

**LOS PROCESOS EJECUTIVOS, PROCESOS VERBALES DE RESTITUCIÓN  
DE INMUEBLE ARRENDADO, ESTUDIO DE TITULOS, ESTUDIO DEL  
CONTRATO DE MANDATO A LA LUZ DEL ESTATUTO DEL CONSUMIDOR,  
ELABORACIÓN DE MINUTAS Y CONTRATOS DE COMPRAVENTA: UNA  
PRÁCTICA EMPRESARIAL EN ALIANZA INMOBILIARIA S. A.**

**LAURA MARCELA DÍAZ NARVÁEZ**

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

**2013**

**LOS PROCESOS EJECUTIVOS, PROCESOS VERBALES DE RESTITUCIÓN  
DE INMUEBLE ARRENDADO, ESTUDIO DE TITULOS, ESTUDIO DEL  
CONTRATO DE MANDATO A LA LUZ DEL ESTATUTO DEL CONSUMIDOR,  
ELABORACIÓN DE MINUTAS Y CONTRATOS DE COMPRAVENTA: UNA  
PRÁCTICA EMPRESARIAL EN ALIANZA INMOBILIARIA S. A.**

**LAURA MARCELA DÍAZ NARVÁEZ**

**Trabajo de Grado para optar al título de ABOGADA**

**DIRECTORA**

**LAURA CRISTINA JACOME SOTO**

**Abogada**

**TUTORA**

**FABIOLA ANGULO ARRIETA**

**Abogada**

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

**2013**

A mi madre Laura Angelita N.  
a quien le debo todo lo que soy

A Jeisson Armando P.  
a quién amaré toda mi vida

## **AGRADECIMIENTOS**

A la doctora Laura Cristina Jácome Soto, la directora de la práctica, por su dedicación, enseñanzas y disposición.

A Alianza inmobiliaria S.A. en especial a la doctora Fabiola Angulo Arrieta, la tutora de la práctica, por su ejemplo, enseñanzas y dedicación, también agradezco al doctor Liborio Casas y el ingeniero Mario Fernando Soto por su bondadosa ayuda y colaboración en el aprendizaje de los temas del sector inmobiliario.

A mi nonito Javier Hernando Narváez por su ejemplo e inspiración en mi vocación como abogada.

A mi hermana Fernanda Liseth Afanador por su apoyo y fortaleza en este proceso.  
A Gabriel Fernando Álvarez compañero, colega y amigo por su incondicionalidad.

A la Coral UIS y Juan Manuel Hernández por brindarme tantas bendiciones, por la enseñanza de valores inolvidables como la disciplina, positivismo y constancia.

A mis familiares y amigos por su compañía, ayuda y cariño en este proceso de mi vida profesional.

## CONTENIDO

	<b>Pág.</b>
INTRODUCCIÓN.....	11
1. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA.....	13
1.1 RESEÑA HISTORICA .....	13
1.2 SITUACION ACTUAL: .....	16
1.2.1 Aspectos institucionales .....	16
1.2.1.1 Principios corporativos .....	16
1.2.1.3 Visión: .....	17
1.2.1.4 Políticas de calidad:.....	17
1.2.1.5 Valores institucionales: .....	18
1.3.1 Valoración de bienes muebles e inmuebles.....	18
1.3.2 Administración de bienes inmuebles – Arriendos.....	19
1.4 ACTIVIDADES DEL SISTEMA DE VENTAS Y DEMANDA: .....	19
1.4.1 Venta personal interna.....	19
1.4.2 Venta a distancia .....	20
1.5 GARANTÍA Y PRECIO EN LAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN ALIANZA INMOBILIARIA S.A. ....	20
1.6 ORGANIGRAMA GENERAL DE ALIANZA INMOBILIARIA S.A. ....	21
CAPITULO II.....	22
2.1 LEGISLACIÓN.....	22
2.2 CONCEPTUALIZACIÓN .....	24
3. DESARROLLO DE LA PRÁCTICA EMPRESARIAL EN ALIANZA INMOBILIARIA S.A. ....	29

3.1 DESARROLLO Y ETAPAS DE LA PRÁCTICA EMPRESARIAL EN ALIANZA INMOBILIARIA S.A. ....	29
3.2 CRONOGRAMA DE LAS ACTIVIDADES DESEMPEÑADAS EN ALIANZA INMOBILIARIA S.A. ....	31
3.3 INFORMES PRESENTADOS EN EL DESARROLLO DE LA PRÁCTICA.....	32
CONCLUSIONES .....	80
BIBLIOGRAFÍA.....	81

## RESUMEN

**TÍTULO:** LOS PROCESOS EJECUTIVOS, PROCESOS VERBALES DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, ESTUDIO DE TÍTULOS, ESTUDIO DE CONTRATO DE MANDATO A LA LUZ DEL ESTATUTO DEL CONSUMIDOR Y ELABORACIÓN DE MINUTAS: UNA PRÁCTICA EMPRESARIAL EN ALIANZA INMOBILIARIA S. A.\*.

**AUTOR:** LAURA MARCELA DÍAZ NARVÁEZ.\*\*

**PALABRAS CLAVES:** PROCESO EJECUTIVO SINGULAR, PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, CONTRATO DE MANDATO, CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CONTRATO DE COMPRAVENTA, FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA, REGISTRO INMOBILIARIO.

### DESCRIPCIÓN:

Alianza Inmobiliaria S.A. en el ejercicio de la administración de inmuebles, tiene en su departamento jurídico actividades lideradas por Fabiola Angulo Arrieta entre las cuales se encuentran la realización y revisión de procesos ejecutivos singulares, verbales de restitución de inmueble arrendado, solicitudes de conciliación, promesas y contratos de compraventa de inmuebles. En esas actividades se desarrolla la práctica empresarial descrita en éste trabajo, como apoyo al departamento jurídico de Alianza Inmobiliaria S.A., además de un estudio del contrato de mandato a la luz del estatuto del consumidor, el estudio de títulos y la elaboración de minutas.

El alcance de este trabajo es conocer las actividades de la empresa, especialmente del departamento jurídico, las cuales se realizaron con la supervisión Fabiola Angulo Arrieta, brindándose un apoyo en las actividades que configuran el objetivo de la práctica que es la realización de procesos ejecutivos singulares, de restitución de inmueble arrendado, elaboración de solicitudes de conciliación, estudio de títulos, elaboración de minutas, el estudio del contrato de mandato a la luz de la ley 1480 de 2011.

En éste trabajo se encuentra además, la legislación, doctrina y conceptos jurídicos para la realización de las actividades anteriormente nombradas, conocimientos fundamentales en el desarrollo de la práctica ya que no es simplemente llenar una minuta sino saber qué es pertinente o no incluir y además conocer el procedimiento civil a seguir en cada caso.

---

\* Trabajo de grado

\*\* Facultad de Ciencias Humanas, Escuela de Derecho y Ciencias Políticas Directora Laura Cristina Jacome Soto Tutora Fabiola Angulo Arrieta

## ABSTRACT

**TITLE:** THE EXECUTIVE PROCEDURES, PROCESSES OF VERBAL RESTITUTION FOR LEASE PROPERTY, STUDY OF TITLES, STUDY OF MANDATE AGREEMENT IN LIGHT OF STATUS OF THE CONSUMER AND THE ELABORATION OF DRAFTS: BUSINESS PRACTICE IN ESTATE ALLIANCE CORPORATION.

**AUTOR:** LAURA MARCELA DÍAZ NARVÁEZ.\*\*

**KEYWORDS:** singular execute procedures, processes of verbal restitution for lease property, mandate agreement, lease agreement, sale and purchase agreement, real state registration folio, property registration.

