

**IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE PROBLEMÁTICAS O VICISITUDES PRESENTES EN LA INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S. DENTRO DEL EJERCICIO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES VINCULADOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR LA PRESUNTA OMISION DE INFORMACIÓN POR PARTE DEL CLIENTE PROPIETARIO A LA HORA DE SUSCRIBIR CONTRATO DE MANDATO.**

**TATIANA MARÍA ALEJANDRA ROJAS BELLÓN**

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

**IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE PROBLEMÁTICAS O VICISITUDES PRESENTES EN LA INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S. DENTRO DEL EJERCICIO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES VINCULADOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR LA PRESUNTA OMISION DE INFORMACIÓN POR PARTE DEL CLIENTE PROPIETARIO A LA HORA DE SUSCRIBIR CONTRATO DE MANDATO.**

**TATIANA MARÍA ALEJANDRA ROJAS BELLÓN**  
Trabajo de Trabajo de Grado para Optar por el Título de Abogada

**Director**  
**LUIS RAÚL CARVAJAL ALMEIDA**  
**Abogado**  
**Esp. En Derecho Empresarial**

**Tutora**  
**LUCÍA CRISTINA CARVAJAL JIMÉNEZ**  
**Abogada**  
**Esp. en Derecho Comercial**

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

**DEDICATORIA.**

*A Dios, mi familia y a mi hermano.  
mi ángel, mejor amigo y héroe quien desde el cielo se encuentra amoroso y  
protector.*

## **AGRADECIMIENTOS**

*A Dios, a la vida y a mi maestra eterna, amiga y compañera, mi madre. ese ser amoroso y sabio que cada día con sus enseñanzas y su ejemplo me transformó en la persona que soy ahora. gracias por convertirme en instrumento de amor, fortaleza y confianza.*

TE AMO

## TABLA DE CONTENIDO

1.INTRODUCCIÓN .....	12
2.PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....	13
3.ALCANCE DEL TRABAJO.....	14
4.OBJETIVOS .....	15
4.1.GENERAL .....	15
4.2.ESPECIFICOS .....	15
5.METODOLOGÍA.....	16
6.INFORMACIÓN SOBRE LA EMPRESA .....	17
6.1.DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA.....	17
6.1.1.RESEÑA HISTÓRICA .....	17
6.1.2.LA COMPAÑÍA.....	18
6.2.SERVICIOS PRESTADOS .....	18
6.3.POLÍTICAS:.....	19
6.4.AVISO DE PRIVACIDAD.....	21
6.5.ORGANIGRAMA DE LA ENTIDAD.....	22
7.MARCOS DE REFERENCIA.....	23
7.1.MARCO DE ANTECEDENTES JURIDICOS .....	23
7.2.MARCO TEÓRICO:.....	26
7.3.MARCO CONCEPTUAL.....	33
8.CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES .....	35
9.INFORMES .....	37
9.1.PRIMER INFORME .....	37
9.2.SEGUNDO INFORME .....	42
9.3.TERCER INFORME .....	45
9.4.CUARTO INFORME .....	47
10.RECOMENDACIÓN Y PROYECCION DE MACANISMOS INFORMATIVOS Y CONTRACTUALES FURENTE LA IDENTIFICACIÓN DE PROBLEMATICAS Y VISICITUDES ENCONTRADAS EN LA INMOBILIARIA ESTEBAN RÍOS S.A.S. ....	59
11.CONCLUSIONES.....	61
BIBLIOGRAFÍA.....	62

## GLOSARIO<sup>1</sup>.

**FUENTE DE LAS OBLIGACIONES:** Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia.

**CONTRATO O CONVENCION:** Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o de muchas personas.

**MANDATO:** El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera. La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general mandatario.

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

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

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

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

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

---

<sup>1</sup> Definiciones y conceptos del presente acápite extraídas de normatividad jurídica aplicable: Ley 57 de 1887 – Código civil colombiano. Ley 675 de 2001 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”. (2017)

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

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

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

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

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

**BIENES COMUNES ESENCIALES:** Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

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

## RESUMEN

**TÍTULO:** IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE PROBLEMÁTICAS O VICISITUDES PRESENTES EN LA INMOBILIARIA ESTEBAN RÍOS S.A.S. DENTRO DEL EJERCICIO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES VINCULADOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR LA PRESUNTA OMISION DE INFORMACIÓN POR PARTE DEL CLIENTE PROPIETARIO A LA HORA DE SUSCRIBIR CONTRATO DE MANDATO.<sup>2</sup>

**AUTOR:** Tatiana María Alejandra Rojas Bellón<sup>3</sup>

**PALABRAS CLAVE:** Contrato de arrendamiento, mandato, responsabilidad, administración, obligaciones, deberes, inmobiliaria.

**DESCRIPCIÓN:** La inmobiliaria Esteban Ríos S.A.S, prestigiosa Agencia Inmobiliaria con más de medio siglo de experiencia en administración de finca raíz en el área metropolitana de la ciudad de Bucaramanga, brinda a la práctica jurídica y empresarial ejecutada, el espacio idóneo para conocer de primera mano la aplicación y el ejercicio del derecho frente a las nacientes relaciones contractuales derivadas de la representación y gestión de uno varios negocios de interés para las partes, al igual que las responsabilidades que dicho acuerdo de voluntades acarrea.

Vinculando entre los ya citados, propiedades con calidades determinadas que requieren un análisis y estudio adicional, siendo estos los vinculados al régimen de propiedad horizontal. Incluyendo así a una persona jurídica que representará los intereses de la copropiedad limitando eventualmente libertades y derechos de los sujetos vinculados a la relación descrita.

Es por lo anterior que el apoyo jurídico en mención determinó e individualizó las problemáticas o cambios novedosos provenientes de dicho régimen, al igual que los derechos y deberes relacionados al contrato de mandato suscrito que permitió el nacimiento a dicha relación tripartida entre beneficiario – administrador y propietario, manejada a lo largo de los años por las agencias inmobiliarias, siendo el caso concreto el de la Inmobiliaria Esteban Ríos S.A.S, brindando así a esta última herramientas adicionales para optimizar la actividad económica ejercida de la mano de los presupuestos legales para generar un resultado y beneficio total para las partes vinculadas.

---

<sup>2</sup> Trabajo de grado para optar por el Título de Abogada.

<sup>3</sup> Estudiante presencial Escuela de Derecho y Ciencias Políticas. Facultad Ciencias Humanas. Universidad Industrial de Santander, Práctica Jurídica Empresarial Inmobiliaria Esteban Ríos S.A.S. Director: Luis Raúl Carvajal Almeida. Tutora: Lucia Cristina Carvajal Jiménez.

## ABSTRACT

**TITLE:** IDENTIFICATION AND CHARACTERIZATION OF PROBLEMS OR VICTIMS PRESENT IN THE REAL ESTATE ESTEBAN RIOS S.A.S. WITHIN THE EXERCISE OF ADMINISTRATION OF PROPERTY RELATED TO THE HORIZONTAL PROPERTY REGIME FOR THE PRESUMED OMISSION OF INFORMATION BY THE CUSTOMER OWNER AT THE TIME OF SUBSCRIBING AGREEMENT OF MANDATE.<sup>4</sup>

**AUTHOR:** Tatiana María Alejandra Rojas Bellón<sup>5</sup>

**KEY WORDS:** Lease, mandate, responsibility, administration, obligations, duties, repairs, real estate.

**DESCRIPTION:** Real estate agent Esteban Rios SAS, a prestigious Real Estate Agency with more than half a century of experience in real estate management in the metropolitan area of Bucaramanga, offers legal and business practice the ideal space to know firsthand the application and the exercise of the right in front of the nascent contractual relations derived from the representation and management of a number of businesses of interest to the parties, as well as the responsibilities that this agreement of will entails.

Linking between those already mentioned, properties with determined qualities that require an additional analysis and study, these being those linked to the horizontal property regime. thus including a legal entity that will represent the interests of the joint ownership, eventually limiting the freedoms and rights of the subjects related to the relationship described.

It is for the above that the juridical support in question determined and individualized the problems or new changes coming from said regime, as well as the rights and duties related to the contract of mandate subscribed that allowed the birth to this tripartite relationship between beneficiary - administrator and owner , handled over the years by the real estate agencies, being the concrete case the Real Estate Esteban Rios SAS, thus providing the latter with additional tools to optimize the economic activity exercised by legal budgets to generate a result and total benefit for the related parties.

---

<sup>4</sup> Degree work to get a law title.

<sup>5</sup> Student at School of Law and Political Science. Faculty of Human Sciences. Universidad Industrial de Santander. business law practice Inmobiliaria Esteban Ríos S.A.S. Director: Luis Raúl Carvajal Almeida. Advisor: Lucia Cristina Carvajal Jiménez

## 1 INTRODUCCIÓN

Dentro del desarrollo de la actividad comercial encaminada a la gestión y administración de bienes inmuebles, se hace necesario construir mediante acuerdos de voluntades plasmadas en relaciones contractuales, actos jurídicos determinados según la normatividad aplicable para permitir a un tercero como lo es una agencia inmobiliaria, vincularse e intermediar en actividades propias de la relación propietario- arrendatario, generando garantías adicionales a las partes contratantes y un aprovechamiento económico mayor frente a la gestión individual que pueda ejecutar un sujeto interesado en dicho modelo negocial.

Por lo anterior y en virtud al constante crecimiento de finca raíz en el área metropolitana de la ciudad de Bucaramanga, se logró evidenciar la importancia de vincular al estudio del tipo de relación en mención, la constitución de personas jurídicas reguladoras del derecho de dominio de los propietarios de predios vinculados al régimen de propiedad horizontal, tales como construcciones, edificaciones, condominios, conjuntos, entre otros; que brindan una nueva definición a la propiedad privada, relacionando a ésta el concepto de coexistencia de derechos teniendo en cuenta tanto los derechos de la comunidad como los derechos propios. Configurando así circunstancias definitivas a la hora de ejecutar una actividad económica específica como lo es la administración y gestión inmobiliaria.

Es así como, dentro de los sujetos naturales y jurídicos inmersos en el derecho de dominio y la propiedad privada, se genera una nueva concepción de administración y por consiguiente de responsabilidad, dado que al momento de constituir y cumplir los términos del contrato de mandato, deben analizarse múltiples aristas, tales como cumplir con los términos del contrato de acuerdo a los medios e información brindados por el mandante para no incurrir en daños perjuicios derivados del incumplimiento.

En este orden de ideas, la finalidad de la presente práctica será analizar e identificar detalladamente cuáles son las diferentes problemáticas o conflictos a los cuales se enfrenta la inmobiliaria Esteban Ríos S.A.S, a la hora de administrar inmuebles inmersos a dicho régimen, al igual que la posición del cliente propietario al momento de suscribir el contrato de mandato, generando así una serie de mecanismos sólidos que permitan reconocer con mayor facilidad posibles falencias al momento de concretar la relación contractual y la responsabilidad de cada una de las partes, consolidando una administración inmobiliaria competente y eficaz.

## 2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S (antes Inmobiliaria Esteban Ríos Ltda.). Es una destacada y reconocida agencia inmobiliaria que por más de 75 años ha administrado los inmuebles de los habitantes del área metropolitana de la ciudad, desatándose por sus altos estándares de servicio y calidad a la hora de desarrollar estrategias para la administración y comercialización de finca raíz.

Por lo tanto, dada su alta experiencia y demanda en el negocio inmobiliario, atada de igual manera al crecimiento de la ciudad y la construcción de múltiples edificaciones; la entidad se ha visto vinculada en la administración de inmuebles adscritos a una copropiedad; los cuales se encuentran bajo unos estatutos acordes al régimen de propiedad horizontal esbozado en la ley 675 de 2001.

Dicha situación ha permitido que se generen nuevas circunstancias jurídicas provenientes de la administración de la copropiedad del inmueble, las cuales, deben tenerse en cuenta a la hora de suscribir un contrato de mandato con la entidad para así generar una relación tripartita estable (propietario – administrador – arrendatario) que logre beneficiar y satisfacer a las partes contratantes.

Es por ello por lo que, la práctica jurídica empresarial descrita se hace necesaria para lograr fortalecer los negocios jurídicos celebrados en la entidad mediante la identificación de inconvenientes evidenciados dentro del ejercicio de administración de inmuebles vinculados al régimen de propiedad horizontal, desarrollando así mecanismos conceptuales y contractuales que permitan mitigar futuros conflictos en razón a las calidades de la copropiedad y a la responsabilidad de cada una de las partes contratantes.

### **3 ALCANCE DEL TRABAJO**

La práctica jurídica empresarial realizada en la Inmobiliaria Esteban Ríos S.A.S fue encaminada a brindar apoyo especializado respecto a conocimientos jurídicos aplicables, frente a los inconvenientes y solicitudes cotidianas presentadas por los clientes propietarios y arrendatarios en la Coordinación Jurídica y de Cartera de la entidad, permitiendo descongestión favorable respecto a inconvenientes, conflictos, y/o solicitudes presentados por clientes propietarios y arrendatarios frente a la gestión inmobiliaria adentrada por la entidad mencionada.

Asimismo, y en razón a las diversas situaciones atendidos por el departamento jurídico de la sociedad en mención, se estableció un apoyo enfatizado en descongestionar de manera eficaz los múltiples inconvenientes conexos con los bienes inmuebles vinculados a copropiedad (régimen de propiedad horizontal), ofreciendo fortalecimiento en la gestión jurídica adelantada mediante el seguimiento e identificación de las problemáticas procedentes de la concurrencia de derechos de propiedad exclusiva de bienes privados frente a derechos de copropiedad y demás bienes comunes existentes, coadyuvando en la labor jurídica previniendo futuros daños y perjuicios por el incumplimiento de los derechos y deberes de las partes contratantes (cliente propietario y arrendatario), mediante la construcción de mecanismos de información y contractuales, de la mano de los procedimientos utilizados por la INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S para consolidar la labor de la Coordinación Jurídica y de Cartera de la entidad frente a la prevención y solución de conflictos entre el uso y habitación de predios y la administración ejercida por la copropiedad vinculada al mismo.

## **4 OBJETIVOS**

### **4.1 GENERAL:**

Identificación y caracterización de problemáticas o vicisitudes presentes en la Inmobiliaria Esteban Ríos Ltda. dentro del ejercicio de administración de inmuebles vinculados al régimen de propiedad horizontal por la presunta omisión de información por parte del cliente propietario a la hora de suscribir contrato de mandato.

### **4.2 ESPECIFICOS**

- I.** Proyectar los documentos que se requieran para la óptima ejecución de los procedimientos jurídicos dentro del ejercicio de la administración de bienes inmuebles por parte de la Coordinación Jurídica y de Cartera de la INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS LTDA.
- II.** Apoyo Jurídico y administrativo en la elaboración de documentos relacionados con la administración de copropiedades en las que se encuentra vinculado el predio administrado tales como comunicaciones, cobros, solicitudes, derechos de petición, respuestas a derechos de petición, entre otros.
- III.** Identificar las complicaciones frecuentes derivadas de la omisión de información por parte del cliente propietario a la hora de suscribir los contratos de mandato y arrendamiento con la Agencia Inmobiliaria.
- IV.** Proponer posibles cláusulas aplicables a los contratos de mandato y arrendamiento modelo, con el fin de mermar posibles conflictos que surjan con el cliente propietario y arrendatario dada la omisión de información de las calidades del inmueble ofertado y administrado.

