividades que guardan relación con las expresadas en capítulo II punto tercero de este informe.

En primera medida se abordó el tema con el tutor de la empresa, de cómo se iba a manejar el estudio de títulos inmobiliarios, identificando como problema central evidente en el departamento jurídico concerniente a este tema, el aplazamiento de dicha elaboración por prioridad de otras actividades a realizar.

Indicado lo anterior se dieron instrucciones de cómo debía realizarse el estudio y que debía contener, siguiendo lo establecido, realice las siguientes labores:

- estudie la tradición del inmueble 10 años atrás, teniendo en cuenta cada uno de los documentos que se aportan, tales como Escrituras, avalúos, certificaciones, paz y salvos, entre otros;

- Analice las siguientes Escrituras públicas:
 - Escrituras públicas de Compraventa: verifico las partes que actúan en el negocio, reviso los datos del inmueble (ubicación, área, linderos, etc.), reviso que no exista condición resolutoria derivada de la forma de pago o condición resolutoria derivada del inmueble, analizo si puede generarse en la venta alguna lesión enorme, si ésta es desvirtuable o si por el contrario prescribió el derecho de quien podía alegarla en el evento de presentarse.

 - Escrituras Públicas de servidumbre: reviso el tipo de servidumbre constituida, si es temporal o permanente, la forma cómo afecta el bien y si causa disminución del precio del inmueble, analizo el grado de limitación que genera en la propiedad.

- Escrituras de liquidación de sociedad conyugal: reviso que la liquidación se haya hecho según las disposiciones legales, reviso los activos y pasivos, la forma como se asignan, reviso la forma de adjudicación de los inmuebles.

- Escrituras de Hipoteca: analizo la clase de hipoteca, a favor de quien está constituida y la forma como puede cancelarse.

- Emití las observaciones acerca del cumplimiento de los elementos esenciales y formales de los documentos que menciono con anterioridad.

- Explique la situación Jurídica del inmueble recalcando la existencia o no de gravámenes y de limitaciones al dominio.

- Explique la forma como deben cancelarse y bajo qué condiciones puede realizarse el negocio,

- Deje constancia de si los títulos están ajustados a derecho o no. cuando los títulos merecen reparos indique las observaciones y la posible solución jurídica si la tiene o el rechazo jurídico si lo encontrado es insalvable, de tal manera que el interés jurídico de la empresa prevalezca.

Las actividades mencionadas, las realice frente a cada folio de matrícula estudiado, con la supervisión y aprobación del Tutor.

A continuación el contenido del **INFORME NÚMERO 2**, entregado a la Doctora Laura Cristina Jácome Soto:

En este informe están contenidos los temas básicos necesarios para la elaboración de una demanda y aspectos generales del Proceso Ejecutivo, se tiene

en cuenta el Código Civil, Código de Procedimiento Civil, La Doctrina y La Jurisprudencia.

En la primera parte del informe se refleja la importancia de la demanda y del Proceso Ejecutivo en la práctica empresarial:

La elaboración de la demanda es el primer paso para iniciar un Proceso Judicial, es por ello que para la ejecución de la practica empresarial en HG CONSTRUCTORA S.A. es relevante la claridad de la normatividad a seguir, en especial en lo concerniente a Los Procesos Ejecutivos, Procesos que se inician con más frecuencia, teniendo en cuenta el objeto Social de la constructora. La incorrecta aplicación de la Ley no solo demoraría el trámite judicial sino que desviaría el fin que se persigue.

Los artículos 75, 88, 89, 488, 493, 494,495 y 497 del Código de Procedimiento Civil son de gran importancia para elegir el procedimiento a seguir, concretar el escrito de la demanda cumpliendo los requisitos exigidos por la ley y conocer el trámite posterior que se llevara a cabo. En la práctica empresarial realizada en HG, aunque se siguieron minutas establecidas por el Doctor Manuel José Guarín, quien muy gentilmente me las permitió, se analizaron los requisitos y demás normas procedimentales en cada caso concreto, buscando siempre alcanzar buenos y favorables resultados.

Lo expresado por el doctrinante DEVIS ECHANDIA²¹ al manifestar que: “los requisitos de la demanda son: a) Redacción de la demanda; b) presentación de la demanda en debida forma y c) anexos exigidos en laLey. “Son de valiosa y precisa aplicación, son tres pautas esenciales que simplifican lo preceptuado en el artículo 75 del C.P.C.