**DESCRIPTION:** in the practice of property management, has in its juridical department activities led by Fabiola Angulo Arrieta in which is found the realization and review of singular executive procedures, processes of verbal restitution for lease property, requests of conciliation, pledges and contracts for the sale and purchase of property, in these activities the business practice unfolds in the job describe, to support the juridical department of Alianza Real State, including the study of mandate agreement in light of status of the consume.

El alcance de este trabajo es conocer las actividades de la empresa, especialmente del departamento jurídico, las cuales se realizaron con la supervisión Fabiola Angulo Arrieta, brindándose un apoyo en las actividades que configuran el objetivo de la práctica que es la realización de procesos ejecutivos singulares, de restitución de inmueble arrendado, elaboración de solicitudes de conciliación, estudio de títulos, elaboración de minutas, el estudio del contrato de mandato a la luz de la ley 1480 de 2011.

En éste trabajo se encuentra además, la legislación, doctrina y conceptos jurídicos para la realización de las actividades anteriormente nombradas, conocimientos fundamentales en el desarrollo de la práctica ya que no es simplemente llenar una minuta sino saber qué es pertinente o no incluir y además conocer el procedimiento civil a seguir en cada caso.

---

\* Project of grade

\*\* Faculty Humanities, School of law and political science Director Laura Cristina Soto Jacome tutor Fabiola angle Arrieta

## INTRODUCCIÓN

Este trabajo de grado se encuentra contemplado las actividades y desarrollo de la práctica empresarial en Alianza Inmobiliaria S.A.

El problema planteado en el desarrollo de la práctica empresarial fue observar qué normatividades propias del derecho civil, derecho procesal y derecho comercial se utilizan en las actividades jurídicas desarrolladas en el sector inmobiliario.

El alcance de este trabajo es conocer las actividades de la empresa, especialmente del departamento jurídico, las cuales se realizaron con la supervisión Fabiola Angulo Arrieta, brindándose un apoyo en las actividades que configuran el objetivo de la práctica que es la realización de procesos ejecutivos singulares, de restitución de inmueble arrendado, elaboración de solicitudes de conciliación, estudio de títulos, elaboración de minutas, el estudio del contrato de mandato a la luz de la ley 1480 de 2011.

En éste trabajo se encuentra además, la legislación, doctrina y conceptos jurídicos para la realización de las actividades anteriormente nombradas, conocimientos fundamentales en el desarrollo de la práctica ya que no es simplemente llenar una minuta sino saber qué es pertinente o no incluir y además conocer el procedimiento civil a seguir en cada caso.

Se debe advertir que no se incluye la descripción de los procesos como tal pues lo que interesa es la claridad y manejo de la legislación aplicable a los mismos.

Se realizó también un estudio de la minuta del contrato de mandato establecido en la empresa, bajo la luz del estatuto del consumidor ley 1480 de 2011, que se

encuentra en el informe número uno entregado a la directora Laura Cristina Jacome, el cuál se encuentra anexo al capítulo III.

También se encuentra el estudio de títulos, que fue una actividad más académica realizada con la tutora de la práctica, como lo contempla el informe número dos en el cual el lector observará los conceptos y legislación consultada para analizar la situación jurídica de un inmueble, como se podrá apreciar en el capítulo III.

## 1. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA

### 1.1 RESEÑA HISTORICA <sup>1</sup>



*Fuente: tomada el día 2 de ENERO de 2013.*

Alianza inmobiliaria s.a., situada en la calle 45 N°. 29-27 del Municipio de Bucaramanga, Departamento de Santander, fue creada por los señores Gabriel Burgos Mantilla, Fabiola Angulo Arrieta, Gerardo Dávila, Azucena Pereira de Dávila, Alberto Efraín García Acevedo, Carlos Manuel García, Trina Lagos de

---

<sup>1</sup> Información suministrada por Alianza Inmobiliaria S.A.

Ramírez, Jesús Ramírez León, María Teresa Plata Casas, Gloria Esperanza Vásquez de Plata, Liborio Plata casas, quienes reunidos en la ciudad de Bucaramanga y procediendo en nombre propio y en representación de la sociedad Burgos Mantilla & Cía Ltda., Gerardo Dávila & Cía Ltda., García Díaz & Cía Ltda., Central de Arriendos Ramírez y Lagos & Cía. Limitadas y Bienes Raíces de Santander Ltda., deciden aunar esfuerzos, con el fin de crear en la ciudad de Bucaramanga y su área metropolitana una nueva empresa dedicada a la actividad inmobiliaria y de la construcción. Aportando los inmuebles y facturación de arriendos de sus sociedades inmobiliarias, racionalizando los costos de operación de tal manera que esta sea la primera inmobiliaria de la región que realiza un proceso de reactivación de la actividad en Santander, siendo modelo de esfuerzos asociados para santandereanos, pero a su vez que produzca beneficios económicos para los socios que cree empleo productivo y permanente en la ciudad.

Es así como el 1º de Julio del 2.000 nace la Sociedad anónima “Alianza inmobiliaria s.a.”, mediante escritura pública N° 1.529 de la Notaria Segunda del círculo Notarial de Bucaramanga, cuyo objeto social es el desarrollo de la actividad inmobiliaria en todos sus campos, por lo tanto la sociedad administrara como unidades individuales o como administración de propiedad horizontal todo tipo de inmuebles, incluyendo conjuntos comerciales y de vivienda, edificios y parqueadero. Igualmente desarrollara las actividades de avalúos de bienes inmuebles, maquinaria y equipo, de inmuebles, de corretaje de propiedad raíz, proyectos de construcción y gerencia de proyectos.

Las proyecciones hechas en el momento de consolidar la unión han sido cumplidas a cabalidad, desde la misma consolidación de la imagen corporativa aprovechando el impacto causado en el mercado dada la magnitud de la empresa creada, pero indudablemente dentro de este proceso de avance de la compañía, el pilar del mismo ha sido la sincronización que ha existido entre el pensamiento

de sus socios y la acción acometida por el ente operativo la cual ha permitido obtener resultados por encima de lo esperado, pero al mismo tiempo, la solidez de la unión se ha cimentado sobre los principios de la amistad, comprensión y entendimiento que le ha permitido a la sociedad superar los momentos difíciles que se han presentado.

Actualmente la inmobiliaria tiene como máximo organismo de dirección, la Asamblea de socios y una Junta Directiva compuesta por cinco (5) miembros principales con suplentes numéricos y un Gerente nombrado por la Junta de Socios.

Los accionistas son los siguientes:

TRINIDAD LAGOS DE RAMIREZ

JOSE DE JESUS RAMIREZ LEON

GERARDO DAVILA RUIZ

ALBA AZUCENA PEREIRA DE DAVILA

MARIA TERESA PLATA CASAS

CLAUDIA XIMENA PLATA OSORIO

GLORIA ESPERANZA VASQUEZ DE PLATA

LIBORIO MARTIN PLATA CASAS

MARIANA BURGOS ANGULO Y DANIEL BURGOS ANGULO

ALBERTO EFRAIN GARCIA ACEVEDO

CARLOS MANUEL GARCIA BARCO

La junta directiva está conformada así:

PRESIDENTE: CARLOS MANUEL GARCIA BARCO

VICEPRESIDENTE: MARIA TERESA PLATA CASAS

PRINCIPALES: FABIOLA ANGULO ARRIETA

TRINIDAD LAGOS DE RAMIREZ

GERARDO DAVILA RUIZ  
MARIA TERESA PLATA CASAS  
CARLOS MANUEL GARCIA BARCO

SUPLENTES: ALBERTO GARCIA ACEVEDO  
JESUS RAMIREZ LEON  
GLORIA VASQUEZ DE PLATA  
ALBA AZUCENA PEREIRA DE DAVILA  
JESUS PLATA DE CASAS.