## 5 METODOLOGÍA

En virtud a los objetivos señalados para alcanzar la propuesta expuesta, se encuentran fragmentados en un objetivo general y cuatro específicos de los cuales se desprenden determinadas actividades encaminadas a diferenciar y filtrar cuales de las solicitudes y problemáticas atendida por la Coordinación Jurídica y de Cartera se encuentran relacionadas con inmuebles inmersos al régimen de propiedad horizontal, trabajando de manera ininterrumpida los diferentes conflictos suscitados y en atención a dicho régimen, incluyendo derivados estudios documentales y sistemáticos de los casos más frecuentes que vinculen la administración de copropiedades y la perturbación del uso y habitación del inmueble administrado por la Inmobiliaria, poniendo a prueba la gestión administrativa confiada por el cliente propietario mediante el contrato de mandato.

Asimismo, y gracias a los cuatro meses brindados por la entidad para conocer a fondo la labor ejecutada por el Departamento Jurídico, se vio necesario vincular el respectivo análisis normativo y teórico aplicable para brindar a lo largo del cronograma estipulado un apoyo idóneo y actualizado frente a las múltiples solicitudes de índole jurídico elevadas por las partes asociadas al objeto del presente estudio, entre ellas la interiorización de los procedimientos administrativos y jurídicos utilizados por la coordinación para dirimir las controversias conocidas, al igual que su tratamiento a corto y mediano plazo

De igual manera, al desarrollarse la práctica expuesta, todos los conocimientos adquiridos respecto a la sociedad denominada Inmobiliaria Esteban Ríos S.A.S, dichas competencias adquiridas fueron expuestas conforme a lo estipulado de acuerdo a aprobaciones impartidas por el director y profesor vinculado a la Universidad Industrial de Santander el cual conoció de primera mano el paso a paso de los avances presentados acorde a las funciones y objetivos delimitados en la propuesta, los cuales fueron realizados de igual manera bajo las directrices y facultades delimitadas por la Coordinación Jurídica de la Inmobiliaria frente a las problemáticas a tratar, brindando apoyo jurídico en el área correspondiente para la eficaz prestación de los requerimientos de la compañía.

## 6 INFORMACIÓN SOBRE LA EMPRESA<sup>6</sup>

### 6.1 DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA.

#### 6.1.1 RESEÑA HISTÓRICA:

Gracias a la visión de su fundador Don Esteban Ríos Colmenares, quien detectó la oportunidad de administrar los inmuebles de sus amigos, y posteriormente de otras personas interesadas, se creó en el año 1940 la Oficina de Arrendamiento que llevó el nombre de su fundador y estuvo, por primera vez ubicada en la Carrera 17 con calle 28, zona denominada 7 de agosto en la ciudad de Bucaramanga. En el año de 1950, se trasladó a una sede situada en la calle 37 entre carreras 15 y 16 donde consolidó su servicio de administradora de inmuebles atendiendo a más de 200 clientes en la época. En adelante, el desarrollo de la empresa ha sido constante y creciente durante sus años de vida, siendo sus principales aportes al desarrollo de la actividad inmobiliaria el primer AMPARO DE RENTA, implementado con el slogan PAGUE O NO EL INQUILO, la participación de la fundación del gremio inmobiliario la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, de la empresa Crédito Inmobiliario S.A hoy Fianzacredito S.A el periódico Se Vende & Se Arrienda, la empresa de ventas inmobiliarias Inmored S.A y en los últimos años la empresa Inmofianza S.A.S

A través de su historia ha estado siempre innovadora y atenta a los cambios del entorno para ajustarse a nuevas necesidades del mercado y del cliente, entregando y desarrollando una filosofía de calidad del servicio, que tiene su fundamento en la implementación de acciones que consolidan la confianza en sus cliente, la permanente capacitación de su gente, el desarrollo de estrategias en la administración y comercialización de finca raíz, y la tecnológica de sistemas, le han permitido una permanencia fructífera en la actividad del servicio por más de 75 años.

En sus esfuerzos por la profesionalizado del servicio ofrecido, fue la primera empresa de administración inmobiliaria certificada con la norma ISO 9001.

Durante su existencia, estuvo dirigida en sus inicios por su fundador Don Esteban Ríos Colmenares y su hija Bertila Ríos Salazar, posteriormente por Don Esteban Ríos Salazar y el Sr. Enrique Uribe Barrera quienes fueron sucedidos en la tarea de dirección por el Dr. Gonzalo Ríos Fernández y sus hermanas Clara Beatriz, y Luz Marina.

En la actualidad la empresa desarrolla sus actividades en un moderno edificio ubicado en la Calle 36 No. 23-44 y sucursales en la Calle 31A No. 26-32 en Cañaveral, y Calle 7 No. 7-20 en Piedecuesta, donde atiende a sus respetados y numerosos clientes.

---

<sup>6</sup> IER SAS. Información Corporativa. Inmobiliaria Esteban Ríos S.A.S. 2017.

### **6.1.2 LA COMPAÑÍA:**

La Inmobiliaria Esteban Ríos S.A.S. tiene como principal meta la prestación de un servicio de calidad y eficiente que satisfaga las necesidades y expectativas de rentabilidad por medio de la protección total de renta, los servicios públicos y la normal conservación del bien inmueble, permitiendo brindarle al cliente una asesoría con calidad y eficiencia para tomar la decisión correcta, haciendo estos como inmobiliaria su actividad de negocio y compromiso de servicio y profesionalismo en la comercialización de un inmueble para el arriendo o venta.

### **MISIÓN:**

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

### **VISIÓN:**

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

### **POLÍTICA DE CALIDAD:**

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

## **6.2 SERVICIOS PRESTADOS:**

### **ARRENDAMIENTOS:**

Ofrecemos una excelente variedad de inmuebles para sus necesidades de vivienda y negocios. Casas, apartamentos, oficinas, locales, bodegas, entre otros. También organizamos de un amplio paquete publicitario y su renta está protegida por una aseguradora.

### **CANCELACIÓN DE SERVICIOS:**

Mientras el inmueble está desocupado, el propietario o su representante puede solicitar por escrito la activación de este servicio, para lo cual usted debe presentar las últimas dos facturas de servicios públicos.

### **PAGO ANTICIPADO DE RENTA:**

Ofrecemos en la modalidad de crédito, el anticipo de hasta 10 cánones de arrendamiento con intereses similares a los del consumo del sistema bancario, y muy inferiores al máximo permitido por la ley.

### **MANTENIMIENTO INMOBILIARIO:**

Contamos con un personal competente en todas las especialidades de mantenimiento Inmobiliario, dispuestos a solucionar los daños que se puedan

presentar, tanto necesarios, como locativos del inquilino, y del propietario respectivamente.

#### **AVALÚOS:**

La empresa cuenta con los servicios profesionales en la ejecución de avalúos urbanos, teniendo vinculado para tal fin a un profesional certificado por el registro nacional de avaladores y la Lonja de Propiedad Raíz de Santander.

#### **ASESORÍA JURÍDICA:**

La empresa cuenta con un departamento jurídico, responsable de cumplir con el marco legal en los contratos suscritos por la empresa y con el fin de asegurar un documento elaborado correctamente en cuanto a información y datos.

#### **SEGURO DE SERVICIOS PÚBLICOS:**

El propietario a través de la aseguradora o de afianzadora puede y debe adquirir la póliza o fianza de servicios públicos y faltantes de inventario, que le permiten recuperar alguna deuda que hubiese quedado pendiente por el inquilino.

#### **COMPRAVENTA DE FINCA RAÍZ:**

Contamos con vendedores capacitados y profesionales que le apoyan para la negociación de su inmueble, asesorando al cliente para colocar un precio correcto de mercado y ejecutar acciones que permitan la pronta respuesta de los clientes potenciales

### **6.3 POLÍTICAS:**

#### **SISTEMA DE GESTIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO:**

Es política de la Inmobiliaria Esteban Ríos S.A.S. en su servicio de Intermediación Inmobiliaria, en todos los centros donde brinda sus servicios, reconocer la importancia del recurso humano y comprometerse al más alto nivel de organización con la implementación y mejoramiento continuo a través del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, en el cual va orientado a promover y mantener el bienestar físico, mental y social de los trabajadores y demás partes interesadas, ofreciendo lugares de trabajo seguros y adecuados.

En concordancia con lo anterior, se contemplan los siguientes objetivos:

- ✓ Cumplir con la normatividad nacional vigente aplicable en materia de riesgos laborales.
- ✓ Proteger la seguridad y salud de todos los trabajadores, mediante la mejora continua de SGSST.
- ✓ Es deber de todos los niveles de dirección promover un ambiente sano y seguro de trabajo, por medio de equipos, procedimientos y programas adecuados.
- ✓ Responder oportunamente las inquietudes que provengan de las partes interesadas.

Esta política hace parte de las políticas de gestión de la empresa que será revisada anualmente y comunicada a todos los trabajadores.

### **POLÍTICA DE PROTECCIÓN DE DATOS:**

Para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 1581 de 2012 (Ley de datos personales) y el Decreto Reglamentario 1377 de 2013, le informamos a los clientes que los datos personales que han suministrados a través de diferentes medios a nuestra Inmobiliaria, han sido recolectados y conservados en nuestra base de datos, teniendo como propósito informarle que el interés de INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S es salvaguardar la información personal que el cliente nos ha suministrado, comprometiéndonos con la política de confidencialidad de acuerdo a lo establecido por la Ley, realizando nuestro mejor esfuerzo para suministrar un servicio óptimo a través de nuestro S.G.I. (Sistema de Gestión de Inmobiliaria), y de nuestros funcionarios manteniendo la integridad de la información que usted suministró. Como titular de los datos el cliente tiene derecho a conocer, actualizar, rectificar y si es del caso revocar su consentimiento; así mismo tiene derecho de ser informado frente al uso y finalidad de la información suministrada, derecho que podrá ejercer de forma gratuita directamente en nuestra oficina principal o sucursales (Floridablanca – Piedecuesta), o mediante los siguientes medios: página web [www.estebanrios.com](http://www.estebanrios.com), correo electrónico [info@estebanrios.com](mailto:info@estebanrios.com) o PBX 7 – 6352877.

### **POLÍTICAS PARA EL TRATAMIENTO DE SU INFORMACIÓN PERSONAL**

El titular de los datos puede conocer íntegramente y de forma gratuita sus datos personales, así como actualizarlos y rectificarlos frente a INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S. El titular de los datos puede conocer el uso que se le ha dado a sus datos personales, previa solicitud a INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S. El titular de los datos puede solicitar prueba de la autorización otorgada a INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S salvo cuando expresamente se exceptúe como requisito para el tratamiento, de conformidad con la Ley. El titular de los datos puede revocar la autorización y/o solicitar la supresión del dato cuando en el tratamiento no se respeten los principios, derechos y garantías constitucionales y legales. La revocatoria y/o supresión procederá cuando la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) haya determinado que, en el tratamiento, INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S o el encargado han incurrido en conductas contrarias a esta Ley y a la Constitución Política. Para efectos de ejercer sus derechos a conocer, actualizar, rectificar y suprimir información, revocar la autorización, entre otros; el titular de los datos puede acudir de forma gratuita a INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S como responsable del tratamiento, directamente en nuestra oficina principal o sucursales (Floridablanca: Calle 31 A No. 26 – 32 – Piedecuesta : Calle 8 No. 7 - 10), o mediante los siguientes medios: página web [www.estebanrios.com](http://www.estebanrios.com), correo electrónico [info@estebanrios.com](mailto:info@estebanrios.com) o PBX 7 – 6352877. El titular de los datos puede presentar ante la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) quejas por infracciones a lo dispuesto en la Ley 1581 de 2012. Estas son las políticas de tratamiento de información que serán aplicables y la forma de

acceder a las mismas, las cuales entran en vigor el 27 de Julio de 2013 y hasta la expedición de otras o cambio sustancial de las mismas.

#### **6.4 AVISO DE PRIVACIDAD**

INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S a través de este aviso informa a los titulares de datos personales que se encuentren en nuestra base de datos, que las políticas de tratamiento de datos personales que manejamos son las siguientes: Al titular de los datos personales en tratamiento, se le respetarán sus derechos a conocer íntegramente y de forma gratuita sus datos personales, así como a actualizarlos y rectificarlos frente a INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S o los encargados del tratamiento. El titular de los datos personales en tratamiento podrá conocer el uso que se le ha dado a sus datos personales, previa solicitud. El titular de los datos personales en tratamiento podrá solicitar prueba de la autorización otorgada a INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S salvo cuando expresamente se exceptúe como requisito para el tratamiento, de conformidad con la Ley. Al titular de los datos personales en tratamiento, podrá revocar la autorización y/o solicitar la supresión del dato cuando en el tratamiento no se respeten los principios, derechos y garantías constitucionales y legales. Al respecto, la revocatoria y/o supresión procederá cuando la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) haya determinado que, en el tratamiento, INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S o el encargado han incurrido en conductas contrarias a esta Ley y a la Constitución Política. Al titular de los datos personales en tratamiento, para efectos de ejercer sus derechos a conocer, actualizar, rectificar y suprimir información, revocar la autorización, entre otros podrá acudir de forma gratuita a INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S como responsable del tratamiento, directamente en nuestra oficina principal o sucursales (Floridablanca: Calle 31 A No. 26 – 32 – Piedecuesta : Calle 8 No. 7 - 10), o mediante los siguientes medios: página web [www.estebanrios.com](http://www.estebanrios.com), correo electrónico [info@estebanrios.com](mailto:info@estebanrios.com) o pbx 7 – 6352877. El titular de los datos personales en tratamiento podrá presentar ante la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) quejas por infracciones a lo dispuesto en la Ley 1581 de 2012. El titular será informado a cerca de la no obligatoriedad de las respuestas a las preguntas que le sean hechas cuando estas versen sobre datos sensibles, tales como origen racial o étnico, orientación política, convicciones religiosas o filosóficas, pertenecía a sindicatos, organizaciones sociales, de derechos humanos, datos relativos a la salud, a la vida sexual y los datos biométricos o sobre los datos de los niños, niñas y adolescentes. El titular podrá conocer nuestra política de tratamiento, los datos sustanciales que se le lleguen a producir en el presente aviso o en las políticas de tratamiento, serán publicadas en nuestro sitio web, medio electrónico habitual de contacto con nuestros titulares.



## 7 MARCOS DE REFERENCIA

### 7.1 MARCO DE ANTECEDENTES JURIDICOS:

La Agencia Inmobiliaria en Colombia, es una institución innovadora tanto a nivel jurídico como comercial, esto dado que gracias a la costumbre dicho fenómeno se fue acentuando y abriendo paso en las prácticas comunes de los propietarios de bienes raíces del territorio nacional, eligiendo así a terceros idóneos para la adecuada administración de sus bienes inmuebles, permitiéndoles a importantes hacendados y ciudadanos interesados tener tranquilidad respecto a sus ingresos y al estado de los predios puestos a disposición de los agentes inmobiliarios.

Por lo tanto, dicha actividad se fue regulando de manera tácita gracias a lo establecido en el código civil mediante los contratos de intermediación.

Los contratos de intermediación son estipulados de manera muy concreta en el código civil antes mencionado y de manera doctrinal por múltiples tratadistas y profesionales del derecho interesados en el tema, tales como el Magister en derecho, el Abogado *Juan Pablo Montoya Palacio*, el cual, trata de manera completa y dinámica el tema de contratación con intermediarios en su texto **LA RESPONSABILIDAD CIVIL DEL INTERMEDIARIO EN EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES** el cual será citado y transmitido a continuación:

- **LOS CONTRATOS DE INTERMEDIACIÓN**<sup>7</sup>

La intermediación mercantil. Es una institución jurídica de común aplicación y aceptación en el mundo de los negocios y de allí que la Corte Suprema de Justicia manifestará que “todo acto de carácter patrimonial puede ser realizado a través de representante (Gaceta Judicial, 17 de abril de 1941, tomo 51 p.197)”.