²¹ DEVIS ECHANDÍA, Hernando. Compendio de derecho procesal, t.I, Teoría General del Proceso, Bogotá, edit. A B C, 1972, Pág. 343

Respecto a las medidas cautelares²², entendiendo por tales, 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, se hace mención que las más solicitadas en los Procesos Judiciales adelantados por la empresa HG CONSTRUCTORA S.A es la de embargo y secuestro.

Los Procesos Ejecutivos como su nombre lo indica, buscan es ejecutar al deudor que incumplió una obligación, pero no cualquier obligación, esta debe estar plasmada en un documento que contenga una obligación clara, expresa y exigible; dicha obligación debe estar contenida en cualquier título valor que reúna los requisitos establecidos por el código De Comercio o en cualquier documento que preste merito ejecutivo. Dentro de la clasificación de los procesos Ejecutivos se encuentra: Proceso Ejecutivo Hipotecario; Proceso Ejecutivo Singular; Proceso Ejecutivo Prendario y Proceso Ejecutivo Mixto. En la consecución de la práctica, como fundamento para iniciar los Procesos Judiciales respectivos se tuvieron en cuenta dos clases de títulos, el primero que es titulo valor: Pagare y el segundo que es el título que presta merito Ejecutivo como lo es el Contrato De Arrendamiento, se realizaron demandas Ejecutivas Hipotecarias, Singulares, Prendarias y Mixtas dependiendo de la garantía y bienes que respaldaran la deuda.

Como es el Título Ejecutivo la base para iniciar el trámite judicial, el Juzgado Veintinueve Administrativo Oral Del Circuito, Medellín, treinta (30) de enero de dos mil trece (2013) en auto Interlocutorio N° 0032 expone:

El presupuesto para el ejercicio de la acción compulsiva es la existencia formal y material de un documento o conjunto de documentos que contengan los requisitos de título ejecutivo, de los cuales se consagre la certeza judicial, legal o presuntiva del derecho del acreedor y la obligación correlativa del deudor, es decir, lo que le

²²Sentencia C 379 - 2004. Magistrado Ponente, Dr. Alfredo Beltrán Sierra

permite al primero reclamar del segundo el cumplimiento de la obligación resultante del documento. El documento idóneo debe incorporarse con la demanda, pues constituye la columna vertebral del proceso, de donde se sigue que sin su presencia, no puede librarse el mandamiento de pago, por ser un presupuesto indispensable de la ejecución forzada.

Es uniforme la jurisprudencia y la doctrina en clasificar los requisitos necesarios para que exista título ejecutivo, de forma y de fondo²³:

a) Las condiciones formales, se concretan a que el documento o documentos donde conste la obligación, que provengan del deudor y constituyan plena prueba contra él; los requisitos de fondo se refieren a su contenido, es decir, que la obligación que se cobra sea clara, expresa y exigible.

b) La obligación expresa, significa esto que esté determinada en el documento, pues se descartan las implícitas y las presuntas, salvo la de la confesión ficta, tal como lo ha entendido la doctrina, precisamente con fundamento en el citado artículo 488 del Código de Procedimiento Civil, al señalar:

El vocablo expresar, de acuerdo con el Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua, significa ‘manifestar con palabras lo que uno quiere dar a entender’ y expreso lo que es ‘claro, patente, especificado’; conceptos que aplicados al del título ejecutivo implican que se manifieste con palabras, quedando constancia escrita, y en forma inequívoca de una obligación; de ahí que las obligaciones implícitas y las presuntas, salvo que la ley disponga lo contrario, no son demandables por vía ejecutiva²⁴

c) Que el documento provenga del deudor o de su causante, quiere decir que éste sea su autor, el suscriptor del correspondiente documento.

La segunda parte del informe contiene lo referente a la propiedad horizontal:

²³Juzgado Veintinueve Administrativo Oral Del Circuito, Medellín, treinta (30) de enero de dos mil trece (2013). Interlocutorio N° 0032

²⁴LÓPEZ BLANCO, Hernán Fabio. Instituciones de Derecho Procesal Civil, Tomo II, Editorial ABC, Pág. 300.

La corte constitucional²⁵ al respecto de la propiedad horizontal expresa:

La naturaleza jurídica de la propiedad horizontal es un tema en desarrollo, tanto por la ley como por la jurisprudencia, y, su evolución y perfeccionamiento dependerán, en gran medida, como todos los asuntos jurídicos, de la forma como éstos se desenvuelvan en la sociedad, aunado al hecho innegable, que esta clase de propiedad es la que se impone en el mundo moderno. Basta mirar el auge de los grandes centros comerciales y de las construcciones de vivienda, que son verdaderos conglomerados habitacionales, que comparten áreas y servicios.