## **1.2 SITUACION ACTUAL:**

### **1.2.1 Aspectos institucionales**

#### **1.2.1.1 Principios corporativos<sup>2</sup>**

*Se dedica al desarrollo de la actividad inmobiliaria en todos sus campos, por lo tanto la sociedad administrará como unidades individuales o como administración de propiedad horizontal todo tipo de inmuebles, incluyendo conjuntos comerciales y de vivienda, edificios y parqueadero. Igualmente desarrollará las actividades de avalúos de bienes inmuebles, maquinaria y equipo, de inmuebles, de corretaje de propiedad raíz, proyectos de construcción y gerencia de proyectos.*

#### **1.2.1.2 Misión**

*“Somos una organización sólida y líder en la prestación de servicios*

---

<sup>2</sup> Información suministrada por Alianza Inmobiliaria S.A.

*inmobiliarios y valoración de bienes muebles e inmuebles, orientada a la satisfacción de nuestros clientes, con una proyección nacional e internacional. Fundamentada en la honestidad, eficiencia profesional y amabilidad de nuestra gente, soportada en el constante desarrollo tecnológico, generando crecimiento a nuestra organización y progreso a nuestra comunidad".*<sup>3</sup>

#### **1.2.1.3 Visión:**

*"Queremos ser la empresa más sólida del sector inmobiliario en la región nororiental, destacada en el contexto nacional como modelo de organización empresarial y reconocida por los clientes como pionera en la prestación de servicios de arriendos, ventas y avalúos. Promover el desarrollo de sistemas de información que facilite la interacción y comunicación permanente con el cliente desde su domicilio o lugar de trabajo. Consolidar un equipo humano de trabajo competente, respetuoso de las políticas misionales, cimentado en la responsabilidad, compromiso y bienestar del cliente, en las disposiciones legales y solidarias con el cuidado del medio ambiente.*

*Tipo de organización: Alianza inmobiliaria s.a. tiene una organización funcional por departamentos".*<sup>4</sup>

#### **1.2.1.4 Políticas de calidad:**

*"La gerencia y el personal de **Alianza inmobiliaria s.a.**, están comprometidos con los requisitos y el mejoramiento continuo de la calidad y la excelencia en el servicio prestado para satisfacer las*

---

<sup>3</sup> Información suministrada por Alianza Inmobiliaria S.A.

<sup>4</sup> Información suministrada por Alianza Inmobiliaria S.A.

*necesidades de nuestros clientes.*

*Nuestro objeto es el desarrollo de la actividad inmobiliaria en todos sus campos; contamos con empleados proactivos, que proporcionan soluciones a las necesidades de nuestros clientes y garantizan el cumplimiento de lo pactado en nuestros contratos de servicio”.<sup>5</sup>*

#### **1.2.1.5 Valores institucionales:**

“Alianza inmobiliaria no tiene definidos valores institucionales, pero están contenidos en la misión y visión de la empresa.

Basada en la misión y visión se proponen los siguientes valores institucionales:

- Honestidad: brindando la confianza de la información suministrada, actuando con sinceridad y concordancia con lo hecho.
- Respeto: Acatando a las políticas misionales, fomentando la dignidad e individualidad de cada uno de nuestros clientes potenciales.”<sup>6</sup>

### **1.3 ACTIVIDADES PRIMARIAS DE ALIANZA INMOBILIARIA S.A.**

Alianza inmobiliaria ofrece a la comunidad dos servicios los cuales son:

**1.3.1 Valoración de bienes muebles e inmuebles:** La valoración en alianza inmobiliaria S.A desde su fundación ha propiciado la utilización de metodologías que llevan a estimar valores los cuales sirven de base en las negociaciones de los

---

<sup>5</sup> Información suministrada por Alianza Inmobiliaria S.A.

<sup>6</sup> Información suministrada por Alianza Inmobiliaria S.A.

diferentes tipos de bienes. Hoy día la organización está en capacidad de valorar toda clase bienes inmuebles como terrenos, casa, apartamentos, bodegas, locales comerciales, fincas de recreo, fincas de producción, en bienes inmuebles especiales, institucionales como colegios, universidades, hospitales; en activos empresariales en planta y equipo como: gasoducto y maquinaria de molinos harineros; en bienes comunes bajo el régimen de propiedad horizontal; en terrenos necesarios para la construcción de vías, en fin alianza inmobiliaria s.a. está en capacidad técnica de dirigir y acometer cualquier estudio de valoración en cualquier región de Colombia.

**1.3.2 Administración de bienes inmuebles – Arriendos:** El servicio que presta alianza inmobiliaria s.a., de administrar y arrendar inmuebles, inicia cuando a través de un Contrato de mandato se recibe de parte del propietario uno o varios inmuebles en consignación. Se adquiere la responsabilidad de confirmar el estado del inmueble para que en tiempos posteriores la entrega del mismo se realice en las mismas condiciones en que se recibe, este proceso se maneja por medio de inventarios y reporte de daños a cargo de mantenimiento. Luego, se inicia la actividad promocional en la que finalmente el cliente arrendatario una vez constatando el inmueble según sus necesidades por medio de un contrato de arrendamiento se pactan las responsabilidades de ambas partes.

#### **1.4 ACTIVIDADES DEL SISTEMA DE VENTAS Y DEMANDA:**

Alianza Inmobiliaria s.a. cuenta esencialmente con dos sistemas de ventas: Venta personal y Ventas a Distancia.

**1.4.1 Venta personal interna:** A través de las tres oficinas que alianza inmobiliaria s.a. tiene distribuidas en Bucaramanga y en su área metropolitana, se logra dar a conocer los servicios con los que cuenta y así brindar amplia información cuando

los clientes se acercan a cualquiera de las tres sucursales (mostrador). También Alianza Inmobiliaria S.A asiste continuamente a ferias empresariales del sector Inmobiliario, en donde se da a conocer y así aumenta en una pequeña proporción el valor de las ventas de sus servicios.

**1.4.2 Venta a distancia:** Se hace uso de catálogos en donde se brinda información a los clientes y posibles consumidores de finca raíz sobre el valor de los servicios que Alianza Inmobiliaria S.A. les puede ofrecer dependiendo de sus necesidades, con la ayuda virtual como la ofrecida por medio de la página web <http://www.alianzaenlinea.com>. Igualmente los medios audiovisuales son de gran importancia para la venta de los servicios, en donde a través de vallas publicitarias, posters y demás medios ayudan para que las personas se informen de la inmobiliaria