En la doctrina nacional José Armando Bonivento Jiménez, antes que definir en qué consiste esta institución, plantea lo siguiente:

*La imposibilidad física o jurídica del sujeto, la mayor idoneidad del intermediario, el mero capricho del interesado y otras circunstancias propias del desenvolvimiento de las relaciones en el mundo del derecho, han exigido al ordenamiento jurídico el establecimiento y reglamentación de mecanismos que permitan la sustitución de una persona por otra en la celebración de un negocio jurídico, o en la manifestación o recepción de declaraciones de voluntad en general.*

Por su parte Fernando Hinestrosa, no utiliza el término intermediación y recurre a la expresión representación.

*En las relaciones de representación, ante todo en las propias del apoderamiento, como también en las derivadas del negocio que da lugar aquel, y, por supuesto, en las resultantes de la actividad representativa, entra un sujeto extraño, distinto de aquellos que constituyen el núcleo*

---

<sup>7</sup> MONTOYA PALACIO, Juan Pablo. La Responsabilidad Civil del Intermediario en el Arrendamiento de Inmuebles. Universidad de Medellín. 2015. PAG, 27 a 29. En internet: [http://repository.udem.edu.co/bitstream/handle/11407/2252/T\\_MD\\_3.pdf?sequence=1](http://repository.udem.edu.co/bitstream/handle/11407/2252/T_MD_3.pdf?sequence=1)

*propio de la representación: representante y representado. Es la persona con quien contrata el agente o a quien va dirigida la disposición unilateral. Se habla entonces de tercero; tercero contratante o destinatario de la gestión, que es entre aquellos, y cuyo interés está presente y ha de ser tenido en cuenta y, en su caso, tutelado. Por tercero, para los fines y efectos de la representación, ha de entenderse a la persona del todo extraña a la relación entre representante y representado, con quien aquel celebra el acto representativo*

De acuerdo con lo dicho, la intermediación mercantil surge a partir de aspectos como la imposibilidad física para atender personalmente negocios cuya celebración, perfeccionamiento y ejecución, pueden darse en cualquier parte del mundo y en lapsos de tiempo reducidos, que impiden la presencia física del sujeto que contrata. Igualmente, existen razones de tipo jurídico que llevan o conducen a la intermediación, además de la necesidad de buscar sujetos idóneos, calificados y profesionales que garanticen una buena praxis en el desarrollo de la labor encomendada.

La representación como figura jurídica tiene consagración legal en los artículos 1505, 1506, 1507 del Código Civil y una clara relación con **los contratos de mandato civil** (artículo 2142 y s.s. Código Civil); mandato comercial (artículo 1262 y s.s. C. de Comercio); comisión (artículo 1287 y s.s. C de Comercio); agencia comercial (artículo 1317 y s.s. C de Comercio); preposición (artículo 1332 y s.s. Código de Comercio) y corretaje (artículo 1340 y s.s. C. de Comercio).

La intermediación inmobiliaria, debido a la preponderancia social y económica de los bienes inmuebles, se ha venido consolidando la figura de los agentes inmobiliarios como sujetos dedicados a la intermediación de negocios comerciales relacionados con este tipo de bienes. Incluso este nivel de especialización ha dado paso a la conformación de empresas exclusivamente dedicadas a los negocios inmobiliarios bajo diferentes figuras de intermediación.

En este sentido la operación comercial de las conocidas en nuestro medio como agencias de arrendamiento se desarrolla en el marco de la intermediación, pues son los propietarios de bienes inmuebles, quienes se acercan a este tipo de empresas especializadas buscando la celebración de contratos de arrendamiento, que permitan la generación de renta en condiciones estables y de poco riesgo.

Por consiguiente, a pesar de no existir una norma más amplia que permita estudiar de manera más específica las características y propiedades de dicha relación contractual, mediante el contrato de mandato estipulado en el Código Civil Colombiano, se puede determinar cuál es la relación jurídica proveniente de suscribir un contrato intermediario que permita vincular a un propietario con un arrendatario, pero con la intervención adicional de un tercero administrador el cual ejecutará las actividades propias del cargo, que como bien fueron nombradas por el Abogado Juan Pablo Montoya Palacio, dichas actividades son realizadas por parte de las agencias inmobiliarias con el fin de generar

condiciones estables y poco riesgo en el manejo de bienes raíces, cuando en la mayoría de los casos existe la imposibilidad de que el titular del derecho real de dominio ejerza administración de los bienes adscritos a su nombre.

Al existir ya un referente normativo para determinar el ámbito de aplicación de dicha figura, a lo largo de su ejercicio como Agencias Inmobiliarias, se van vinculando leyes determinantes para orientar la actividad administrativa, jurídica y comercial que manejan dichas entidades como intermediarios de las relaciones contractuales existentes, estas son:

- ✓ **Ley 820 de 2003:** Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.
- ✓ **Ley 675 de 2001:** Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.
- ✓ **Ley 142 de 1994:** Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones.
- ✓ **Ley 1437 de 2011:** Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo
- ✓ **Ley 1755 de 2015:** Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Dichas normas referenciadas, tanto de carácter público como privado, se ven inmersas en la actividad desempeñada por las agencias inmobiliarias, dado que independientemente el uso que se dé al inmueble administrado (comercial o de vivienda), éste deberá contar con una serie de calidades y servicios útiles para el cliente arrendatario, relacionando temas de servicios públicos, manejo de copropiedad como lo es propiedad horizontal si el inmueble está ubicado en dicho dominio y los diferentes mecanismos legales utilizados en caso de necesitar información o respuesta de un supuesto fáctico determinado, tal como lo es el derecho de petición; además de la normatividad aplicable en caso de conflicto como lo es el CPACA.

- **AUTORIDADES SUPERVISORAS DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS POR AGENCIAS INMOBILIARIAS:**

Ya al tener delimitado el ámbito legal en el cual se desempeñará el presente proyecto, es menester tener presente las autoridades que regulan las actividades de las entidades inmobiliarias. Esto en virtud de que, a pesar de no existir una norma explícita que legalice las prácticas de las Agencias Inmobiliarias en el país, dichas instituciones comercializan bienes y servicios anexos a bienes inmuebles, por dicha razón sus actividades se encuentran supervisadas por los siguientes organismos:

- **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER:**

El objeto de la Corporación es contribuir al desarrollo del país y en especial de la región en donde opera, propiciando el perfeccionamiento del desarrollo de actividades relacionadas con el campo inmobiliario.

- **SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO – PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR:**

Ejerciendo la supervisión para que exista una debida actividad de publicidad y oferta de bienes y servicios, teniendo los clientes de las respectivas agencias inmobiliarias el derecho a obtener productos con calidad e idoneidad: derecho a obtener en el mercado, de los productores y distribuidores, bienes y servicios que reúnan unos requisitos mínimos de calidad e idoneidad para satisfacer sus necesidades; derecho a ser informado: derecho a obtener información veraz, suficiente, precisa, oportuna e idónea respecto de los productos y/o servicios que se ofrezcan o se pongan en circulación, sobre los riesgos que puedan derivarse de su consumo o utilización, los mecanismos de protección de sus derechos y las formas de ejercerlos, entre otros.

## **7.2 MARCO TEÓRICO:**

En virtud a que el objeto principal del presente proyecto es estudiar las circunstancias que se presenten en la administración por parte de la INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS LTDA de bienes inmersos en el régimen de propiedad horizontal, el cual se encuentra reglamentado por la ley 675 de 2001; se tendrá presente como sustento jurídico la norma anteriormente mencionada, la publicación realizada por el profesor asociado a la Escuela de Derecho y Ciencia Política de la Universidad Industrial de Santander, el historiador y abogado especialista en derecho procesal civil y magister en hermenéutica jurídica el docente HECTOR ELÍAS HERNANDEZ VELAZCO relativo al “*EL MODELO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA Y LOS DERECHOS FUNDAMENTALES*” conforme a la ley expuesta precedentemente; esto acogiéndolo como sustento doctrinal relativo a la copropiedad y administración de la misma.

Asimismo, se tendrán en cuenta los diferentes pronunciamientos tanto de la Corte Constitucional y Corte Suprema De Justicia ateniéndose al tema de administración mediante contrato de mandato, versus el desarrollo jurisprudencial del régimen de propiedad horizontal, esto sin olvidar que según lo manifestado por la honorable Corte Constitucional:

*“(…) 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”<sup>8</sup>.*

Por lo tanto, deberán tenerse muy en cuenta los pronunciamientos de casos específicos tales como el manifestado en la sentencia de la Corte Suprema de Justicia con radicado 4821 del veinticuatro (24) de agosto de mil novecientos noventa y ocho (1998), Magistrado Ponente JOSE FERNANDO RAMIREZ

---

<sup>8</sup> COLOMBIA, CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C- 318 de 2002. Magistrado Ponente: Dr. Alfredo Beltrán Sierra.

GOMEZ; el cual desarrolla lo concerniente al contrato de mandato en la administración inmobiliaria:

*“(...) El mandato comercial es aquel contrato por el cual una persona, denominada mandataria, se obliga a celebrar o ejecutar uno o más actos de comercio por cuenta de otra, llamada mandante (art. 1262 C. de Co.)*

*Por virtud de dicho pacto el mandatario se obliga primordialmente a cumplir la gestión encomendada, con la realización de los actos o negocios señalados por el mandante, labor en la cual debe ceñirse a sus instrucciones, contando en todo caso con la facultad para ejecutar los actos “... que sean necesarios para su cumplimiento” - art. 1263 ibídem -, es decir, los que, de acuerdo a la naturaleza del encargo, resulten accesorios o complementarios del mismo.*

*En el desarrollo de su actividad debe proceder con la diligencia de un buen padre de familia, pues el art. 2155 del C.C. lo hace responsable hasta de la culpa leve, si el mandato es gratuito y más estrictamente cuando media remuneración, prescripción legal que resulta aplicable al mandato mercantil, habida cuenta que los principios del derecho común comprenden los contratos de tal naturaleza, en todo aquello no previsto por el legislador mercantil, merced a la autorización que para el efecto consagran los arts. 2º y 822 de dicha normatividad.*

*Como consecuencia de la previsión legal mencionada, el mandatario debe ejecutar el encargo procurando en todo momento favorecer los intereses del mandante, lograr el mayor provecho con el menor costo, razón por la que debe disponer todas las providencias que habría adoptado aquel, de haberse encargado directa y personalmente de ejecutar la gestión.*

*La administración de todo patrimonio por un mandatario, ha precisado la Corporación, “... supone la actividad sostenida de su parte encaminada a llenar el fin propio de aquella, cual es, no el de mera custodia y conservación, sino el de producir la explotación económica de los bienes. El mandatario en ese caso hace o debe hacer las veces del dueño. Y así como el dueño intenta perseguir con su esfuerzo la mayor utilidad o beneficio, porque eso es lo que explica la posesión de las cosas lucrativas, de la misma manera el mandatario administrador está obligado, en desarrollo del vínculo contractual que lo une al mandante, a mantener vigente la diligencia y cuidados del dueño, sin cuya observancia estricta defrauda la confianza en que se inspira el mandato, que como se sabe es un contrato intuitu personae. Por eso la ley hace responsable al mandatario hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su encargo (art. 2.155 del C.C.), esto es, que debe velar como velaría un buen padre de familia sobre el patrimonio suyo y el de sus hijos, responsabilidad que se hace más exigente en el mandato remunerado”<sup>9</sup>*

---

<sup>9</sup> COLOMBIA, CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACION CIVIL Y AGRARIA - Magistrado Ponente: Dr. JOSE FERNANDO RAMIREZ GOMEZ. Santafé de Bogotá, D.C., veinticuatro (24) de agosto de mil novecientos noventa y ocho (1998). Expediente No. 4821

Relativo al fundamento doctrinal del contrato de mandato; se tendrá en cuenta la publicación de la Universidad Externado de Colombia, realizada por el abogado Juan Esteban Sanín Gómez, referente al “*EL CONTRATO DE MANDATO: CONSIDERACIONES JURÍDICAS, TRIBUTARIAS Y CONTABLES*”, estudio actualizado publicado en Revista de Derecho Fiscal n.º 8 • enero-junio de 2016 • pp. 45-58; al igual que lo expuesto por José Alejandro Bonivento Fernandez en atención al libro titulado “*LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES Y SU PARALELO CON LOS COMERCIALES*” decima novena edición (2015) publicada por Librería Ediciones del Profesional Ltda. respecto a sus capítulos IV CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (421 a 581) VII CONTRATO DE MANDATO (597 a 661).

De igual manera, se tendrá presente el articulado del Código Civil Colombiano, el cual menciona lo respectivo al contrato de mandato, esto con el fin de determinar jurídicamente cuales son las obligaciones del propietario como mandante y de la Inmobiliaria como mandatario al momento de ejercer las actividades de administración estipuladas en dicho contrato:

## **TITULO XXVIII - DEL MANDATO<sup>10</sup>**

### **CAPITULO I. DEFINICIONES Y REGLAS GENERALES**

**ARTICULO 2142.** DEFINICION DE MANDATO. El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera. La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general mandatario.

**ARTICULO 2143.** MANDATO GRATUITO O REMUNERADO. El mandato puede ser gratuito o remunerado. La remuneración es determinada por convención de las partes, antes o después del contrato, por la ley o por el juez.

**ARTICULO 2144.** EXTENSION DEL REGIMEN DEL MANDATO. Los servicios de las profesiones y carreras que suponen largos estudios, o a que está unida la facultad de representar y obligar a otra persona, respecto de terceros, se sujetan a las reglas del mandato.

**ARTICULO 2145.** MERO CONSEJO. El negocio que interesa al mandatario solo, es un mero consejo que no produce obligación alguna.

**ARTICULO 2146.** MANDATO Y AGENCIA OFICIOSA. Si el negocio interesa juntamente al que hace el encargo y al que lo acepta, o a cualquiera de estos dos o a ambos y un tercero, o a un tercero exclusivamente, habrá verdadero mandato; si el mandante obra sin autorización del tercero, se producirá entre estos dos el cuasicontrato de la agencia oficiosa.

**ARTICULO 2147.** SIMPLE RECOMENDACION. La simple recomendación de negocios ajenos no es, en general, mandato; el juez decidirá según las

---

<sup>10</sup> COLOMBIA, CONGRESO DE LA REÚBLICA. Ley 57 de 1887: Código Civil. Título XXVIII. Arts. 2142 a 2188.

circunstancias, si los términos de la recomendación envuelven mandato. En caso de duda se entenderá recomendación.

**ARTICULO 2149.** ENCARGO DEL MANDATO. El encargo que es objeto del mandato puede hacerse por escritura pública o privada, por cartas, verbalmente o de cualquier otro modo inteligible, y aún por la aquiescencia tácita de una persona a la gestión de sus negocios por otra.

**ARTICULO 2150.** PERFECCIONAMIENTO DEL MANDATO. El contrato de mandato se reputa perfecto por la aceptación del mandatario. La aceptación puede ser expresa o tácita.

Aceptación tácita es todo acto en ejecución del mandato.

Aceptado el mandato no podrá disolverse el contrato sino por mutua voluntad de las partes.