El derecho de dominio sobre los bienes comunes nace directamente del derecho que adquirieron los propietarios de los bienes privados. Es decir, de la propiedad de los bienes privados deviene el derecho de dominio de los bienes comunes, con todas las consecuencias que ello significa.

La Corte se refirió a la coexistencia de estos dos derechos (sobre las unidades privadas y las comunes) y la titularidad de las áreas comunes en los propietarios de las áreas privadas, así:

Del análisis de la norma en cuestión, queda claro que coexisten dos derechos, a saber: el primero, que radica en la propiedad o dominio que se tiene sobre un área privada determinada; y, el segundo, una propiedad en común sobre las áreas comunes, de la cual son cotitulares quienes a su turno lo sean de áreas privadas.²⁶

También, la Corte Constitucional, en sentencia T-035 de 1997, examinó las características del régimen de propiedad horizontal. En esa oportunidad señaló que el propietario comparte con otros la titularidad del dominio sobre los bienes comunes; éstos son los necesarios para la existencia, seguridad y conservación

²⁵ Sentencia C-318 de 2002. Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra.

²⁶ Sentencia C-726 de 2000, M.P., Doctor Alfredo Beltrán Sierra

del conjunto; esta forma de propiedad otorga derechos y obligaciones al propietario; esta forma de propiedad puede imponer limitaciones al régimen de propiedad que se tiene sobre el bien individual; y, destacó la sentencia, que el reglamento de propiedad horizontal "es un negocio jurídico mediante el cual las partes, en condiciones de igualdad, pactan libremente las estipulaciones correspondientes y deciden sobre los derechos disponibles, como a bien lo tengan", sin que ello signifique que pueda trascender o regular sobre los derechos fundamentales, tales como la intimidad o la autonomía. Explicó la sentencia estos puntos, así:

De esta manera, puede afirmarse, entonces, que el régimen de propiedad horizontal tiene, entre otras, las siguientes características :Es una forma de dominio sobre unos inmuebles, en virtud de la cual una persona es titular del derecho de propiedad individual sobre un bien y, además, comparte con otros la titularidad del dominio sobre ciertos bienes denominados comunes, necesarios para el ejercicio del derecho que se tiene sobre el primero. Los bienes comunes están compuestos por aquellos necesarios para la existencia, seguridad y conservación del conjunto, con los cuales se pretende facilitar el uso y goce de cada uno de los inmuebles por sus respectivos propietarios y demandan el uso ordinario para el cual existen, con un correlativo respeto a la utilización legítima por parte de todos los demás propietarios. En lo que hace a los bienes de dominio particular, se tiene que estos pueden ser utilizados con cierta libertad y autonomía por parte de sus propietarios, pero bajo la forma prevista por el reglamento de copropiedad o a falta de éste en consonancia con los propósitos para los cuales se encuentra destinado el edificio, dada su naturaleza²⁷.

Esta forma de propiedad otorga, entonces, una serie de **derechos** al propietario de un bien, tales como gozar de los bienes comunes para aquello que fueron concebidos (circular u otros derechos similares) y su dominio se encuentra en cabeza de una comunidad²⁸

²⁷ Ley 182 de 1948

²⁸ Ley 182 de 1948) o de una persona jurídica creada para ese fin Ley 16 de 1985

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

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

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

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

Por lo tanto, el contenido del reglamento de copropiedad no podrá ir más allá de la regulación de los derechos que exige el mantenimiento de la comunidad, de aquello que resulte necesario para su existencia, seguridad y conservación, y con las limitaciones mencionadas; así las cosas, no podrán ser

oponibles, por virtud del mismo, cláusulas relativas a derechos que no trascienden el ámbito de lo privado y que por tanto forman parte del núcleo esencial de derechos como la intimidad o la autonomía privada, sobre los cuales se admiten excepciones cuando entran en conflicto con los derechos de los demás o el orden jurídico. A contrario sensu, los derechos que trascienden ese espacio íntimo pueden ser objeto de regulación más amplia, siempre bajo los parámetros que imponen los principios y valores del ordenamiento constitucional.

Esos límites procuran evitar que en las decisiones que se adopten en la asamblea general de copropietarios se violen los derechos de las minorías a través de la votación impositiva de la mayoría.²⁹

De todo lo anterior, no hay ninguna duda respecto de que los titulares de la propiedad en común son los propietarios de las unidades privadas del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

En consecuencia, sólo a tales propietarios les corresponde adoptar, en conjunto y entre sí, en asamblea general de propietarios, las decisiones correspondientes al derecho de dominio sobre las áreas y los bienes comunes de que son titulares. Estas decisiones corresponden a la forma que consideren más eficiente para administrar tales bienes y las sanciones a imponer a quienes incumplan sus obligaciones, decisiones que, si bien se toman en conjunto, corresponden a la expresión del ejercicio de la propiedad, con ánimo de señor y dueño, con las limitaciones que establezcan la Constitución y la ley.