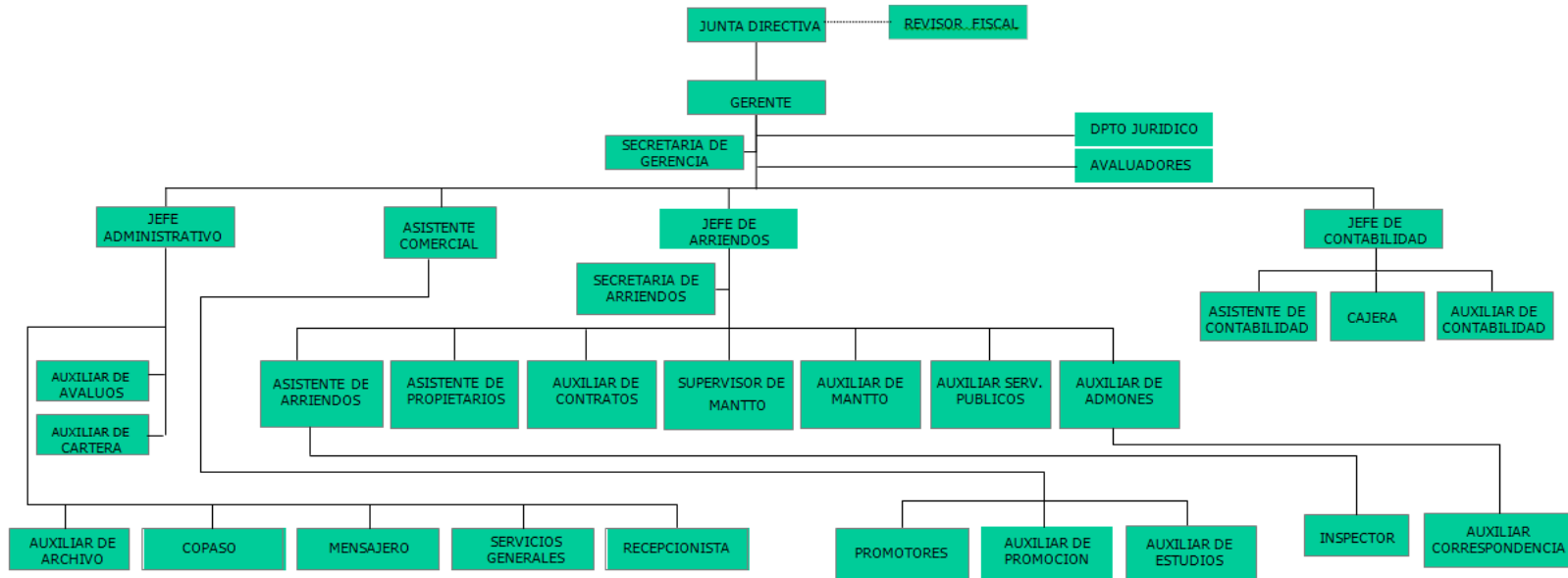
## **1.5 GARANTÍA Y PRECIO EN LAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN ALIANZA INMOBILIARIA S.A.**

Alianza Inmobiliaria brinda la garantía o el respaldo económico, servicio posventa de mantenimiento de los inmuebles y reparaciones locativas.

En la realización de avalúos el precio mínimo es de doscientos mil pesos, y aumenta dependiendo de tamaño del inmueble, metros construidos, lote, fecha de construcción y su ubicación.

El precio para los arrendamientos o ventas es establecido por los dueños de los inmuebles y este varía dependiendo el estado, la ubicación, y las condiciones en que es entregado el canon. Alianza solo es un intermediario.

## 1.6 ORGANIGRAMA GENERAL DE ALIANZA INMOBILIARIA S.A.



## CAPITULO II.

### 2.1 LEGISLACIÓN

De la legislación necesaria para el desarrollo de la práctica empresarial de Alianza Inmobiliaria S.A., además de las que nombraré a continuación, hay otras se encuentran enunciadas en los informes presentados a la directora de la práctica, contemplados en el capítulo III de este trabajo.

- ◆ **Ley 820 del 10 de Julio de 2003:** fija los criterios que regulan los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda.

Ésta normatividad sobre los contratos de arrendamiento nos proporciona una definición, las formalidades a las cuales está sujeto, clasificación, los términos, prorroga, las obligaciones del arrendador, las obligaciones del arrendatario, el procedimiento del pago extrajudicial del canon de arrendamiento, las reglas sobre los servicios públicos domiciliarios, las diferentes formas de terminación del contrato de arrendamiento, personas dedicadas a ejercer la actividad de arrendamiento de bienes raíces y todo lo correspondiente a la matrícula inmobiliaria de los arrendadores.

Ésta ley es la principal entre la actividad jurídica inmobiliaria, ya que en la realización de los procesos ejecutivos y de restitución de inmueble arrendado se tiene como base el contrato de arrendamiento, y el incumplimiento de alguna de las partes contemplado en esta ley.

- ◆ **Código Civil:** del artículo 1973 y 1974 todo sobre el contrato de arrendamiento además de lo contemplado en la normatividad arriba nombrada, del artículo 2142 al 2220 sobre el contrato de mandato el cuál es prioritario porque es el que realiza la inmobiliaria con los propietarios. Y los demás artículos que sean necesarios para la actividad jurídica inmobiliaria.
  
- ◆ **Código de Procedimiento Civil:** en los procesos verbales de restitución de inmueble arrendado el artículo 424 se encuentra los proceso de restitución de inmueble arrendado, la elaboración de estos procesos son la actividad a realizar la práctica. Además, sobre el proceso ejecutivo singular que va del artículo 488 al 568, se encuentran todas las disposiciones que se utilizan en estos procesos. Y se estudiarán los demás artículos que sean necesarios para la actividad jurídica inmobiliaria.
  
- ◆ **Ley 1564 del 12 de julio 2012 (Código General del Proceso):** el artículo 26 sobre la determinación de la cuantía en el numeral 6 se habla de los procesos de tenencia por arrendamiento y el artículo 384 sobre los procesos de Restitución de inmueble arrendado. Y demás artículos que sean necesarios para la actividad jurídica en la práctica empresarial.
  
- ◆ **Ley 675 del 3 de agosto de 2001:** contiene todo lo concerniente el régimen de propiedad horizontal como la definición, la formalidad en la constitución de un edificio o conjunto, sobre el reglamento de propiedad horizontal, los bienes comunes, entre otros. Legislación necesaria para los casos en los cuales el inmueble arrendado se encuentra en un edificio o conjunto es decir, esta cobijado por éste régimen de propiedad horizontal.
  
- ◆ **Ley 1480 de 29 de junio 2011:** el estatuto del consumidor contiene las obligaciones surgidas entre los productores, proveedores y consumidores y la

responsabilidad de los productores y proveedores tanto sustancial como procesalmente.

## 2.2 CONCEPTUALIZACIÓN

De los conceptos tenidos en cuenta, harían falta otras nociones del derecho que se encuentran en los informes presentados a la directora de la práctica consagrados en el capítulo III de éste trabajo.

- **COSAS CORPORALES:** las cosas corporales se dividen en muebles e inmuebles. (Artículo 654 del Código Civil).
- **BIENES INMUEBLES:** Las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y las minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios y los árboles. Las casas y heredades se llaman predios o fundos. (Artículo 656 del Código Civil).

Algunas definiciones que nos proporciona la **Ley 675 de 2001** sobre el régimen de propiedad horizontal:

- **PROPIEDAD HORIZONTAL:** Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.
- **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.
- **EDIFICIO:** Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez

sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

- **CONJUNTO:** Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.
- **EDIFICIO O CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de persona.
- **EDIFICIO O CONJUNTO DE USO COMERCIAL:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles.
- **EDIFICIO O CONJUNTO DE USO MIXTO:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas.
- **BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR:** Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.
- **BIENES COMUNES:** Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.
- **BIENES COMUNES ESENCIALES:** Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan

construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

- **EXPENSAS COMUNES NECESARIAS:** Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.

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

- **COEFICIENTES DE COPROPIEDAD:** índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.
- **MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN:** índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso

comercial o mixto.