**ARTICULO 2151.** PRESUNCION DE ACEPTACION DEL MANDATO. Las personas que por su profesión u oficio se encargan de negocios ajenos, están obligadas a declarar lo más pronto posible si aceptan o no el encargo que una persona ausente les hace; y transcurrido un término razonable, su silencio se mirará como aceptación. Aun cuando se excusen del encargo, deberán tomar las providencias conservativas urgentes que requiera el negocio que se les encomienda.

**ARTICULO 2152.** PLURALIDAD DE MANDANTES Y MANDATARIOS. Puede haber uno o más mandantes, y uno o más mandatarios.

**ARTICULO 2153.** DIVISION DE LA GESTION. Si se constituyen dos o más mandatarios, y el mandante no ha dividido la gestión, podrán dividirla entre sí los mandatarios; pero si se les ha prohibido obrar separadamente, lo que hicieren de este modo será nulo.

**ARTICULO 2154.** MANDATARIO INCAPAZ. Si se constituye mandatario a un menor no habilitado de edad, o a una mujer casada, los actos ejecutados por el mandatario serán válidos respecto de terceros, en cuanto obliguen a estos y al mandante; pero las obligaciones del mandatario para con el mandante y terceros, no podrán tener efecto sino según las reglas relativas a los menores y a las mujeres casadas.

**ARTICULO 2155.** RESPONSABILIDAD DEL MANDATARIO. El mandatario responde hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su encargo. Esta responsabilidad recae más estrictamente sobre el mandatario remunerado. Por el contrario, si el mandatario ha manifestado repugnancia al encargo, y se ha visto en cierto modo forzado a aceptarlo, cediendo a las instancias del mandante, será menos estricta la responsabilidad que sobre él recaiga.

**ARTICULO 2156.** MANDATO ESPECIAL Y GENERAL. Si el mandato comprende uno o más negocios especialmente determinados, se llama especial; si se da para todos los negocios del mandante, es general; y lo será igualmente si se da para todos, con una o más excepciones determinadas. La administración está sujeta en todos casos a las reglas que siguen.

## **CAPITULO II.**

### **DE LA ADMINISTRACIÓN DEL MANDATO**

**ARTICULO 2157. LIMITACIÓN DEL MANDATO.** El mandatario se ceñirá rigurosamente a los términos del mandato, fuera de los casos en que las leyes le autoricen a obrar de otro modo.

**ARTICULO 2158. FACULTADES DEL MANDATARIO.** El mandato no confiere naturalmente al mandatario más que el poder de efectuar los actos de administración, como son pagar las deudas y cobrar los créditos del mandante, perteneciendo unos y otros al giro administrativo ordinario; perseguir en juicio a los deudores, intentar las acciones posesorias e interrumpir las prescripciones, en lo tocante a dicho giro; contratar las reparaciones de las cosas que administra, y comprar los materiales necesarios para el cultivo o beneficio de las tierras, minas, fábricas u otros objetos de industria que se le hayan encomendado. Para todos los actos que salgan de estos límites, necesitará de poder especial.

**ARTICULO 2159. CLAUSULA DE LIBRE ADMINISTRACIÓN.** Cuando se da al mandatario la facultad de obrar del modo que más conveniente le parezca, no por eso se entenderá autorizado para alterar la sustancia del mandato, ni para los actos que exigen poderes o cláusulas especiales.

Por la cláusula de libre administración se entenderá solamente que el mandatario tiene la facultad de ejecutar aquellos actos que las leyes designan como autorizados por dicha cláusula.

**ARTICULO 2160. DEBIDO CUMPLIMIENTO DEL MANDATO.** La recta ejecución del mandato comprende no sólo la sustancia del negocio encomendado, sino los medios por los cuales el mandante ha querido que se lleve a cabo.

Se podrán, sin embargo, emplear medios equivalentes, si la necesidad obligare a ello, y se obtuviere completamente de ese modo el objeto del mandato.

**ARTICULO 2163. MANDATO NUEVO POR DELEGACIÓN AUTORIZADA.** Cuando la delegación a determinada persona ha sido autorizada expresamente por el mandante, se constituye entre el mandante y el delegado un nuevo mandato que sólo puede ser revocado por el mandante, y no se extingue por la muerte u otro accidente que sobrevenga al anterior mandatario.

**ARTICULO 2167. FACULTAD DE TRANSIGIR.** La facultad de transigir no comprende la de comprometer ni viceversa. El mandatario no podrá deferir al juramento decisorio sino a falta de toda otra prueba.

**ARTICULO 2168. PODER ESPECIAL PARA VENDER.** El poder especial para vender comprende la facultad de recibir el precio.

**ARTICULO 2169. FACULTAD DE HIPOTECAR.** La facultad de hipotecar no comprende la de vender ni viceversa.

**ARTICULO 2170.** PROHIBICIONES AL MANDATARIO RESPECTO A LA COMPRAVENTA. No podrá el mandatario por sí ni por interpuesta persona, comprar las cosas que el mandante le ha ordenado vender, ni vender de lo suyo al mandante lo que éste le ha ordenado comprar, si no fuere con aprobación expresa del mandante.

**ARTICULO 2171.** ENCARGO DE SOLICITUD O COLOCACIÓN DE DINERO A INTERÉS. Encargado de tomar dinero prestado, podrá prestarlo él mismo al interés designado por el mandante, o a falta de esta designación, al interés corriente; pero facultado para colocar dinero a interés, no podrá tomarlo prestado para sí sin aprobación del mandante.

**ARTICULO 2172.** AUTORIZACIÓN PARA COLOCACIÓN DE DINERO A INTERÉS. No podrá el mandatario colocar a interés dineros del mandante sin su expresa autorización.

Colocándolos a mayor interés que el designado por el mandante, deberá abonárselo íntegramente, salvo que se la haya autorizado para apropiarse el exceso.

**ARTICULO 2173.** EJECUCIÓN DEL ENCARGO CON MAYOR BENEFICIO. En general, podrá el mandatario aprovecharse de las circunstancias para realizar su encargo con mayor beneficio o menor gravamen que los designados por el mandante, con tal que bajo otros respectos no se aparte de los términos del mandato. Se le prohíbe apropiarse lo que exceda al beneficio o minore el gravamen designado en el mandato.

Por el contrario, si negociare con menos beneficio o más gravamen que los designados en el mandato, le será imputable la diferencia.

**ARTICULO 2174.** AMPLIACIÓN DE FACULTADES POR INTERPRETACIÓN. Las facultades concedidas al mandatario se interpretarán con alguna más latitud, cuando no está en situación de poder consultar el mandante.

**ARTICULO 2175.** ABSTENCIÓN DE EJECUCIÓN PERJUDICIAL AL MANDANTE. El mandatario debe abstenerse de cumplir el mandato cuya ejecución sería manifiestamente pernicioso al mandante.

**ARTICULO 2176.** EJECUCIÓN IMPOSIBLE DEL MANDATO. El mandatario que se halle en imposibilidad de obrar con arreglo a sus instrucciones no es obligado a constituirse agente oficioso; le basta tomar las providencias conservativas que las circunstancias exijan.

Pero si no fuere posible dejar de obrar sin comprometer gravemente al mandante, el mandatario tomará el partido que más se acerque a sus instrucciones, y que más convenga al negocio.

Compete al mandatario probar la fuerza mayor o caso fortuito que la imposibilitó de llevar a efecto las órdenes del mandante.

**ARTICULO 2177.** CONTRATACIÓN DEL MANDATARIO. El mandatario puede, en el ejercicio de su cargo, contestar (sic) a su propio nombre o al del mandante; si contrata a su propio nombre no obliga respecto de terceros al mandante.

**ARTICULO 2178.** RESPONSABILIDAD POR LA SOLVENCIA DE LOS DEUDORES Y CIRCUNSTANCIAS REFERENTES AL COBRO. El mandatario puede, por un pacto especial tomar sobre su responsabilidad la solvencia de los deudores y todas las incertidumbres y embarazos del cobro. Constituyese entonces principal deudor para con el mandante, y son de su cuenta hasta los casos fortuitos y la fuerza mayor.

**ARTICULO 2180.** RESPONSABILIDAD POR EXTRALIMITACIÓN DEL MANDATO. El mandatario que ha excedido los límites de su mandato es solo responsable al mandante, y no es responsable a terceros sino:

1. Cuando no les ha dado suficiente conocimiento de sus poderes.
2. Cuando se ha obligado personalmente.

**ARTICULO 2181.** RENDICIÓN DE CUENTAS DEL MANDATARIO. El mandatario es obligado a dar cuenta de su administración.

Las partidas importantes de su cuenta serán documentadas si el mandante no le hubiere relevado de esta obligación.

La relevación de rendir cuentas no exonera al mandatario de los cargos que contra él justifique el mandante.

**ARTICULO 2182.** INTERÉSES DEBIDOS. Debe al mandante los intereses corrientes de dinero de este que haya empleado en utilidad propia.

Debe, asimismo, los intereses del saldo que de las cuentas resulte en contra suya, desde que haya sido constituido en mora.

**ARTICULO 2183.** RESPONSABILIDAD REFERENTE A LO RECIBIDO. El mandatario es responsable tanto de lo que ha recibido de terceros, en razón del mandato (aun cuando no se deba al mandante), como de lo que ha dejado de recibir por su culpa.

### **CAPITULO III.**

#### **DE LAS OBLIGACIONES DEL MANDANTE**

**ARTICULO 2184.** OBLIGACIONES GENERALES. El mandante es obligado:

1. A proveer al mandatario de lo necesario para la ejecución del mandato.
2. A reembolsarle los gastos razonables causados por la ejecución del mandato.
3. A pagarle la remuneración estipulada o usual.
4. A pagarle las anticipaciones de dinero con los intereses corrientes.
5. A indemnizarle de las pérdidas en que haya incurrido sin culpa, o por causa del mandato.

No podrá el mandante disculparse de cumplir estas obligaciones, alegando que el negocio encomendado al mandatario no ha tenido buen éxito o que pudo desempeñarse a menos costo; salvo que le pruebe culpa.

**ARTICULO 2185.** DESISTIMIENTO POR INCUMPLIMIENTO DEL MANDANTE. El mandante que no cumple por su parte aquello a que es obligado, autoriza al mandatario para desistir de su encargo.

**ARTICULO 2186.** CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRAIDAS POR EL MANDATARIO. El mandante cumplirá las obligaciones que a su nombre ha contraído el mandatario dentro de los límites del mandato. Será, sin embargo, obligado el mandante si hubiere ratificado expresa o tácitamente cualesquiera obligaciones contraídas a su nombre.

**ARTICULO 2187.** EJECUCION PARCIAL DEL MANDATO. Cuando por los términos del mandato o por la naturaleza del negocio apareciere que no debió ejecutarse parcialmente, la ejecución parcial no obligará al mandante sino en cuanto le aprovechara. El mandatario responderá de la inejecución del resto en conformidad al artículo 2193.

**ARTICULO 2188.** DERECHO DE RETENCION DEL MANDATARIO. Podrá el mandatario retener los efectos que se le hayan entregado por cuenta del mandante para la seguridad de las prestaciones a que este fuere obligado por su parte.

### **7.3 MARCO CONCEPTUAL:**

#### ✓ CONTRATO DE MANDATO:

La Corte Constitucional en su sentencia C – 1178 de 2001 define el contrato de mandato de la siguiente manera:

*“El contrato de mandato es uno entre los diversos negocios jurídicos de gestión y consiste en que el mandatario se encarga de adelantar negocios jurídicos o actos de comercio, por cuenta del mandante, con representación o sin ella. En tanto el apoderamiento es un acto unilateral, que puede ser aceptado o no, en virtud del cual una persona autoriza a otra para actuar a su nombre y representación.”<sup>11</sup>*

#### ✓ OBLIGACIONES DE MANDANTE EN CONTRATO DE MANDATO:

Como en todos los contratos las partes tienen derechos y obligaciones no es la excepción el contrato de mandato, que es aquel a través del cual le encomendamos a una persona para que realice una gestión a cargo y riesgo de quien le encomendó. Entonces el mandante tiene unas obligaciones claras respecto a su mandatario que si no las cumple es como si autorizara a su mandatario a desistir de cumplir lo encargado, dichos deberes determinantes para caracterizar la relación contractual establecida con el mandatario se encuentran regladas en el artículo 2184 del Código Civil Colombiano.

#### ✓ PROPIEDAD HORIZONTAL:

Es propiedad horizontal o propiedad inmobiliaria compartida la propiedad colectiva con dos o más dueños, que permite por una parte el ejercicio del dominio privado exclusivo sobre una sección y por la otra, participa porcentualmente del derecho de uso de unos bienes comunes a todos los dueños. Su integración es absoluta y no pueden ser materia de enajenación, transferencia o embargo en forma separada.

---

<sup>11</sup> COLOMBIA, CORTE CONSTITUCIONAL. sentencia C 1178 de 2001. Magistrado Ponente: Dr. Álvaro Tafur Galvis.

✓ COPROPIEDAD:

Existe la copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen 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.

Son aquellos inmuebles o edificios construidos en un mismo terreno de dominio común y las casas construidas en sitios de dominio de cada propietario, pero que cuentan con espacios comunes.

✓ CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:<sup>12</sup>

El arrendamiento es un contrato que se perfecciona con el simple acuerdo de voluntades sobre la cosa y el precio. Desde el instante mismo en que se expresa la voluntad para arrendar sobre estos dos extremos, el contrato se reputa perfecto. No se exige solemnidad alguna. Para esta expresión de voluntad se acople plenamente, requiere que no adolezca de vicios como los que atacan de manera general el consentimiento; error, fuerza, dolo (artículo 1508 del Código Civil).

El arrendamiento es eminentemente consensual, si la cosa que se arrienda es mueble o sigue instantáneamente la misma trayectoria del perfeccionamiento. No hay distinción alguna sobre la cosa arrendada, todos están incluidos en el mismo esquema: acuerdo de voluntades sobre cosa y precio.

---

<sup>12</sup> BONIVIENTO FERNÁNDEZ, José. Los Principales Contratos Civiles y su Paralelo con los Comerciales. Contrato de Arrendamiento. 209. Concepto. Liberia Ediciones del Profesional Ltda. Decimanovena edición. (2015) PAG 426.

## 8 CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

Atendiendo a la metodología planteada, se estipularon una serie de actividades a realizar durante los cuatro meses de apoyo jurídico, encaminadas a profundizar y conocer los diversos mecanismos y procedimientos adoptados por la entidad para atender todos y cada uno de los requerimientos tanto internos como externos que se realizan a la Coordinación Jurídica y de Cartera tanto por parte de los funcionarios de la entidad como de clientes propietarios y arrendatarios que necesitan orientación o el despliegue de labores para finiquitar o tratar problemáticas latentes respecto al uso y habitación del inmueble administrado.

Es por lo anterior que se desglosaron diversas funciones expuestas en un total de siete actividades a cargo para poder identificar de manera detallada las características propias de la propuesta a tratar conforme a la información recolectada y experiencia adquirida mediante la proyección de documentos encaminados a solucionar en la mayor brevedad posible los conflictos traídos a colación por los sujetos intervinientes en la relación contractual objeto de análisis y debate, desarrollando así diversas funciones plasmadas tanto en la propuesta educativa como en la relación practicante jurídico – Inmobiliaria Esteban Ríos S.A.S de acuerdo al manual de responsabilidades y autoridades estipulado por la Agencia de acuerdo a los siguientes términos:

- Generación de ideas para el mejoramiento del servicio, según su puesto de trabajo y de la empresa en general.
- Identificar, registrar y gestionar los productos no conformes que se identifiquen desde la gestión jurídica y de cartera
- Identificar, registrar y gestionar las acciones correctivas, preventivas y de mejora que se identifiquen en la Gestión Administrativa.
- Las actividades designadas en el Manual de Calidad y sus procedimientos.
- Demás funciones asignadas por el Coordinador o Directivo inmediato.