El reglamento, en todo caso, será de obligatorio cumplimiento tanto para propietarios como para los residentes que no lo son.

Entendidas así las cosas, hay que concluir que una ley expedida para regular el régimen de propiedad horizontal, como su nombre lo indica, está encaminada a reglar una forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad

²⁹ Sentencia T-035 de 1997, M.P., doctor Hernando Herrera Vergara)

exclusiva sobre bienes privados, y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, por lo que deben establecerse con claridad los derechos y obligaciones que surgen para los propietarios, que decidieron adquirir un inmueble en estas condiciones. Y por ello, corresponde a la Ley definir cuáles son los derechos que los propietarios tienen sobre los bienes que no corresponden a sus bienes privados, y cuáles sobre los restantes bienes comunes del inmueble.

En la presentación de este informe se incluye y describen las actividades que se llevaron a cabo con el doctor Manuel José Guarín Ruiz entre las cuales están:

Para la elaboración de las Demandas Ejecutivas se tocaron aspectos fundamentales en cuanto al contenido, competencia, procedimiento, etc.

Se elaboró una demanda de manera conjunta con el asesor y se realizó todo el procedimiento requerido para cumplir los requisitos y dar inicio el trámite:

- Se verificó la competencia del Juez determinada por la cuantía, domicilio del demandado o lugar de ubicación del bien.
- Se precisaron las pretensiones
- Se revisó el domicilio de la parte demandada
- Se constataron bienes para solicitar medidas cautelares
- Se solicitaron las pólizas correspondientes (en los Procesos Ejecutivos Singulares).
- Se realizó la liquidación de la deuda y estado de cuentas.
- Se presentó la demanda a Reparto

Las actividades realizadas tendientes a redactar las Demandas Ejecutivas Hipotecarias, Singulares y mixtas y revisar el cumplimiento de los aspectos legales y procedimentales, sirvió a la empresa en la medida en que agilizo la presentación de las mismas, suspendió el aplazamiento hecho en varias oportunidades y permitió la recuperación de los dineros en mora de los créditos de libre inversión y los derivados del incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento.

En cuanto al reglamento de propiedad horizontal se estudio el concepto, forma de constitución, inconvenientes que se presentan en los proyectos construidos por HG.

CONCLUSIONES

Uno de los problemas que se presenta en HG CONSTRUCTORA S.A se refleja en el estancamiento de las actividades del Departamento Jurídico, estancamiento que se da debido a dos situaciones: la 1ra por la variedad y cantidad de tareas por realizar a cargo de una sola persona, en este caso el Doctor Manuel José Guarín Ruiz y la 2da por la asignación a la misma persona como Representante Legal suplente de la constructora.

El reconocimiento local, departamental y nacional que tiene la constructora, conlleva a que ingresen más personas como clientes de los proyectos que se ofertan, entonces, al existir mayornúmero de clientes hay más trabajo por efectuar, lo que amerita la existencia de un grupo de trabajo que realice todas las labores requeridas sin que se presenten demoras que afecten a la empresa, es por ello que se hizo necesaria la ayuda que brinda un practicante.

Entre las actividades más frecuentes por desarrollar en cabeza del departamento Jurídico están: iniciar el Cobro Judicial respectivo, revisar los contratos en los cuales sea parte la constructora, responder por el eficaz seguimiento a los Procesos Judiciales adelantados, realizando todas las actuaciones que estos ameriten, dar respuesta a los derechos de petición, quejas y reclamos que se presenten, interponer tutelas cuando sea necesario, estudiar títulos inmobiliarios, emitir conceptos jurídicos frente a negocios que se van a realizar; sin que se excluyan las demás actividades propias del área jurídica que deban ejecutarse.

Las actividades atrás descritas en determinado momento se deben aplazar porque se presentan situaciones urgentes que deben ser atendidas de manera prioritaria; teniendo en cuenta lo anterior y con el fin de resolver el problema presentado, HG CONSTRUCTORA S.A abrió las puertas para la realización de la practica empresarial que ahora culmino; practica que fue de gran utilidad, en cuanto no

solo descongestiono las tareas pendientes sino que contribuyo al equilibrio de las funciones asignadas al departamento jurídico.

Haber realizado mis prácticas empresariales en HG CONSTRUCTORA S.A fue una oportunidad que agradezco, conocí la sociedad, aprendí parte de su funcionamiento y me articule en gran medida con el departamento Jurídico.