- **PROPIETARIO INICIAL:** titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal.
- **AREA PRIVADA CONSTRUIDA:** extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.
- **ÁREA PRIVADA LIBRE:** extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

La **ley 820 de 2003** en el artículo segundo (2º) sobre el régimen de arrendamiento de vivienda urbana nos define:

- **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:** El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.
  - a) Servicios, cosas o usos conexos. Se entienden como servicios, cosas o usos conexos, los servicios públicos domiciliarios y todos los demás inherentes al goce del inmueble y a la satisfacción de las necesidades propias de la habitación en el mismo;
  - b) Servicios, cosas o usos adicionales. Se entienden como servicios, cosas o usos adicionales los suministrados eventualmente por el arrendador no inherentes al goce del inmueble. En el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, las partes podrán pactar la inclusión o no de servicios, cosas o usos adicionales.

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

- **DERECHO INMOBILIARIO:** El derecho inmobiliario no es otra cosa que la aplicación de postulados generales de distintas disciplinas, principios que toma el especialista en orden a determinar cuál es el régimen jurídico de la circulación de la riqueza inmobiliaria y del ejercicio de los derechos reales sobre bienes inmuebles. De esta suerte encontramos que la determinación de ese régimen jurídico tenemos que tener en cuenta principios de derecho civil, especialmente de bienes; principios de obligaciones; al margen del derecho civil, las reglas y principios del derecho mercantil, también derecho administrativo en fin<sup>7</sup>.
- **CONTRATO 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. (Artículo 2142 Código Civil)
- **MEDIDAS CAUTELARES:** Son aquellos instrumentos con los cuales el ordenamiento protege, de manera provisional, y mientras dura el proceso, la integridad de un derecho que es controvertido en ese mismo proceso. De esa manera el ordenamiento protege preventivamente a quien acude a las autoridades judiciales a reclamar un derecho, con el fin de garantizar que la decisión adoptada sea materialmente ejecutada. (Sentencia C-379/04, Magistrado Ponente: Alfredo Beltrán Sierra).

---

<sup>7</sup> Ramírez E., Arteaga et al. Derecho Inmobiliario. Primera Edición. Bogotá: Ediciones Rosaristas; 1995. Pág. 8.

### **3. DESARROLLO DE LA PRÁCTICA EMPRESARIAL EN ALIANZA INMOBILIARIA S.A.**

#### **3.1 DESARROLLO Y ETAPAS DE LA PRÁCTICA EMPRESARIAL EN ALIANZA INMOBILIARIA S.A.**

El desarrollo de la práctica empresarial empezó desde el primero de octubre de 2012 hasta el treinta y uno de enero de 2013.

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

Como tutora de la práctica, la doctora Fabiola Angulo Arrieta, abogada, especialista en Derecho Empresarial, Derecho Notarial y Derecho Civil. Asesora jurídica de entidades bancarias y aseguradoras, conciliadora de la Cámara de Comercio de Bucaramanga y directora del departamento jurídico de Alianza Inmobiliaria S.A.

De la mano de las dos maestras del derecho anteriormente nombradas, se realizó la práctica empresarial en Alianza Inmobiliaria S.A.

Las actividades de la práctica empresarial fueron desarrolladas en cinco etapas. La primera que fue una etapa investigativa, de conocimiento de la empresa por lo que me relacione con el manual de calidad de Alianza Inmobiliaria S.A. e información dada por la misma empresa. En esa misma etapa fue el estudio de la normatividad aplicable a los procesos ejecutivos singulares y de restitución de

inmueble arrendado, que son las principales actividades procesales en el departamento jurídico de Alianza Inmobiliaria S.A., se quería entonces profundizar en la normatividad aplicable a dichos procesos que ya habían sido llevados a la práctica en las actividades del Consultorio Jurídico UIS.

La segunda etapa fue la acción o práctica en la elaboración de procesos ejecutivos singulares, de restitución de inmueble arrendado y solicitudes de conciliación, con el modelo estilo y supervisión de la doctora Fabiola Angulo Arrieta en la elaboración de éstas demandas.

La tercera etapa fue la acción o práctica en el estudio del contrato de Mandato a la luz del Estatuto del Consumidor o ley 1480 de 2011, que fue una actividad investigativa realizada con la doctora Laura Cristina Jácome, con lo que se buscó realizar un aporte en el mejoramiento del que hacer inmobiliario en su actividad como administradores de inmuebles. Dicha actividad se encuentra descrita en el informe número uno de la práctica.

La cuarta etapa fue la acción o práctica del estudio de títulos y elaboración de minutas, realizada con la tutora Fabiola Angulo Arrieta quién tiene más de 20 años de experiencia elaborando informes de estudios de títulos a entidades bancarias y que muy amablemente dedico su tiempo en la enseñanza de éste tema. Con el estudio de títulos se quiere dar información de la situación jurídica de un inmueble, por lo que es importante saber cómo encontrar dicha información en el folio de matrícula inmobiliaria, escrituras públicas y otros documentos donde ésta información nos dice los derechos reales y personales que pueden recaen sobre un inmueble. Es necesario saber también cómo se formalizan dichos derechos registral y notarialmente por tal razón para la enseñanza del estudio de títulos se realizó una investigación sobre los temas, normativas además de la doctrina que es necesaria sobre derecho notarial, derecho civil entre otros contemplados en el informe número dos de la práctica.

La quinta etapa es la culminación de la práctica, es decir la etapa evaluativa que se pretende realizar con la redacción de éste último informe.

### 3.2 CRONOGRAMA DE LAS ACTIVIDADES DESEMPEÑADAS EN ALIANZA INMOBILIARIA S.A.

ACTIVIDAD	Octubre				Noviembre				Diciembre				Enero			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
<i>1. Etapa investigativa. Conocimiento y diagnóstico de la empresa. Conocimiento de la normatividad aplicable a los procesos ejecutivos y de restitución de inmueble arrendado.</i>																
<i>2. Etapa de acción o práctica. Elaboración de Procesos Ejecutivos, de Restitución de Inmueble Arrendado y Solicitudes de Conciliación.</i>																
<i>3. Etapa de acción o práctica: Estudio del Contrato de mandato a la luz del Estatuto del Consumidor.</i>																
<i>4. Etapa de acción o práctica: Estudio de títulos y elaboración de minutas.</i>																

ACTIVIDAD	Octubre				Noviembre				Diciembre				Enero			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
5. Etapa evaluativa. Realización del informe final y de resultado de la práctica.																

### 3.3 INFORMES PRESENTADOS EN EL DESARROLLO DE LA PRÁCTICA.

De los informes presentados a través de la práctica empresarial se tuvo en cuenta básicamente dos actividades principales, primero el estudio de la minuta del contrato de Mandato a la luz del estatuto del consumidor, y como segunda actividad a tener en cuenta fue el estudio de títulos y elaboración minutas.

A continuación

Ésta actividad fue realizada en la práctica empresarial fue realizada del 10 al 21 de diciembre de 2012, donde se estudió el contrato de mandato de Alianza Inmobiliaria S.A. a la luz del estatuto del consumidor o ley 1480 de 2011.

A continuación el contenido del **INFORME NÚMERO 1** entregado a la directora de la práctica la doctora Laura Cristina Jácome Soto:

En la **primera parte** del informe se encuentra la conceptualización jurídica del contrato de mandato. Conceptos, nociones y ampliaciones de los mismos.

- **La definición del contrato de mandato** se encuentra en el artículo 2142 del Código Civil donde se consagra que *“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”.*

Se destacan las partes del contrato de mandato

Mandante: es quien concede o confía la gestión de uno o más negocios.

Mandatario: quien acepta la administración o gestión de los negocios.