En este orden de ideas, se atendió a elaborar la totalidad de las actividades y funciones designadas durante los meses de practica señalados para concretar el objetivo final de la misma, la cual se enfatiza en la identificación y caracterización de problemáticas o vicisitudes presentes en LA INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S. dentro del ejercicio de administración de inmuebles vinculados al régimen de propiedad horizontal por la presunta omisión de información por parte del cliente propietario a la hora de suscribir contrato de mandato.

ACTIVIDAD	PRIMER MES				SEGUNDO MES				TERCER MES				CUARTO MES			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
<i>Actividad 1: Conocimiento de la entidad.</i>																
<i>Actividad 2: Identificación de actividades desempeñadas por el departamento jurídico y de cartera de la empresa en donde se desarrollará la práctica.</i>																
<i>Actividad 3: Proyección los documentos que se requieran para la óptima ejecución de los procedimientos jurídicos dentro del ejercicio de la administración de bienes inmuebles por parte de la Coordinación Jurídica y de Cartera de la INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S.</i>																
<i>Actividad 4: identificación y caracterización de problemáticas o vicisitudes presentes en la INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S dentro del ejercicio de administración de inmuebles vinculados a copropiedad</i>																
<i>Actividad 5: Apoyo Jurídico y administrativo en la elaboración de documentos relacionados con la administración de copropiedades en las que se encuentra vinculado el predio administrado tales como comunicaciones, cobros, solicitudes, derechos de petición, respuestas a derechos de petición, entre otros.</i>																
<i>Actividad 6: Estudio de caso concreto para la individualización de posibles omisiones por parte del cliente propietario a la hora de suscribir contrato de mandato y arrendamiento con la Inmobiliaria.</i>																
<i>Actividad 7: Presentación de informe final con las respectivas cláusulas aplicables a los contratos de mandato suscritos con propietarios vinculadas a régimen de propiedad horizontal, dentro de los procedimientos utilizados por la INMOBILIARIA ESTAN RIOS S.A.S. acorde al marco jurídico vigente.</i>																

## 9 INFORMES

### 9.1 PRIMER INFORME

En el presente proyecto de grado, el cual está encaminado a cumplir de manera los objetivos tanto generales como específicos citados en la propuesta presentada a la entidad, se consideró necesario conocer a fondo los procedimientos llevados a cabo por la Inmobiliaria Esteban Ríos S.A.S (antes Inmobiliaria Esteban Ríos S.A.S) y por consiguiente los proyectados por la Coordinación Jurídica y de Cartera de la misma, esto con el fin de fortalecer los conocimientos respecto a los tramites tanto internos como externos surtidos por el departamento y así, poder profundizar correctamente en las posibles falencias o cambios que se puedan presentar en el ejercicio de vinculación contractual con propietarios que poseen inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal.

Por lo tanto, gracias a la metodología avalada tanto por la Agencia Inmobiliaria como por la Institución Educativa representada por la suscrita, se vinculó un trabajo de campo dentro de los dos primeros meses de trabajo para poder ejecutar un reconocimiento idóneo respecto a las necesidades diarias presentadas en el área jurídica

Por consiguiente, en el primer mes de vinculación a la entidad, se pudo evidenciar que las labores asignadas a la Coordinación Jurídica y de Cartera de la misma, se encuentran encaminadas a resolver varios inconvenientes o situaciones que no solo se encuentran relacionadas con el área netamente jurídica sino que también dichos conflictos mantienen contacto directo con otros departamentos de la entidad, los cuales generan el nacimiento de otras coyunturas que deben tratarse desde una óptica acorde a la normatividad vigente y a un conocimiento técnico determinado, es por esto que las gestiones designadas a dicho departamento (tal y como se ha podido evidenciar en la primera etapa de labor) han sido las siguientes:

1. Resolución de inquietudes tanto a clientes propietarios como a clientes arrendatarios, (categorizados tanto en vigentes como en inactivos – siendo esta una caracterización estipulada gracias a la experiencia de la compañía, la cual permite identificar qué personas, tanto naturales como jurídicas se encuentran actualmente vinculadas a los servicios ofrecidos de la Inmobiliaria por medio de alguno de los contratos ofertados, y cuáles personas a la fecha no son beneficiarios)
2. Procedimientos para la solución de coyunturas derivadas de:
  - el ejercicio de administraciones sujetas a lineamientos de propiedad horizontal inmersas en los predios,
  - el suministro y cobro de servicios públicos domiciliarios y las empresas prestadoras del servicio que de manera inherente se encuentran relacionadas,

- las actividades propias del área de mantenimiento de la Inmobiliaria Esteban Ríos S.A.S, respecto al cobro de conceptos asociados a reparaciones de inmuebles administrados
  - las gestiones adelantadas para solicitar el pago de rubros que se encuentran a cargo de las partes contratantes más no de la Agencia Inmobiliaria tales como el arreglo de daños ocasionados a los predios, la ejecución de reparaciones a cargo de los profesionales de la inmobiliaria o de terceros que efectuaron dicha labor, además de costos de materiales, entre otros.
3. De igual manera se pudo evidenciar que cada una de las actividades mencionadas con antelación en alguna parte del procedimiento adelantado por la Coordinación Jurídica y de Cartera de la inmobiliaria pueden verse vinculados con otros funcionarios de la entidad, más específicamente los que se encuentran actualmente manejando temas de ADMINISTRACION, SERVICIOS PÚBLICOS y MANTENIMIENTO, esto debido a que se debe brindar apoyo y asesoría jurídica a los mismos para que puedan realizar en mejor medida las labores asignadas a su cargo.
  4. Asimismo, constantemente la Coordinación jurídica debe encontrarse disponible para brindar asesoría inmediata a los clientes que decidieron contratar los servicios de administración mediante contrato de mandato y a los arrendatarios beneficiarios del uso y habitación de las propiedades confiadas a la Agencia Inmobiliaria, esto por medio de proyección de documentaciones tanto aclarativas, de información, gestión y/o trámite, además de las situaciones propias de recuperación de cartera de dichos clientes, la cual no se pudo evidenciar con detalle esto en razón a que los lineamientos planteados en la propuesta ya mencionada permitieron que se confiaran las diligencias que presentan conexidad con el eje principal de la misma.

En consecuencia, gracias a las tareas confiadas se logró trabajar de la mano de la tutora a cargo, y cumplir a conformidad con el primer lineamiento enunciado en el cronograma de actividades a realizar en la entidad, esto ejerciendo un apoyo jurídico en los inconvenientes que día a día se presentan en la Inmobiliaria Esteban Ríos S.A.S, mediante la proyección los documentos que se requieran para la óptima ejecución de los procedimientos jurídicos dentro del ejercicio de la administración de bienes inmuebles por parte de la Coordinación Jurídica y de Cartera de la INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S.

Es así como se puede exponer en el presente documento que, el trabajo jurídico que se realizó en el primer periodo comprendido dentro del primer mes de trabajo fue encaminado a resolver problemáticas relacionadas con los siguientes temas:

#### ADMINISTRACIONES:

- **Cobro irregular por parte de administraciones de conjuntos residenciales por concepto de administración y mora del mismo.**  
 En la presente problemática identificada, se desplegaron las acciones jurídicas necesarias mediante solicitud formal (derecho de petición) para conocer de manera detallada el origen de los conceptos consignados en dicha obligación, atendiendo a que la presente en la mayoría de los casos según disposición contractual debe ser cancelada por la Inmobiliaria, razón por la cual se hace indispensable intervenir en la mayor brevedad posible atendiendo a la prevención de cobros fuera de lugar y por consiguiente a pérdida de activos a largo plazo.
- **Presuntas sanciones irregulares por parte de administraciones de edificaciones pertenecientes al régimen de propiedad horizontal.**  
 Al igual que el acápite anterior, gracias a los procedimientos y lineamientos adelantados por la inmobiliaria, se realizaron diversos derechos de petición fundamentados en la normatividad aplicable y los manuales de convivencia específicos a los inmuebles afectados, para solicitar exoneración de cobros irregulares referentes a sanciones impuestas por la administración de la copropiedad omitiendo el conducto regular estipulado en el reglamento, generando vulneraciones al debido proceso y por consiguiente cobro de lo no debido, afectando el uso y habitación del arrendatario vinculado.
- **Acuerdo de pago con Administraciones de la copropiedad.**  
 En atención a múltiples incumplimientos por parte del cliente propietarios referentes al pago de la administración que no se encuentran a cargo de la Inmobiliaria por disposición contractual, se realizaron acercamientos directos entre el arrendatario y la administración para concretar una posible fórmula de arreglo frente a un eventual proceso ejecutivo por los dineros adeudados, generando así la necesidad a la entidad de conocer puntualmente dichos acuerdos de voluntades que de manera indirecta vinculan la gestión administrativa de la Agencia. Dicha información se solicitó mediante petición formal a la administración de la copropiedad.
- **Solicitudes de estado de cuenta de un inmueble determinado.**  
 Referente a las solicitudes de estado de cuenta, fue menester realizar un conglomerado de estados de cuenta de inmuebles determinados para conocer y expedir los respectivos paz y salvos necesarios para proceder a la entrega del inmueble arrendado para la celebración de nuevas relaciones contractuales sea compraventa o arrendamiento.
- **Reportes de administración respecto a cobro de mora a los clientes arrendatarios.**  
 Mes a mes se presentan reportes por parte de la administración de la copropiedad respecto a dineros adeudados en atención a la obligación en mención, es por lo precedente que se ejecutan comunicaciones de índole jurídico para convocar a la parte morosa a ponerse al día con las obligaciones contratadas, so pena de tener repercusiones en la expedición de paz y salvos y/o recibos de cancelación directa del canon

de arrendamiento lo cual implicaría la continuidad en la constitución de mora.

- **Legalización e individualización de servicios públicos en edificaciones nuevas.**

En alusión a dicha problemática, se identificó que en las nuevas construcciones y por consiguiente en los nuevos inmuebles vinculados, se presentan diversos inconvenientes referentes al cobro individual de consumo, respondiendo por un término definido la constructora encargada de finalizar la obra objeto de problemática. Es por esto que, al presentarse la legalización e individualización de cada uno de los predios, se hace necesario realizar un seguimiento meticuloso de los contadores de los servicios prestados para disminuir los efectos adversos que se puedan derivar de dichos cobros, tanto para el propietario como para el cliente arrendatario responsable del consumo en su estadía del predio.

#### MANTENIMIENTO:

- **Solicitudes tanto a propietarios vecinos como a la Administración de la copropiedad tendientes a la reparación de los daños evidenciados en el inmueble administrado.**

Las solicitudes objeto del presente acápite se posicionan dentro de las problemáticas más frecuentes dentro de la administración de inmuebles, requiriendo trabajo articulado entre diversas dependencias de la Inmobiliaria para lograr identificar el origen de los daños anunciados, sean producto del uso del arrendatario, del mal manejo de propietarios vecinos y/o inmuebles adyacentes, al igual que la inobservancia de la administración o de la negligencia de la misma a la hora de realizar seguimiento en las zonas comunes.

Es por lo precedente que se realizaron diversos derechos de petición encaminados a obtener respuesta inmediata respecto a problemáticas relevantes evidenciadas en el inmueble administrado, siendo esto tanto su reparación como la intervención inmediata en actividades de reparación y/o información de la procedencia de daño.

Asimismo, dado que dicha circunstancia puede generar conexidad con la figura jurídica de perturbación a la propiedad como un mecanismo policivo, la agencia inmobiliaria de la mano del apoyo jurídico de la Universidad Industrial de Santander, elaboró y direccionó dicho procedimiento para ser llevado a cabo de manera directa por el sujeto implicado, solicitando no solo una intervención inmediata sino una sanción pecuniaria por la falta de diligencia y cuidado en dicho tipo de conflictos.

- **Solicitud a entidades encargadas para informaciones de licencias, planos de inmuebles, solicitud de visitas a construcciones aledañas que se encuentran afectando la integridad de los predios administrados.**

## SERVICIOS PÚBLICOS:

- **Solicitudes formales a empresas de servicios públicos respecto a inconvenientes en la prestación del servicio en el cobro de los mismos, problemáticas respecto a registros de consumo, individualización del servicio.**

En las solicitudes elevadas a las empresas prestadoras de servicios públicos, se realiza peticiones formales como mecanismo idóneo para obtener respuesta acorde al término de ley referente a problemáticas de registro de consumo y cobros irregulares contrarios a lo estipulado en la norma, generando la realización de análisis exhaustivos para identificar en la norma referentes puntuales que permitan a las entidades conocer las falencias referentes a los cobros expuestos, los cuales de no ser solucionados generarían detrimento al arrendatario y posibles repercusiones monetarias en el propietario y la inmobiliaria,

Es así como, para la ejecución de la documentación elaborada acorde a los temas anteriormente citados, se tomaron como referencia los siguientes fundamentos jurídicos además de la orientación directa brindada por la Dra. Lucia Carvajal, estos fueron:

- ✓ Constitución Política de Colombia – 1991
- ✓ Ley 820 de 2003: Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.
- ✓ Ley 675 de 2001: Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.
- ✓ Ley 142 de 1994: Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones.
- ✓ Ley 1437 de 2011: Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo
- ✓ Ley 1755 de 2015: Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Por lo tanto, a lo largo de la primera jornada de práctica empresarial surtida se realizaron (22) comunicaciones emitidas tanto a clientes propietarios, clientes arrendatarios, propietarios vecinos relacionados con daños al inmueble administrado por la Inmobiliaria. De igual manera teniendo como referente las problemáticas tratadas y expuestas anteriormente, se elaboraron (16) derechos de petición de los cuales sólo uno de ellos no fue resuelto en el término oportuno razón por la cual se elaboró (1) tutela y (1) querrela relacionada nuevamente a temas de reparaciones en conexidad con la administración de copropiedad.

## 9.2 SEGUNDO INFORME

Tal y como fue planteado en la propuesta formal presentada a la Universidad, se delinearon una serie de actividades concretas para poder cumplir a conformidad según el tiempo estipulado, el análisis específico de las problemáticas o cambios que presenta la Inmobiliaria Esteban Ríos en su relación contractual con el cliente propietario más específicamente los inmuebles vinculados a la propiedad horizontal; una figura jurídica relativamente nueva que ha cambiado sobremanera el flujo y movimiento de las actividades inmobiliarias en el país.

Pero, antes de poder ahondar en el tema central de la propuesta a desarrollar, fue indispensable conocer a profundidad el funcionamiento interno de la agencia inmobiliaria a igual que los conflictos o inconvenientes diarios que surgen en el ejercicio de administración mediante contrato de mandato ofertado por la Inmobiliaria, al igual que las labores desplegadas por los funcionarios especializados en diferentes áreas propias del uso y habitación de un predio determinado, tal como lo son los servicios públicos domiciliarios y las administraciones inmersas en la personería jurídica de la propiedad horizontal.

Es por dicha razón que se consideró relevante continuar con las actividades citadas el mes inmediatamente anterior, siendo estas las tendientes a proyectar la documentación requerida para la óptima ejecución de los procedimientos jurídicos adelantados por la inmobiliaria, los cuales posibilitarán la adquisición de mayor información respecto a los casos de estudio manejados por la Coordinación Jurídica y de cartera los cuales serán determinantes a la hora de exponer los lineamientos y posibles soluciones a los conflictos revelados en la práctica ejecutada.