En el trascurso de la practica realice el estudio de títulos inmobiliarios detallando todos los aspectos que puedan resultar importantes al momento de concretar un negocio o ser recibido un bien como garantía de una deuda, realice demandas para exigir el pago de obligaciones incumplidas contenidas en Pagares y Contratos de Arrendamiento, conteste derechos de petición y quejas, buscando con la respuesta satisfacer lo pedido o tratando de dar solución pronta a las situaciones que se presentaran, elabore tutelas con el fin de evitar la violación de derechos fundamentales, realice el seguimiento a los Procesos Judiciales en especial a los Ejecutivos Hipotecarios, Singulares, Prendarios y Mixtos adelantados en los Juzgados Promiscuos de Floridablanca, Piedecuesta y Girón y en general colabore en aquellas tareas que requerían prontitud y estudio.

Esta experiencia me ayudo a comprender el campo jurídico a nivel experimental, me dio una perspectiva más amplia de la realización de Procesos Ejecutivos y del seguimiento de los mismos y me permitió contribuir diligentemente en las actividades encomendadas.

Durante este periodo de práctica empresarial tuve la oportunidad de relacionarme con las demás áreas de la empresa, aprendiendo aspectos contables, informáticos, de ventas, de procedimientos etc.

El tiempo fue muy corto para comprender la totalidad de los procedimientos que se realizan en el área Jurídica, son muchos y muy variados, sin embargo el Doctor

Manuel Guarín me brindo su confianza, apoyoy motivación, de tal forma que cumplí con el objetivo principal de la practica que era ayudar al departamento jurídico en aquellas actividades que ameritaran prontitud y en las que se me encomendaran dentro de las cuales cabe resaltar: realización de Demandas Ejecutivas Singulares, Hipotecarias y Mixtas, Demandas de Restitución de Inmueble Arrendado, elaboración de derechos de petición, tutelas y conceptos jurídicos, estudio de títulos, elaboración de minutas, estudio del reglamento de propiedad horizontal, realización de descargos disciplinarios y seguimiento de procesos Judiciales. Además colabore en aquellas actividades que surgen esporádicamente pero que merecen de igual forma atención y solución pronta.

Mi práctica empresarial culmina de manera satisfactoria, generando para mi vida profesional y laboral grandes oportunidades.

BIBLIOGRAFIA

ARTEAGA CARVAJAL, Jaime. De los Bienes y su Dominio, Bogotá, Ediciones Rosaristas, 1994.

Código Civil y Legislación Complementaria. Editorial Legis. Bogotá, Colombia.

Código de Procedimiento Civil y Legislación Complementaria. Editorial Legis. Bogotá, Colombia.

Colombia. Congreso. Ley 675 de 2001, Agosto 3, por la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Bogotá: El Congreso; 2001.

Colombia. Congreso. Ley 820 de 2003, Julio 10, por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones. Bogotá: El congreso; 2003.

DEVIS ECHANDÍA, Hernando. Compendio de derecho procesal, t.I, Teoría General del Proceso, Bogotá, edit. A B C, 1972.

Diccionario Jurídico Espasa. Madrid, Editorial Espasa Calpe, S.A. 2001. Pág. 1182.

J. GÓMEZ, José. Bienes, Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 1983.

LÓPEZ BLANCO, Hernán Fabio, Instituciones de Derecho Procesal Civil, Tomo II, Editorial ABC.

RAMÍREZ E., Arteaga et al. Derecho Inmobiliario. Primera edición. Bogotá: Ediciones Rosaristas; 1995.

SOLAR, Luis Claro. Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado, Vol. III, De los Bienes, Santiago-Santa fe de Bogotá, Editorial Jurídica de Chile-Editorial Temis S.A. 1992.

VELÁZQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. Bienes III, Bogotá, Edit. Temis, 1989.

Jurisprudencia

Auto interlocutorio N° 0032 Juzgado Veintinueve Administrativo Oral Del Circuito, Medellín, treinta (30) de enero de dos mil trece (2013).

Sentencia C 379 - 2004. Magistrado Ponente, Dr. Alfredo Beltrán Sierra

Sentencia C-318 de 2002. Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra.

Páginas Web

Derecho Civil II "Bienes, Derechos Reales Y Sucesiones" Disponible en: <http://iure0.galeon.com/aficiones1583782.html>

Diccionario Real Academia. Disponible en: <http://lema.rae.es/drae/?val=demanda>

Gestión y Acción Colombia. Disponible en: <http://gestionyaccioncol.com/estudio-de-titulos>