En esta definición se destaca el elemento esencial del mandato que es la representación, donde el mandatario procede en nombre del mandante y que es un contrato consensual que no requiere de formalidades especiales para su perfeccionamiento. El mandatario puede entonces obrar en representación de mandante produciéndose así efectos frente a las partes como a terceros, pero también el mandatario en cuanto a otros negocios puede actuar sin informar a terceros de la calidad en que obra, es decir en esos casos en los que no represente al mandante.

- **Las clases de contrato de mandato** están descritas en el artículo 2143 del Código Civil así, *“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.”*

Si el contrato es gratuito será entonces unilateral, pues el mandante está obligado a proveerle al mandatario lo necesario para la ejecución del mandato tal y como lo dispone el artículo 2184 C.C.

Si el contrato es remunerado es entonces bilateral.

- **La responsabilidad del mandatario:** en el artículo 2155 del Código Civil se consagra que *“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.”*

El artículo 2180 C.C. dispone que el mandatario no es responsable a terceros sino: cuando no las ha dado suficiente conocimiento de sus poderes y cuando se ha obligado personalmente.

Por lo anterior queda claro que el mandatario tiene la obligación de rendirle cuentas de su administración al mandante; y es responsable tanto de lo que ha recibido de terceros, como de lo que ha dejado de recibir por culpa suya.

- **Las facultades que tiene el mandatario:** se encuentra consagrada en el artículo 2158 del Código Civil *“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.”*
- **Demás Facultades y poderes especiales:** en el capítulo II de la Administración del Mandato se consagran, además de las facultades generales establecidas en el artículo 2158 C.C. , las siguientes facultades y poderes

especiales dentro del contrato de mandato:

- **Facultad de Transigir:** en el artículo 2167 del Código Civil se consagra que *“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.”*
- **Facultad de Hipotecar:** en el artículo 2169 del Código Civil se consagra que *“La facultad de hipotecar no comprende la de vender ni viceversa.”*
- **Poder Especial para vender:** en el artículo 2168 del Código Civil se consagra que *“El poder especial para vender comprende la facultad de recibir el precio.”*
  
- **Debido Cumplimiento del Mandato:** en el artículo 2160 del Código Civil se describe que *“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”*. Lo anterior sugiere que el mandatario también responde personalmente a los terceros por los actos delictuosos que cometa en el desempeño del mandato.
  
- **Obligaciones del mandante al mandatario:** El artículo 2184 del Código Civil así las dispone:
  - Proveer al mandatario de lo necesario para la ejecución del mandato.
  - Reembolsarle los gastos razonables causados por la ejecución del mandato.
  - Pagarle la remuneración estipulada o usual.
  - Pagarle las anticipaciones de dinero con intereses corrientes.
  - Indemnizarle por pérdidas en que haya incurrido sin culpa, o por causa del mandato. Si el mandante no cumple, autoriza al mandatario para desistir de su encargo.

- **Las causales de terminación del contrato de mandato:** el artículo 2189 del Código Civil dispone ocho causales:
  - Desempeño del negocio para el que el mandatario fue constituido.
  - Expiración del término.
  - Revocación del mandante.
  - Renuncia del mandatario.
  - Muerte del mandante o mandatario.
  - Quiebra o insolvencia del mandante o mandatario.
  - Interdicción del mandante o mandatario.
  - Cesación de las funciones del mandante, si el mandato ha sido dado en ejercicio de ellas.

La revocación del mandante puede ser expresa o tácita. Hay que tener en cuenta que la renuncia del mandatario no pone fin a sus obligaciones, sino después de transcurrido el tiempo para que el mandante puede proveer a los negocios que fueron encomendados; haciéndose responsable por los perjuicios que cause su renuncia, salvo imposibilidad por enfermedad, o no grave perjuicio de sus intereses propios.

En la **segunda parte** del informe número 1 se encuentra el estudio Estatuto Del Consumidor Ley 1480 de 2011:

Una introducción de lo que es la ley 1480 de 2011 o estatuto del consumidor, que tiene como objetivo proteger, promover, garantizar la efectividad y el libre ejercicio de los derechos de los consumidores. Esta norma es aplicable en general a las relaciones de consumo y a la responsabilidad de los productores y proveedores frente al consumidor en todos los sectores de la economía respecto, cuando no exista regulación especial pues de lo contrario se aplicará la regulación especial y suplementariamente las normas del estatuto del consumidor.

Del estudio de la ley 1480 de 2011 considero pertinente para el análisis del contrato de mandato que viene realizando Alianza Inmobiliaria S.A. los siguientes temas que están consagrados en el estatuto:

- **Interpretación del contrato de mandato será favorable para el consumidor**, así lo dispone el estatuto en su artículo 34, donde se contempla ésta protección especial ya que *“en caso de duda, prevalecerán las cláusulas más favorables al consumidor sobre aquellas que no lo sean.”*
  
- **Prohibición, ineficacia y nulidad de las cláusulas abusivas:** frente las cláusulas abusivas el estatuto del consumidor hace una protección especial para los consumidores.
  
- **Definición:** como cláusulas abusivas se contempla en el artículo 42 del estatuto como *“aquellas que producen un desequilibrio injustificado en perjuicio del consumidor y las que, en las mismas condiciones, afecten el tiempo, modo o lugar en que el consumidor puede ejercer sus derechos”*.  
Pero para que se pueda determinar la naturaleza a y magnitud de ese desequilibrio injustificado se tendrá en cuenta las condiciones de la transacción que en particular se analiza.
  
- **Prohibición:** se estipula en el mismo artículo 42 del estatuto expresa prohibición para los productores y proveedores de no incluir cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores, ya que de hacerlo dichas cláusulas son ineficaces de pleno derecho. Pero los efectos de la nulidad o ineficacia de una cláusula no afectará la totalidad del contrato, en la medida en que éste pueda subsistir sin las cláusulas nulas o ineficaces. En el caso en que el contrato subsista la autoridad competente aclarará cuáles serán los derechos y obligaciones que se deriven del contrato subsistente, tal como lo establece el artículo 44 del estatuto.

- **Ineficacia de las cláusulas abusivas de pleno derecho:** las contempla el estatuto en su artículo 43 donde serán ineficaces las cláusulas que,
  1. *Limiten la responsabilidad del productor o proveedor de las obligaciones que por ley les corresponden;*
  2. *Impliquen renuncia de los derechos del consumidor que por ley les corresponden;*
  3. *Inviertan la carga de la prueba en perjuicio del consumidor;*
  4. *Trasladen al consumidor o un tercero que no sea parte del contrato la responsabilidad del productor o proveedor;*
  5. *Establezcan que el productor o proveedor no reintegre lo pagado si no se ejecuta en todo o en parte el objeto contratado;*
  6. *Vinculen al consumidor al contrato, aun cuando el productor o proveedor no cumpla sus obligaciones;*
  7. *Concedan al productor o proveedor la facultad de determinar unilateralmente si el objeto y la ejecución del contrato se ajusta a lo estipulado en el mismo;*
  8. *Impidan al consumidor resolver el contrato en caso que resulte procedente excepcionar el incumplimiento del productor o proveedor, salvo en el caso del arrendamiento financiero;*
  9. *Presuman cualquier manifestación de voluntad del consumidor, cuando de esta se deriven erogaciones u obligaciones a su cargo;*
  10. *Incluyan el pago de intereses no autorizados legalmente, sin perjuicio de la eventual responsabilidad penal.*
  11. *Para la terminación del contrato impongan al consumidor mayores requisitos a los solicitados al momento de la celebración del mismo, o que impongan mayores cargas a las legalmente establecidas cuando estas existan;*
  12. *Obliguen al consumidor a acudir a la justicia arbitral.*
  13. *Restrinjan o eliminen la facultad del usuario del bien para hacer efectivas directamente ante el productor y/o proveedor las garantías a que hace referencia la presente ley, en los contratos de arrendamiento financiero y arrendamiento de bienes muebles.*

*14. Cláusulas de la ley 1480 de 2011 renovación automática que impidan al consumidor dar por terminado el contrato en cualquier momento o que imponga sanciones por la terminación anticipada, a excepción de lo contemplado en el artículo 41 de la presente ley.*

En la **tercera parte** del informe número 1 se encuentra la justificación de lo que se había analizado en el estatuto del consumidor y tomado como relevante ya que se podría observar el contrato de mandato específicamente el que se confía la administración de un bien inmueble por parte de mandante o propietario, al mandatario o arrendador(a) al que se le concede poder para realizar los actos de administración como pagar las deudas y cobrar los créditos del propietario o mandante, perseguir en juicio a los deudores, intentar las acciones posesorias e interrumpir prescripciones entre otras.