Siendo estos mediante cláusulas modelos óptimas que permitirán contrarrestar en mejor medida los diferentes contratiempos plasmados por los clientes propietarios tanto por parte del área jurídica como por medio de las diversas áreas conexas a la misma, para así concluir con un resultado sostenible a largo plazo y de gran provecho tanto para funcionarios como para clientes antiguos y futuros que requieran los servicios de la Inmobiliaria.

Es así como en concordancia al plan de trabajo referenciando, a lo largo del segundo mes de práctica ejecutado en la inmobiliaria, se lograron abordar diferentes problemáticas mediante solicitudes allegadas a la coordinación jurídica, esto nuevamente mediante las dependencias de administración, mantenimiento y servicios públicos; de las cuales (10) se encontraban relacionadas con inmuebles adscritos a propiedades horizontales determinadas.

De igual manera, es de suma relevancia mencionar que en el transcurso del mes narrado en el segundo informe de labor, la Inmobiliaria modificó su razón social, (de INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS LTDA a INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S); motivo por el cual se surtieron las actividades legales pertinentes para regular a conformidad la decisión tomada por las directivas/socios de la empresa y así, comenzar a modificar estructuralmente los documentos

modelos establecidos por la seccional jurídica, los cuales permiten abordar con mayor agilidad y rapidez, las diferentes problemáticas constantes que se presentan a lo largo del ejercicio del contrato de mandato predominante en las actividades propias de la entidad.

Es por lo precedente que se incluyó de manera extraordinaria el análisis y concepto jurídico referente a la transformación de sociedades comerciales conforme a lo estipulado en el Decreto 410 de 1971 (Código de Comercio Colombiano) la cual establece que:

## **CAPÍTULO VI- TRANSFORMACIÓN Y FUSIÓN DE LAS SOCIEDADES<sup>13</sup>**

**ARTÍCULO 167. REFORMA DE CONTRATO SOCIAL POR TRANSFORMACIÓN DE SOCIEDAD.** *Una sociedad podrá, antes de su disolución, adoptar cualquiera otra de las formas de la sociedad comercial reguladas en este Código, mediante una reforma del contrato social.*

*La transformación no producirá solución de continuidad en la existencia de la sociedad como persona jurídica, ni en sus actividades ni en su patrimonio.*

**ARTÍCULO 169. MODIFICACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD EN LA TRANSFORMACIÓN.** *Si en virtud de la transformación se modifica la responsabilidad de los socios frente a terceros, dicha modificación no afectará las obligaciones contraídas por la sociedad con anterioridad a la inscripción del acuerdo de transformación en el registro mercantil.*

Al igual que lo expuesto por la ley 1258 de 2008 relativa a la constitución de la nueva denominación social de la agencia inmobiliaria de acuerdo con lo siguiente:

## **DISPOSICIONES GENERALES<sup>14</sup>**

**ARTÍCULO 1. CONSTITUCIÓN.** *La sociedad por acciones simplificada podrá constituirse por una o varias personas naturales o jurídicas, quienes sólo serán responsables hasta el monto de sus respectivos aportes.*

*Salvo lo previsto en el artículo 42 de la presente ley, el o los accionistas no serán responsables por las obligaciones laborales, tributarias o de cualquier otra naturaleza en que incurra la sociedad.*

---

<sup>13</sup> PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Decreto 410 (marzo 27) de 1971. "Por el cual se expide el Código de Comercio". Diario Oficial 33.339. Artículos 167-169.

<sup>14</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1258 (diciembre 05) de 2008. "Por medio de la cual se crea la sociedad por acciones simplificada". Diario Oficial 47.194. Artículos 1,2,3.

**ARTÍCULO 2. PERSONALIDAD JURÍDICA.** *La sociedad por acciones simplificada, una vez inscrita en el Registro Mercantil, formará una persona jurídica distinta de sus accionistas.*

**ARTÍCULO 3. NATURALEZA.** *La sociedad por acciones simplificada es una sociedad de capitales cuya naturaleza será siempre comercial, independientemente de las actividades previstas en su objeto social. Para efectos tributarios, la sociedad por acciones simplificada se regirá por las reglas aplicables a las sociedades anónimas.*

Continuando con la descripción del apoyo jurídico prestado a la coordinación jurídica y de cartera de la Inmobiliaria esteban ríos S.A.S, se proyectaron diversas comunicaciones relativas a conflictos de reparaciones tanto con el inmueble administrado como con propietarios vecinos, administradores de copropiedad y de inmuebles (agencia inmobiliaria externa) que se encuentran afectando las calidades y propiedades del predio referido; al igual que documentación tendiente a solucionar controversias suscitadas con entidades prestadoras de servicios públicos domiciliarios respecto a irregularidades de consumo, inconformidades respecto a respuesta de solicitudes formales enviadas y requerimientos propios de los clientes arrendatarios y propietarios, solicitando intervención en conflictos determinados, entre otras.

Asimismo, al momento de elaborar la documentación solicitada tanto por el área jurídica como las demás áreas conexas, se tuvo en consideración la metodología avalada por la Institución educativa representada, al igual que los objetivos generales y específicos propuestos para llevar a cabo de manera eficiente los preceptos expuestos, estando de la mano de la normatividad jurídica aplicable para el caso concreto, tal como es la armonización de lo consagrado en la ley 675 de 2001, Ley 820 de 2003 y la ley 142 de 1994.

A modo de conclusión, en la segunda jornada de práctica jurídica empresarial surtida se realizaron en total (26) comunicaciones de índole jurídico, de las cuales (10) fueron derechos de petición proyectados tanto a Administraciones propias de la representación de conjuntos/ condominios/ edificios, (1) respecto a una respuesta de un derecho de petición presentado por cliente arrendatario, (1) respuesta a un recurso de reposición presentado por cliente arrendatario y demás comunicaciones propias de la gestión y administración inmobiliaria que surte la entidad.

### 9.3 TERCER INFORME

En virtud al cronograma elaborado para la ejecución de las prácticas jurídicas empresariales desarrolladas en la INMOBILIARIA ESTABAN RIOS S.A.S, en el mes señalado se estipularon varios objetivos a estudiar, esto con la finalidad de conocer las actividades identificadas que se encuentra surtiendo la inmobiliaria respecto a los inmuebles vinculados al régimen de propiedad horizontal con sus derivadas aristas, y así realizar una proyección de la propuesta a exponer a la entidad respecto a las cláusulas modelo que se pretenden aportar para el mejoramiento de la administración de dichos bienes, realizando ajustes pertinentes a los documentos que acreditan la vinculación contractual y por ende las obligaciones adquiridas a cargo del cliente propietario y de la inmobiliaria en virtud al contrato modelo de mandato con el cual cuenta la agencia inmobiliaria para realizar su actividad económica.

Por consiguiente las actividades delimitadas para la terminación y presentación del proyecto a presentar fueron construidas con la finalidad de poder constatar mediante la práctica y vivencia directa, las diferentes problemáticas que se pueden derivar de la administración de un tercer arrendador llamado agencia inmobiliaria, frente a posibles inconvenientes que vinculan a una persona jurídica determinada (Propiedad Horizontal) para resolver o dirimir conflictos provenientes de inmuebles propios o comunes que afectan directa o indirectamente los contratos de arrendamiento y las responsabilidades a cargo de la inmobiliaria mediante contrato de mandato.

Es así como gracias al plan de trabajo estipulado, en el mes de Agosto de los corrientes se continuo con el apoyo jurídico a la Coordinación Jurídica y de Cartera de la entidad, permitiendo ampliar el espectro respecto a los cambios, vicisitudes y problemáticas constantes que atiende dicha jurisdicción mediante derechos de petición y comunicaciones formales en aras de continuar en debida forma la administración de los inmuebles confiados por los clientes arrendatario, elaborando para el mes citado un total de veinte (20) comunicaciones formales dirigidas a administraciones de conjuntos residenciales (propiedad horizontal), clientes arrendatarios, clientes propietarios y demás personas naturales que se encontraran vinculadas a las problemáticas a atender, sean Entidades Bancarias, deudores solidarios, entre otros.

En cuanto a las solicitudes formales, se sustanciaron diez (10) derechos de petición los cuales fueron dirigidos a Entidades Bancarias, Entidades Prestadoras de Servicios Públicos Domiciliarios, administraciones de locales comerciales (propiedad horizontal) y demás organismos estatales en aras de solucionar conflictos evidenciados por los clientes arrendatarios en la propiedad administrada.

Ahora bien, respecto al módulo cuatro y seis propuesto para el mes objeto de informe, (siendo estos la identificación y caracterización de problemáticas o vicisitudes presentes en la INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S,A,S dentro del ejercicio de administración de inmuebles vinculados a la copropiedad y el estudio del caso concreto para la individualización de posibles omisiones por parte del cliente propietario a la hora de suscribir contrato de mandato y

arrendamiento con la inmobiliaria) se lograron identificar a lo largo de la práctica ejercida en las instalaciones de la Agencia Inmobiliaria las siguientes variantes:

1. Prestación de Servicios Públicos Domiciliarios: legalización de cobro – uso compartido del servicio; esto en virtud de la construcción reciente de la edificación donde el cliente arrendatario ejerce uso y habitación del predio y/o inmuebles donde se evidencia carencia de legalización e individualización de predios (desengloble).
2. Inconvenientes respecto a daños en inmuebles administrados donde se encuentra relacionada la copropiedad: filtraciones de humedad, daños y mal manejo en las zonas comunes que relacionan a la persona jurídica en la responsabilidad del perjuicio ocasionado.
3. Mora en pago de administración de conjuntos/condominios/residencias: toda vez que de acuerdo con la disponibilidad contractual y de políticas de la entidad, es la misma agencia la que se encargará del recaudo de dicho concepto, so pena de notificar la mora constituida a las aseguradoras asociadas, centrales de riesgo, deudores solidarios y demás sujetos vinculados a la obligación suscrita.
4. Destinación de inmuebles arrendados y calidades expuestas en el contrato: esto haciendo alusión al incumplimiento contractual evidenciado en eventuales oportunidades por parte del cliente arrendatario al momento de tomar el bien y utilizar el mismo para una destinación diferente a la suscrita en el contrato celebrado (de vivienda a comercio), además de calidades propias del inmueble que se ofertan en base a los pronunciamientos y compromisos de los clientes propietarios, pero, que al momento de constituirse la tenencia del bien, el cliente propietario evidencia carencia de dichas propiedades (uso de parqueadero en inmuebles inmersos a propiedad horizontal – parqueadero privado vs parqueadero común).

Asimismo, en relación a la actividad seis, la cual corresponde al estudio concreto de la propuesta elevada (construcción de cláusulas modelo para la inclusión de la misma en los contratos vigentes utilizados por la Agencia), se ha podido establecer a lo largo de la práctica jurídica aplicable y del conocimiento adquirido de los procedimientos internos manejados por la Inmobiliaria, que las posibles omisiones por parte del cliente propietario, usualmente se presentan a la hora de constituir y celebrar el contrato (tal como lo es el caso de la omisión de información respecto a las propiedades del inmueble arrendado), sino por el contrario, dicho descuido sobresa al momento de mencionar las obligaciones adquiridas en el acuerdo de partes, tal como se puede apreciar en las problemáticas anteriormente citadas que requieren de un manejo especial o una eventual configuración del acuerdo para no afectar a largo plazo los compromisos aceptados mediante los contratos suscritos.

## 9.4 CUARTO INFORME

Atendiendo a la finalidad de la práctica realizada en la Inmobiliaria Esteban Ríos S.A.S, se procede a exponer el resultado de la misma conforme al apoyo jurídico brindado a la sociedad comercial, gracias a la sustanciación y elaboración de documentos de índole jurídico que ligados a la gestión administrativa de la entidad permitieron conocer a mayor profundidad la actividad comercial liderada por una de las más prestigiosas agencias inmobiliarias de la ciudad.

Dentro de dicho contexto, se identificaron diferentes situaciones recurrentes por parte de los clientes arrendatarios a la hora de ingresar al departamento jurídico buscando soluciones a las problemáticas nacientes en los inmuebles vinculados al régimen de propiedad horizontal, distinguiéndose entre ellas las derivadas de deterioros y afectaciones a las propiedades arrendadas, necesitando estas situaciones intervención jurídica sea por medio de petición formal, tutela o querrela (procedimiento policivo) para obtener próxima respuesta y cesación de dicho menoscabo que afectaban rotundamente la relación contractual objeto del contrato de mandato – administración suscrito entre el propietario y la inmobiliaria.

Respecto a lo anterior, la elaboración de documentos se encontró fundamentada en los siguientes derechos de origen constitucional y legal los cuales permiten de manera eficiente encontrar mecanismos alternativos para la solución de conflictos, antes de solicitar intervención judicial para los mismos mediante procesos verbales sumarios tal como lo es el de la restitución de inmueble arrendando.

- I. Elaboración de **derechos de petición** encaminados a resolver problemáticas de la siguiente índole acordes a la individualización e identificación del problema jurídico planteado en la práctica realizada (finca raíz. Detrimento patrimonial- estado del predio – responsabilidad partes contratantes - desgaste propio del uso y habitación del inmueble – intervención en administración de áreas comunes – actuación copropiedad – derechos comunes).

### **DERECHO DE PETICIÓN ANTE AUTORIDADES REGLAS GENERALES.**<sup>15</sup>

#### **ARTÍCULO 13. OBJETO Y MODALIDADES DEL DERECHO DE PETICIÓN ANTE AUTORIDADES.**

*Toda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades, en los términos señalados en este código, por motivos de interés general o particular, y a obtener pronta resolución completa y de fondo sobre la misma.*

---

<sup>15</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1755 (junio 30) de 2015. “Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”. Diario Oficial 49.559. Artículo 13.

*Toda actuación que inicie cualquier persona ante las autoridades implica el ejercicio del derecho de petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política, sin que sea necesario invocarlo. Mediante él, entre otras actuaciones, se podrá solicitar: el reconocimiento de un derecho, la intervención de una entidad o funcionario, la resolución de una situación jurídica, la prestación de un servicio, requerir información, consultar, examinar y requerir copias de documentos, formular consultas, quejas, denuncias y reclamos e interponer recursos.*

*El ejercicio del derecho de petición es gratuito y puede realizarse sin necesidad de representación a través de abogado, o de persona mayor cuando se trate de menores en relación con las entidades dedicadas a su protección o formación (subrayado fuera de texto original)*

Tal y como lo esboza la norma, toda persona, sea natural o jurídica (en este caso sociedad legalmente constituida) se encuentra facultada para presentar y realizar peticiones formales a cualquier ente sea particular o privado para obtener respuesta en razón a múltiples circunstancias sin necesidad de enunciar la misma o intervenir algún tipo de representación.

En el caso concreto, al encontrarse suscrita una relación contractual previa al momento de identificarse y conocerse los hechos objeto de intervención, es deber del Administrador en virtud del contrato de mandando, realizar seguimiento y responder frente a eventuales adversidades donde se encuentre inmerso el inmueble conferido mediante acuerdo de voluntades expreso mediante la cláusula décima segunda del contrato de mandato elaborado por la Inmobiliaria de la siguiente manera:

**DÉCIMA SEGUNDA- EL ADMINISTRADOR** se hará responsable y cancelará los arrendamientos adeudados por los arrendatarios, hasta el día en que estos hayan ocupado el inmueble objeto de este contrato. El presente contrato no implica para **EL ADMINISTRADOR**, en ningún caso, responsabilidad alguna por falta de las reparaciones, servicios públicos sean estos independientes o compartidos, cuota de administración y demás gastos que deban cubrir los arrendatarios, pero es entendido que procurará el oportuno pago de ellos y el cumplimiento esmerado de las estipulaciones de este contrato que le sean concernientes. En el caso de servicios y reparaciones dejadas por los arrendatarios a la desocupación del inmueble, **EL ADMINISTRADOR** atenderá el cobro extrajudicial, previo pago por parte de **EI MANDANTE** de las facturas correspondientes. En caso de existir el seguro o fianza de servicios públicos, **EL MANDANTE** no podrá realizar ningún pago correspondiente a servicios públicos ya que de llegarse a efectuar doble pago del servicio por parte del **MANDANTE** y del **ADMINISTRADOR**, el monto cancelado por el **MANDANTE** no podrá ser reembolsado por **EL ADMINISTRADOR** y deberá **EL MANDANTE** realizar toda la gestión pertinente ante la empresa de servicios públicos que corresponda para

que acceda a la devolución a su favor del mayor valor pagado, si es del caso.<sup>16</sup>

Es por lo precedente que, la coordinación jurídica mediante el apoyo brindado en la práctica jurídica empresarial se encuentra facultado/autorizado para adelantar dicho tipo de procedimientos a nombre propio y en representación de los derechos de los otros sujetos intervinientes (sea cliente propietario o cliente arrendatario de acuerdo con el caso concreto).

En este orden de ideas, al atender las problemáticas respecto a daños y reparaciones donde se vincula la administración de la copropiedad, se logró manejar de manera sistemática la fundamentación jurídica contractual y legal, no solo de los supuestos de la figura utilizada sino de los preceptos y conceptualización acorde al caso objeto de estudio, teniendo en cuenta lo relativo al derecho de dominio estipulado tanto en la ley 675 de 2001 (régimen de propiedad horizontal), al igual que lo consagrado en la Constitución política de Colombia y demás normas afines, tal como lo estudia de manera minuciosa el profesor asociado, abogado e historiador Héctor Elías Hernández Velazco en su escrito referente al modelo de propiedad horizontal en Colombia, más específicamente lo concerniente a la propiedad privada versus el régimen ya descrito para elaborar documentación y análisis acorde a derecho, sin olvidar la función social de la propiedad y las obligaciones adquiridas mediante el contrato de mandato, por tal razón fue de suma relevancia incluir a dicho desarrollo los siguientes conceptos planteados por el profesional en mención, los cuales rezan de la siguiente manera:

### ***¿ES LA PROPIEDAD PRIVADA UN DERECHO FUNDAMENTAL?*<sup>17</sup>**

*La constitución política de 1991 estableció dentro de los derechos, garantías y deberes (Título II Constitucional), la propiedad privada como derecho constitucional. Por consiguiente, las disposiciones constitucionales regulan y desarrollan lo atinente a este derecho y a todos aquellos derechos adquiridos con el arreglo de las leyes civiles, siempre entendiendo que el interés privado debe ceder ante el interés público o social.*

*Así las cosas, la propiedad privada ha sido reconocida por la Corte Constitucional como un “derecho subjetivo al que le son inherentes unas funciones sociales y ecológicas, dirigidas a asegurar el cumplimiento de varios deberes constitucionales, entre los cuales, se destacan la protección del medio ambiente, la salvaguarda de los derechos ajenos y la promoción de la justicia, la equidad y el interés general como manifestaciones fundamentales del Estado Social de Derecho.*

---

<sup>16</sup> IER SAS. Información Corporativa. Inmobiliaria Esteban Ríos S.A.S. 2017.

<sup>17</sup> HERNANDEZ VELAZCO, Héctor Elías. El Modelo de Propiedad Horizontal en Colombia y los Derechos Fundamentales: ley 675 de 2001. Ediciones Universidad Industrial de Santander. Primera Edición (2013) PAG 114-115.

De manera que el mismo ordenamiento jurídico, a la vez que se encuentra comprometido con el respeto a su núcleo esencial, debe adoptar medidas que permitan asegurar el logro de las citadas funciones, lo que conduce en últimas a consolidar los derechos del propietario con las necesidades de la colectividad, debidamente fundamentadas en el texto superior.

(subrayado fuera del texto original).

### **¿CUÁL ES EL FIN QUE PERSIGUE LA LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL?**

*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 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 tienen los propietarios sobre los bienes que no corresponden a sus bienes privados y cuáles sobre los restantes bienes comunes del inmueble.*

Es por dichos fundamentos que, a pesar de encontrarse el cliente propietario y el cliente propietario/beneficiario del uso y habitación del inmueble objeto de la relación contractual establecida, al no estar vulnerando alguno de los derechos generales evidenciados en los bienes comunes protegidos por la administración de la copropiedad, es deber de esta última responder de manera inmediata respecto a perturbaciones ocasionadas a propiedades privadas en razón a la utilización deficiente de las zonas comunes o propiedades adyacentes teniendo en cuenta las necesidades conjuntas bajo una armonización y ponderación de derechos enfrentados.

De este modo, al hacerse un análisis armónico de los presupuestos legales y constitucionales que afectan el ejercicio de administración y el inmueble arrendado, las gestiones jurídicas pueden derivarse en contingentes acciones de tutela por el incumplimiento tanto por el elevado derecho de petición, como por la violación otros derechos fundamentales como lo son la propiedad privada y el tratamiento meticuloso respecto al régimen vinculado, tal y como se encuentra descrito en el artículo 18 de la ley 675 de 2001 de la siguiente manera:

#### **ARTÍCULO 18. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO.**<sup>18</sup>

*En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:*

1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de

<sup>18</sup> COLOMBIA, CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 675 (agosto 3) de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”. Diario oficial No. 44.509. Artículo 18.

*ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.* (subrayado fuera del texto original)

*En caso de uso comercial o mixto, el propietario o sus causahabientes, a cualquier título, solo podrán hacer servir la unidad privada a los fines u objetos convenidos en el reglamento de propiedad horizontal, salvo autorización de la asamblea. En el reglamento de copropiedad se establecerá la procedencia, requisitos y trámite aplicable al efecto.*

*2. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.* (subrayado fuera del texto original)

*3. El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.*

*4. Las demás previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.*

- II. Componente relacionado a **prestación de servicios públicos domiciliarios**. Cobros irregulares del servicio dentro de la copropiedad - omisión de información frente a legalización e individualización de servicios públicos - inclusión de rubros contrarios a derecho – afectación de pago oportuno de la renta y recaudo de comisión.

La incorporación del presente concepto y su conexidad a las entidad prestadoras de servicios públicos domiciliarios, se debe a la constante relación entre el uso y habitación del inmueble administrado, con la gestión realizada por la agencia gracias a la información brindada por el cliente propietario, esto ateniendo a construcciones novedosas donde al constituirse y generarse el cobro de x o y servicio, se configuran diferentes inconvenientes que a corto plazo se ven reflejados en el estado de cuenta y beneficio de la renta del dueño del derecho real de dominio del predio ya que, en caso de suscribirse el contrato de mandato sin garantía, el mandante se encuentra ligado al pago oportuno de la obligaciones a cargo del arrendatario, tal y como lo muestra el siguiente clausulado.

**VIGÉSIMA OCTAVA: EI MANDANTE** autoriza **el ADMINISTRADOR** para que en su nombre y representación formule solicitudes formales

ante las empresas de servicios públicos domiciliarios relacionados con el funcionamiento, facturación, cobro y demás asuntos que tengan relación directa o indirecta con los servicios públicos del inmueble objeto del presente contrato, así como para presentar recursos, quejas, y todo aquello que sea necesario para defender los derechos del **MANDANTE** en su calidad de propietario del inmueble objeto del presente contrato.

**VIGÉSIMA NOVENA:** Si el inmueble objeto del presente contrato está sujeto al régimen de propiedad horizontal, el pago de la administración estará a cargo del arrendatario directamente ante la copropiedad o persona encargada del recaudo, a no ser que el **ADMINISTRADOR** sea autorizado por el **MANDANTE** para que en la factura mensual del canon de arrendamiento se incluya dicho concepto y se realice el recaudo. El **ADMINISTRADOR** solamente realizará labor de recaudo y pago de cuota administración cuando ésta sea igual o superior a \$100.000 pesos; por cuota de administración de menor valor **EL ADMINISTRADOR** se abstiene de realizar dicha gestión la cual estará en cabeza directamente del arrendatario o del **MANDANTE**. En el caso de estar la responsabilidad de pago en cabeza del **MANDANTE** éste asumirá total responsabilidad en el pago con el fin de no ocasionar perjuicios al arrendatario, de causarse estos el **MANDANTE** los resarcirá según la tasación judicial que resulte en el caso en que corresponda.<sup>19</sup>

Esto sin olvidar de igual manera, los abusos y registros de cobros contrarios a la norma respecto a diferentes conceptos de consumo, generando incrementos desproporcionados en el valor promedio de dicho servicio y demás problemáticas acordes a facturación irregular.

Vistas, así las cosas, se acudió nuevamente al derecho de petición ya expuesto para así indagar en la existencia y fundamentación de cobros excesivos, documentación reglamentada para la iniciación de cobros individuales a inmuebles inmersos en régimen de propiedad horizontal y nuevas edificaciones en etapa de transición respecto a la adquisición de personería jurídica y especificación de facturación, acorde a la propiedad privada administrada; esto de la mano de la ley 142 de 1994 más diferentes conceptos emitidos por la superintendencia de Industria y Comercio relacionados a los temas estudiados en cada una de las solicitudes allegadas a la Coordinación jurídica y de Cartera de la Inmobiliaria Esteban Ríos S.A.S.

## ***CAPÍTULO V. LA DETERMINACIÓN DEL CONSUMO FACTURABLE<sup>20</sup>***

***ARTÍCULO 146. LA MEDICIÓN DEL CONSUMO, Y EL PRECIO EN EL CONTRATO. La empresa y el suscriptor o usuario tienen derecho a que los consumos se midan; a que se empleen para ello los instrumentos de medida que la técnica haya hecho disponibles; y a que el consumo sea el elemento principal del precio que se cobre al suscriptor o usuario.***

<sup>19</sup> IER SAS. Información Corporativa. Inmobiliaria Esteban Ríos S.A.S. 2017.

<sup>20</sup> COLOMBIA, CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 142 (11 de julio) de 1994. "Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones". Diario oficial 41.433. Artículos 146 a 152.

*Cuando, sin acción u omisión de las partes, durante un período no sea posible medir razonablemente con instrumentos los consumos, su valor podrá establecerse, según dispongan los contratos uniformes, con base en consumos promedios de otros períodos del mismo suscriptor o usuario, o con base en los consumos promedios de suscriptores o usuarios que estén en circunstancias similares, o con base en aforos individuales.*

*Habrá también lugar a determinar el consumo de un período con base en los de períodos anteriores o en los de usuarios en circunstancias similares o en aforos individuales cuando se acredite la existencia de fugas imperceptibles de agua en el interior del inmueble. Las empresas están en la obligación de ayudar al usuario a detectar el sitio y la causa de las fugas. A partir de su detección el usuario tendrá un plazo de dos meses para remediarlas. Durante este tiempo la empresa cobrará el consumo promedio de los últimos seis meses. Transcurrido este período la empresa cobrará el consumo medido.*

*La falta de medición del consumo, por acción u omisión de la empresa, le hará perder el derecho a recibir el precio. La que tenga lugar por acción u omisión del suscriptor o usuario, justificará la suspensión del servicio o la terminación del contrato, sin perjuicio de que la empresa determine el consumo en las formas a las que se refiere el inciso anterior. Se entenderá igualmente, que es omisión de la empresa la no colocación de medidores en un período superior a seis meses después de la conexión del suscriptor o usuario.*

*En cuanto al servicio de aseo, se aplican los principios anteriores, con las adaptaciones que exige la naturaleza del servicio y las reglas que esta Ley contiene sobre falla del servicio; entendiéndose que el precio que se exija al usuario dependerá no sólo de los factores de costos que contemplen las fórmulas tarifarias sino en todo caso de la frecuencia con la que se le preste el servicio y del volumen de residuos que se recojan. En cuanto a los servicios de saneamiento básico y aquellos en que por razones de tipo técnico, de seguridad o de interés social, no exista medición individual, la comisión de regulación respectiva definirá los parámetros adecuados para estimar el consumo.*

*Las empresas podrán emitir factura conjunta para el cobro de los diferentes servicios que hacen parte de su objeto y para aquellos prestados por otras empresas de servicios públicos, para los que han celebrado convenios con tal propósito.*

*En todo caso, las empresas tendrán un plazo a partir de la vigencia de la presente Ley para elevar los niveles de macro y micromedición a un 95% del total de los usuarios, para lo cual deberán iniciar un plan, con un porcentaje mínimo de inversión, para la adquisición y financiación de los medidores a los estratos 1, 2, 3.*

*PARÁGRAFO. La Comisión de Regulación respectiva, en un plazo no superior a tres años a partir de la vigencia de la presente Ley, reglamentará los aspectos relativos a este artículo con el fin de evitar traumatismos en la prestación de los servicios objeto de esta Ley.*

## **CAPÍTULO VI. LAS FACTURAS**

### **ARTÍCULO 147. NATURALEZA Y REQUISITOS DE LAS FACTURAS.**

*Las facturas de los servicios públicos se pondrán en conocimiento de los suscriptores o usuarios para determinar el valor de los bienes y servicios provistos en desarrollo del contrato de servicios públicos.*

*En las facturas en las que se cobren varios servicios, será obligatorio totalizar por separado cada servicio, cada uno de los cuales podrá ser pagado independientemente de los demás con excepción del servicio público domiciliario de aseo y demás servicios de saneamiento básico. Las sanciones aplicables por no pago procederán únicamente respecto del servicio que no sea pagado.*

*PARÁGRAFO. Cuando se facturen los servicios de saneamiento básico y en particular los de aseo público y alcantarillado, conjuntamente con otro servicio público domiciliario, no podrá cancelarse este último con independencia de los servicios de saneamiento básico, aseo o alcantarillado, salvo en aquellos casos en que exista prueba de mediar petición, queja o recurso debidamente interpuesto ante la entidad prestataria del servicio de saneamiento básico, aseo o alcantarillado.*

**ARTÍCULO 148. REQUISITOS DE LAS FACTURAS.** *Los requisitos formales de las facturas serán los que determinen las condiciones uniformes del contrato, pero contendrán, como mínimo, información suficiente para que el suscriptor o usuario pueda establecer con facilidad si la empresa se ciñó a la ley y al contrato al elaborarlas, cómo se determinaron y valoraron sus consumos, cómo se comparan éstos y su precio con los de períodos anteriores, y el plazo y modo en el que debe hacerse el pago.*

*En los contratos se pactará la forma, tiempo, sitio y modo en los que la empresa hará conocer la factura a los suscriptores o usuarios, y el conocimiento se presumirá de derecho cuando la empresa cumpla lo estipulado. Corresponde a la empresa demostrar su cumplimiento. El suscriptor o usuario no estará obligado a cumplir las obligaciones que le cree la factura, sino después de conocerla. No se cobrarán servicios no prestados, tarifas, ni conceptos diferentes a los previstos en las condiciones uniformes de los contratos, ni se podrá alterar la estructura tarifaria definida para cada servicio público domiciliario.*

**ARTÍCULO 149. DE LA REVISIÓN PREVIA.** *Al preparar las facturas, es obligación de las empresas investigar las desviaciones significativas frente a consumos anteriores. Mientras se establece la causa, la factura se hará con base en la de períodos anteriores o en la de suscriptores o usuarios en circunstancias semejantes o mediante aforo individual; y al aclarar la causa de las desviaciones, las diferencias frente a los valores*

*que se cobraron se abonarán o cargarán al suscriptor o usuario, según sea el caso.*

**ARTÍCULO 150. DE LOS COBROS INOPORTUNOS.** *Al cabo de cinco meses de haber entregado las facturas, las empresas no podrán cobrar bienes o servicios que no facturaron por error, omisión, o investigación de desviaciones significativas frente a consumos anteriores. Se exceptúan los casos en que se compruebe dolo del suscriptor o usuario.*

#### **CAPÍTULO VII.**

#### **DEFENSA DE LOS USUARIOS EN SEDE DE LA EMPRESA**

**ARTÍCULO 152. DERECHO DE PETICIÓN Y DE RECURSO.** *Es de la esencia del contrato de servicios públicos que el suscriptor o usuario pueda presentar a la empresa peticiones, quejas y recursos relativos al contrato de servicios públicos.*

*Las normas sobre presentación, trámite y decisión de recursos se interpretarán y aplicarán teniendo en cuenta las costumbres de las empresas comerciales en el trato con su clientela, de modo que, en cuanto la ley no disponga otra cosa, se proceda de acuerdo con tales costumbres.*

### **III. Componente referente a deudas con la copropiedad por concepto de administración – expensas comunes necesarias:**

Al momento de recibir las diferentes solicitudes por parte de clientes arrendatarios, propietarios y administración de copropiedad, se identificó y delimitó la procedencia de las obligaciones de las partes al momento de cancelar de manera oportuna los conceptos y rubros derivados de los derechos de la copropiedad frente a tenedores legítimos, situación la cual define sustancialmente el cumplimiento contractual del acuerdo de voluntades objeto del presente estudio, tal como lo es la información exacta de dicho concepto y los beneficios del mismo, esto con la finalidad de proporcionar al tercero de buena fe (arrendatario) los datos respecto a las calidades del inmueble que va adquirir y así consolidar los negocios jurídicos que lo vinculan.