Toda vez que las inmobiliarias prestan el servicio de administración de inmuebles, ésta funge como mandatario y proveedor del servicio y el propietario del inmueble o mandante es según el estatuto un consumidor del servicio de administración de su inmueble. Por lo que, en el contrato de Mandato, para que no exista ninguna cláusula abusiva que produzcan un desequilibrio injustificado en perjuicio del consumidor y afecten el tiempo, modo o lugar en que el consumidor puede ejercer sus derechos, así como todas las cláusulas que son ineficaces contempladas en el artículo 42 de estatuto arriba descrita.

En la **cuarta parte** del informe número 1 se encuentra el modelo del contrato de mandato de Alianza Inmobiliaria S.A. con el objetivo de analizar si el modelo o minuta por el que la sociedad Alianza Inmobiliaria S.A. realiza los contratos de mandato contiene alguna de éstas cláusulas abusivas consultadas en la segunda parte del informe.

El modelo de contrato de mandato de Alianza Inmobiliaria S.A es el siguiente:

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO No.

Entre los que en el presente documento suscriben como contratantes a saber:

\_\_\_\_\_ Identificado(a) con la cédula de  
ciudadanía Nro. \_\_\_\_\_ de

\_\_\_\_\_, domiciliado(a) en la ciudad de  
\_\_\_\_\_, quien en el curso de este contrato se llamarán EL

CONSIGNANTE, por una parte; y alianza inmobiliaria s. a. con Nit. 804.009.532-4,  
quien en adelante se denominarán EL ADMINISTRADOR, por la otra, se ha

celebrado el CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN del bien inmueble que a  
continuación se expresa, de acuerdo con las siguientes cláusulas: PRIMERA.- EL

CONSIGNANTE entrega al ADMINISTRADOR, para que éste administre en  
arrendamiento por cuenta y riesgo del CONSIGNANTE, el siguiente inmueble:

(\_\_\_\_\_) Ubicado en:

\_\_\_\_\_ BARRIO \_\_\_\_\_ DEL MUNICIPIO DE  
\_\_\_\_\_.

SEGUNDA: EL CONSIGNANTE faculta  
especialmente al ADMINISTRADOR, para a) Fijar libremente los cánones y  
reajustes de arrendamiento, salvo instrucciones escritas del CONSIGNANTE; b)

Anunciar por cuenta del CONSIGNANTE y en la forma en que lo considere más  
conveniente, el inmueble de que trata el presente contrato; c) Celebrar los  
contratos de arrendamiento respectivos, bajo las garantías que a su juicio sean

oportunas; d) Pagar por cuenta del CONSIGNANTE, los servicios de energía,  
teléfono, acueducto, gas y demás gastos mientras no se encuentre arrendado,  
siempre y cuando EL CONSIGNANTE deje la provisión respectiva y mantenga la

misma; e) Exigir la entrega del inmueble al arrendatario, por incumplimiento del  
contrato de arrendamiento o por expresa solicitud escrita del CONSIGNANTE,  
siendo en este último caso de cuenta del mismo los gastos de juicio y honorarios

del Abogado. f) En caso de que el inmueble necesite para su cuidado y  
mantenimiento los servicios de trabajadores, como celadores, vigilantes,  
ascensoristas, aseadores, etc., el CONSIGNANTE autorizará expresamente por

escrito al ADMINISTRADOR, para que los contrate a nombre y bajo la única y exclusiva responsabilidad del CONSIGNANTE, quien tendrá la calidad de patrono y en consecuencia son de su cargo todos los salarios, prestaciones sociales, y demás obligaciones que tengan su fuente en esas relaciones laborales; g) Establecer la cobertura de la Póliza de Seguros y/o Fianza que por servicios públicos se requiera para proteger el inmueble objeto de este contrato, cobertura que se pactará en otrosí anexo. PARÁGRAFO. REPARACIONES AL INMUEBLE, Efectuar, por cuenta del CONSIGNANTE las reparaciones necesarias que aseguren el uso y disfrute del inmueble en los términos del contrato, las locativas que EL ADMINISTRADOR juzgue convenientes para la conservación del inmueble o para facilitar su arrendamiento, así como todas aquellas que sean ordenadas por las autoridades. para el efecto el CONSIGNANTE autoriza a EL ADMINISTRADOR para descontar el valor de dichas reparaciones de los cánones de arrendamiento, en caso de que deban efectuarse cuando el inmueble se encuentre desocupado, el CONSIGNANTE cancelará el valor de dichas reparaciones a la presentación de la factura o cuenta de cobro. TERCERA: EL CONSIGNANTE, pagará al ADMINISTRADOR por sus servicios una comisión equivalente al Ocho por ciento (8%) del canon de arrendamiento más I.V.A. más el porcentaje (%) correspondiente a la prima del seguro de arriendo que cobren las compañías aseguradoras o afianzadoras. Esta comisión que actualmente es del (2%) correspondiente a la prima de seguro se cobra anticipadamente por todo el año de contrato descontándolo del primer canon de arrendamiento y el ocho por ciento (8%) se descontará mensualmente. PARAGRAFO 1: Esta forma de pago regirá para cada uno de los períodos sucesivos de las renovaciones. PARAGRAFO 2. La comisión mínima que pagará el CONSIGNANTE será la suma de \$30.000,00 mensuales. PARÁGRAFO 3. El ADMINISTRADOR cobrará por la realización de las reparaciones locativas un ocho por ciento (8%) sobre el valor de las mismas previa autorización verbal o escrita por parte del CONSIGNANTE. PARÁGRAFO 4. El CONSIGNANTE pagará al ADMINISTRADOR por los siguientes servicios: Recolección y pago de servicios públicos mientras el inmueble esté desocupado