Es por lo anterior que, al momento de elaborar la respectiva documentación de índole jurídico y el apoyo correspondiente al departamento jurídico y de cartera de la Inmobiliaria Esteban Ríos S.A.S, sea mediante derecho de petición, comunicaciones de cobro prejuicio y retención de paz y salvo por encontrarse pendiente dicho concepto, fue menester tener en cuenta las apreciaciones brindadas por el profesor en derecho José Alejandro Bonivento Fernández en relación a los efectos del mandato frente a terceros, donde se dispone lo siguiente:

## **EFFECTOS DEL MANDATO FRENTE A TERCEROS<sup>21</sup>**

*Desde el instante en que el mandante expresa su voluntad por medio de su representante, el mandatario, se obliga frente al tercero contratante, como sentido directo de su querer. El mandante, dice el artículo 2186 del Código Civil cumplirá todas las obligaciones que a su nombre ha contraído el mandatario dentro de los límites del mandato. El mandante cuando contrata por medio de un representante se acoge a los términos del mandato, lo hace como si hubiera negociado él mismo. Se convierte, por tanto, en acreedor o deudor del tercero según el caso. Es su órbita jurídico – patrimonial la que se compromete directamente, y claro está que esta expresión frente a terceros produce plenos efectos cuando el mandatario ha cumplido el encargo dentro de los límites del mandato y así es conocido por el tercero(..).*

En este orden de ideas, a pesar de estar debatiendo derechos y deberes conexos con el uso y habitación por parte del tenedor legítimo mediante el contrato de arrendamiento suscrito con el administrador, deben brindarse herramientas claras a este último para que pueda garantizar el óptimo periodo de vivienda y o comercio del predio direccionado por la Agencia Inmobiliaria, tal y como dicha información se tiene en cuenta al momento de discriminar puntualmente los derechos y deberes precisión para evitar eventuales situaciones adversas que terminen afectando a los sujetos intervinientes en los contratos celebrados, estando armonizado a los pronunciamientos legales y jurídicos que reglamentan dicha relación jurídica ante la copropiedad.

## **CAPITULO VIII<sup>22</sup>.**

### **DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES.**

**ARTÍCULO 29. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS.** *Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.*

*Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.* (subrayado fuera del texto original)

*Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las*

---

<sup>21</sup> BONIVIENTO FERNÁNDEZ, José. Los Principales Contratos Civiles y su Paralelo con los Comerciales. Contrato de Mandato. 359. Efectos del mandato frente a terceros. Liberia Ediciones del Profesional Ltda. Decimanovena edición. (2015) PAG 630.

<sup>22</sup> COLOMBIA, CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 675 (agosto 3) de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”. Diario oficial No. 44.509. Artículo 29, 30, 78 y 79.

*expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.*

*En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad.*

*En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.*

*PARÁGRAFO 1o. Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.*

*PARÁGRAFO 2o. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. (subrayado fuera del texto original).*

*PARÁGRAFO 3o. En los edificios residenciales y de oficinas, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso no estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, cuando para acceder a su parqueadero, depósito, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta disposición será aplicable a otros edificios o conjuntos, cuando así lo prevea el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.*

***ARTÍCULO 30. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS. Ej retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. (fuera del texto original).***

*Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.*

### ***OBLIGACIONES ECONÓMICAS.***

***ARTÍCULO 78. CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN Y SOSTENIMIENTO. Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán***

cuotas periódicas de administración y sostenimiento a cargo de los propietarios de los inmuebles. (subrayado fuera del texto original)

**ARTÍCULO 79. EJECUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES.** Los Administradores de Unidades Inmobiliarias Cerradas podrán demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y moradores.

*En tales procesos de liquidación de las obligaciones vencidas a cargo del propietario o morador, realizada por el Administrador, prestará mérito ejecutivo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la presente ley, sin necesidad de protesto ni otro requisito adicional.*

**PARÁGRAFO.** *En todo caso el copropietario de cada inmueble responderá solidariamente por todas las obligaciones ordinarias y extraordinarias y por las sanciones pecuniarias impuestas a los moradores de su inmueble.*

Por consiguiente, en la etapa final de la presente práctica jurídica empresarial se lograron individualizar tres circunstancias que se presentan constantemente en relación con el régimen de propiedad horizontal y demás obligaciones a cargo del cliente propietario a la hora de suscribir el contrato de mandando, teniendo en cuenta la información imprescindible al momento de mantener la relación contractual dentro de la configuración tripartida de sujetos vinculados, realizando así (19) documentos de índole jurídico incluyendo entre estos, solicitudes formales mediante derechos de petición, acciones de tutela para la protección de los derechos fundamentales y constituciones ya enunciados, demás comunicaciones encaminadas a cobro y recuperaciones tanto a favor de la entidad como de clientes arrendatarios y propietarios según sea el caso enunciado.

## **10 RECOMENDACIÓN Y PROYECCION DE MACANISMOS INFORMATIVOS Y CONTRACTUALES FURENTE LA IDENTIFICACIÓN DE PROBLEMATICAS Y VISICITUDES ENCONTRADAS EN LA INMOBILIARIA ESTEBAN RÍOS S.A.S**

Atendiendo a la resolución de la práctica jurídica empresarial ejecutada en la Inmobiliaria Esteban Ríos S.A.S, se atendieron gran variedad de problemáticas y situaciones enunciadas por las partes vinculadas tanto al contrato de arrendamiento como al contrato de mandato, poniendo a prueba la gestión administrativa en cabeza de la Coordinación Jurídica y de Cartera de la Agencia Inmobiliaria, encontrando a lo largo de los cuatro meses de acompañamiento mayores vicisitudes y cambios referentes a omisiones de información por parte del cliente propietario a la hora de suscribir el contrato de mandato, estando estas últimas relacionadas a la inadvertencia de las calidades propias del inmueble confiado concordantes a:

- Cobro de servicios públicos domiciliarios relacionados a consumo promedio y falencias en la legalización e individualización de los mismo.
- Conflictos respecto a derechos privados versus derechos de la copropiedad en la atención a menoscabos patrimoniales conexos a los daños y perjuicios provenientes tanto de inmuebles adyacentes como de descuidos de la administración.
- Cobro formal ante clientes arrendatarios y propietarios respecto a la recuperación de dineros derivados tanto de canon de arrendamiento, administración y servicios públicos compartidos.
- Conflictos de intereses referentes a la omisión de calidades y conceptos inmersos en el uso y habitación del inmueble administrado.

Por consiguiente, se llega a la conclusión de que es de suma importancia poner en conocimiento al cliente propietario mediante mecanismos instructivos lúdicos y complementarios la comprensión de los derechos, deberes y efectos de la omisión de información determinate a la hora de ejercer la administración del inmueble, teniendo en cuenta que dicha circunstancia podría imposibilitar al mandatario (administrador) en la ejecución de las ordenes dispuestas por este último, generando así una eventual exclusión de responsabilidad ante futuras reclamaciones y en peor de los casos la terminación unilateral del acto y negocio jurídico objeto de debate.

Asimismo, se sugiere realizar orientación exhaustiva en etapas preliminares a la celebración del contrato de mandato para así, de igual manera conocer de primera mano las obligaciones adquiridas por la Agencia Inmobiliaria en calidad

de Administrador de los inmuebles administrados, garantizando la seguridad respecto al caudal patrimonial y productivo del patrimonio delegado.

En este orden de ideas y en atención a la experiencia adquirida mediante la sustanciación y análisis detallado de las problemáticas atendidas por el Departamento Jurídico y de Cartera de la Inmobiliaria Esteban Ríos S.A.S; se dispone para conocimiento de la sociedad comercial en mención, la clausura adicional elaborada de la mano de la normatividad jurídica aplicable respecto a las eventuales omisiones en las que se pueda ver inmerso el cliente propietario a la hora de suscribir el contrato de mandato, dependiendo esta última de las características del inmueble vinculado al régimen de propiedad horizontal, brindado una protección adicional al tercero de buena fe, siendo el caso concreto el del cliente arrendatario.

- **CLAUSULA ADICIONAL- EL MANDANTE** deja expresa constancia que el inmueble que entra en administración cuenta con las respectivas calidades enunciadas y soportadas en la documentación allegada al momento de confiar la administración del predio de la referencia, incluyendo en estos la delimitación expresa del uso de parqueaderos descritos, legalización de servicios públicos domiciliarios y pago de expensas necesarias por parte de la administración del inmueble vinculado al régimen de propiedad horizontal. De igual manera, de descubrirse en el transcurso del uso y habitación del tenedor legítimo del predio la existencia de variables desconocidas por el arrendador, **EL ADMINISTRADOR** quedara indemne por cualquier sanción o decisión tomada por el arrendatario en razón al incumplimiento del contrato celebrado, facultando al **ADMINISTRADOR** a terminar de manera unilateral la relación contractual descrita, además de omitir el cobro de la cláusula pena y demás expensas conexas por terminación anticipa del contrato de arrendamiento.

## 11 CONCLUSIONES

La práctica jurídica empresarial ejecutada en la Inmobiliaria Esteban Ríos S.A.S, permitió conocer desde la cotidianidad de la administración inmobiliaria, los diferentes supuestos facticos relacionados a la actividad jurídica tanto en materia civil como comercial, permitiendo al practicante adquirir experiencia y conocimientos exclusivos entorno a los procedimientos expeditos acordes a derecho para la solución alternativa de conflictos provenientes de las relaciones contractuales suscritas y manejadas por la sociedad comercial de la referencia.

De igual manera, al acudir a los conocimientos adquiridos en el programa de pregrado en Derecho, se lograron forjar y cumplir los diferentes objetivos tanto generales como específicos, encaminados a respaldar y fortalecer las competencias estipuladas de manera institucional por la Inmobiliaria Esteban Ríos S.A.S , concretando así una experiencia enriquecedora para el estudiante y la Agencia Inmobiliaria, ya que se aportó una óptica especializada respecto a las problemáticas y vicisitudes presentadas diariamente ante el departamento jurídico, el cual de manera indirecta repercute en la totalidad de las actividades ejercidas por la misma gracias a su idónea gestión, posicionando a la Inmobiliaria como una de las sociedad comerciales especializadas en administración de finca raíz más prestigiosas y conocidas del área metropolitana de la ciudad de Bucaramanga.

Así las cosas y en virtud a lo anteriormente expuesto, se logró cumplir a conformidad la propuesta presentada al inicio del apoyo y acompañamiento brindado a la Agencia Inmobiliaria, tal como lo fue la identificación y caracterización de problemáticas o vicisitudes dentro del ejercicio de administración de inmuebles vinculados al régimen de propiedad horizontal por la presunta omisión de información por parte del cliente propietario a la hora de suscribir contrato de mandato, encontrando múltiples aristas vinculadas a dicho tipo de contratación, las cuales contando con la orientación y difusión de información oportunas, pueden evitar resultados adversos y por consiguiente ratificar la excelencia administrativa por parte de la Inmobiliaria.

## BIBLIOGRAFÍA

- BELTRÁN SIERRA, Alfredo. Corte Constitucional Colombiana. Sentencia C-318 de 2002. Corte Constitucional Colombiana. Bogotá D.C.2003.
- BONIVIENTO FERNÁNDEZ, José. Los Principales Contratos Civiles y su Paralelo con los Comerciales. Efectos del mandato frente a terceros. Librería Ediciones del Profesional Ltda. Decimanovena edición. 2015.
- COLOMBIA, CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 675 (agosto 3) de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”. Diario oficial No. 44.509.
- COLOMBIA, CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 142 (11 de julio) de 1994. “Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones”. Diario oficial 41.433.
- COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1755 (junio 30) de 2015. “Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”. Diario Oficial 49.559.
- COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1258 (diciembre 05) de 2008. “Por medio de la cual se crea la sociedad por acciones simplificada”. Diario Oficial 47.194.
- COLOMBIA, CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 57 de 1887: Código Civil. Título XXVIII. Arts. 2142 a 2188.
- COLOMBIA, CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 820 (julio 10) de 2003. “Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones”. Diario Oficial 45.244.
- HERNANDEZ VELAZCO, Héctor Elías. El Modelo de Propiedad Horizontal en Colombia y los Derechos Fundamentales: ley 675 de 2001. Ediciones Universidad Industrial de Santander. Primera Edición. 2013
- MONTOYA PALACIO, Juan Pablo. La Responsabilidad Civil Del Intermediario en el Arrendamiento De Inmuebles. Universidad de Medellín. 2015.
- PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Decreto 410 (marzo 27) de 1971. “Por el cual se expide el Código de Comercio”. Diario Oficial 33.339

- RAMIREZ GOMEZ, José Fernando. Corte Suprema de Justicia Sala De Casación Civil y Agraria. Bogotá D.C., veinticuatro (24) de agosto de mil novecientos noventa y ocho (1998). Expediente No. 4821.
- SANÍN GÓMEZ. Juan Esteban. El Contrato De Mandato: Consideraciones Jurídicas, Tributarias y Contables. Universidad Externado de Colombia. Revista de Derecho Fiscal No. 8 • enero-junio de 2016 • pp. 45-58.
- TAFUR GALVIS, Álvaro. Corte Constitucional Colombiana. Sentencia C - 1178 de 2001. Corte Constitucional Colombiana. Bogotá D.C.2001.