\$6.000 mensuales; Envíos de correspondencia o pagos de servicios o cuotas especiales \$4.000 cada vez que se ejecute la operación; y por Facturación mensual \$1.000. Estos valores serán ajustados anualmente de acuerdo al IPC del año anterior - CUARTA. EL CONSIGNANTE igualmente autoriza en forma expresa al ADMINISTRADOR, deducir mensualmente del monto total de los arrendamientos, la comisión estipulada, así como el valor del IVA y de los gastos en que incurriere en el desempeño de este contrato y que le correspondan tales como: Impuestos, contribuciones, cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, multas, intereses, servicios de energía, acueducto, gas, teléfono, TV cable, parabólica, porteros, vigilantes, ascensoristas, avisos publicitarios, reparaciones realizadas y demás pagos hechos por cuenta del CONSIGNANTE. QUINTA.- EL ADMINISTRADOR, rendirá al CONSIGNANTE mensualmente una cuenta detallada de los arrendamientos recibidos en el mes inmediatamente anterior, así como de los gastos que hubieren efectuado en el mismo período. Esta cuenta deberá entregarse al CONSIGNANTE a partir del día Quince (15) de cada mes y si pasados quince (15) días desde la fecha de entrega no formula observaciones, se entenderá aprobada por éste. PARAGRAFO SERVICIOS PUBLICOS: EL CONSIGNANTE autoriza a EL ADMINISTRADOR para que presente ante las entidades prestadoras de servicios públicos domiciliarios las diferentes solicitudes y/o reclamaciones que se requiera efectuar sobre el inmueble objeto del presente contrato. - SEXTA. EL ADMINISTRADOR entregará al CONSIGNANTE el saldo líquido proveniente de los arrendamientos, hechas las deducciones y cargos antes relacionados, dentro de los DIEZ (10) primeros días del mes calendario inmediatamente siguiente a aquel en que se hubieren causado los arrendamientos siempre y cuando el inmueble estuviere ocupado. Esto indica que se pagará el canon así el arrendatario no lo haya efectuado. SÉPTIMA. Este contrato tendrá una duración inicial de un año que rige a partir de la fecha que consigne el inmueble para el arrendamiento, una vez vencido el término inicial se considera de duración indefinida, pudiendo darse por vencido sesenta (60) días después de la fecha en que alguna de las partes notifique a la otra, por escrito su

deseo de darlo por terminado. En todo caso de terminación del presente contrato, EL CONSIGNANTE se compromete a respetar los contratos de arrendamiento y las prórrogas que EL ADMINISTRADOR haya acordado en desarrollo del presente contrato.- PARAGRAFO.- En caso de que a la cancelación de este contrato, estuvieren vigentes un contrato de arrendamiento sobre el inmueble, EL CONSIGNANTE reconocerá y pagará AL ADMINISTRADOR la comisión que habría de corresponderle por los meses que faltaren para el vencimiento de dicho contrato de arrendamiento.- OCTAVA. Si en el desarrollo del presente contrato quedare algún mes un saldo a cargo del CONSIGNANTE y a favor del ADMINISTRADOR este contrato se considera prorrogado, aún cuando el CONSIGNANTE haya manifestado su deseo de darlo por terminado, hasta tanto dicho saldo a cargo de el CONSIGNANTE esté totalmente cubierto. Si fuere el ADMINISTRADOR quien desee terminar el contrato, una vez vencido el término de sesenta (60) días contados desde la fecha en que haya dado aviso telegráfico o por carta recomendada a el CONSIGNANTE cesarán todas sus obligaciones y no podrá ser responsable por hecho alguno que ocurra después del plazo mencionado, y en ese evento, si por cualquier circunstancia resultare algún saldo insoluto a favor del ADMINISTRADOR por causa de su gestión, dicho valor será pagado por el CONSIGNANTE a el ADMINISTRADOR ó a su orden, a la presentación de la cuenta respectiva. En el evento en que EL CONSIGNANTE incurra en mora en el pago de dicho saldo, autoriza a EL ADMINISTRADOR para que se incorpore el nombre, apellido, cédula de ciudadanía ó documento de identificación a los archivos de DEUDORES MOROSOS O CON REFERENCIAS NEGATIVAS que lleve la Entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales ó económicos, exonerando de toda responsabilidad por la inclusión de tales datos a la Entidad que produzca el correspondiente archivo.- NOVENA. Si EL ADMINISTRADOR, se viere obligado a iniciar proceso de restitución del inmueble arrendado por el no pago de la renta, serán de cargo del ADMINISTRADOR los honorarios que tal gestión demande. Si la iniciativa para los procesos proviene del CONSIGNANTE, éste pagará los correspondientes honorarios siendo de su cargo

las costas a que sea condenado a pagar EL ADMINISTRADOR en caso de una eventual pérdida del proceso. También estará a cargo del CONSIGNANTE cualquier indemnización que deba pagarse por el incumplimiento del CONSIGNANTE de las obligaciones generadas en la terminación del contrato de arrendamiento. DÉCIMA. Si antes de ser arrendado el inmueble materia de este contrato, el CONSIGNANTE decide darlo por terminado, deberá comunicar su decisión AL ADMINISTRADOR por escrito y cancelar además de los gastos en que se haya incurrido de acuerdo a la cláusula SEGUNDA de este documento. DÉCIMA PRIMERA. EL ADMINISTRADOR se hará responsable y cancelará los arrendamientos adeudados por los ARRENDATARIOS, hasta el día en que estos hayan ocupado el inmueble objeto del presente contrato. **El presente contrato no implica para EL ADMINISTRADOR, en ningún caso, responsabilidad alguna por falta de pago de las reparaciones, servicios públicos, cuota de administración y demás que deban cubrir los ARRENDATARIOS pero es entendido que procurará el oportuno pago de ellos y el cumplimiento esmerado de las estipulaciones de este convenio que le sean concernientes.** En caso de existir cobertura de Servicios Públicos, alianza inmobiliaria s. a. pagará hasta el monto pactado en el otrosí de servicios públicos anexo al presente contrato. En caso que el valor de los Servicios Públicos exceda al valor de la cobertura pactada por el CONSIGNANTE éste cancelará el saldo dejado de pagar por los Arrendatarios suma que será ingresada al proceso respectivo para buscar su recuperación. Esta suma excedente será reembolsada al CONSIGNANTE una vez sea recaudada en el proceso.- DÉCIMA SEGUNDA. EL ADMINISTRADOR pagará AL CONSIGNANTE que ha tomado la fianza o seguro de arriendo, los cánones de arrendamiento hasta el máximo de los meses que las respectivas FIANZAS o SEGUROS cubra y no cancelará ningún tipo de indemnización AL CONSIGNANTE, ni en el evento en que el inmueble sea entregado antes de vencerse su término inicial o el de su prórroga. DÉCIMA TERCERA. EL CONSIGNANTE asume toda responsabilidad por reclamos de los arrendatarios originados por el mal estado de los inmuebles arrendados o por fallas o

deficiencias en su construcción, y se obliga a restituir al ADMINISTRADOR, todas aquellas sumas a las cuales fuere condenado a pagar por decisiones administrativas o judiciales, dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que se formule la cuenta correspondiente.- DÉCIMA CUARTA. Si el inmueble es desocupado durante el término inicial del arrendamiento o de sus prórrogas, el CONSIGNANTE autoriza al ADMINISTRADOR, para que llegado el caso negocie con los arrendatarios el valor de la indemnización prevista por el incumplimiento en el contrato de arrendamiento o los exonere, y su pago sólo se hará efectivo en el momento en que sea recibido por el ADMINISTRADOR y únicamente por el monto recaudado, descontando la respectiva comisión. - DÉCIMA QUINTA. Cuando EL CONSIGNANTE directamente y sin intervención de EL ADMINISTRADOR entregare o recibiere del ARRENDATARIO el inmueble que se consigna en administración exonera AL ADMINISTRADOR de cualquier perjuicio que reciban por estos hechos. DECIMA SEXTA. EL ADMINISTRADOR en ningún caso será responsable por hurtos o daños que puedan ocurrir en el inmueble de que trata este contrato. DÉCIMA SEPTIMA. EL CONSIGNANTE asume toda responsabilidad por causa de reclamaciones, juicios, devoluciones o indemnizaciones que se originen en el valor del canon de arrendamiento o en caso de responsabilidad civil extracontractual por perjuicios o accidentes que sobrevengan en razón del mal estado o deficiente funcionamiento del inmueble o de alguna de sus instalaciones. Si por cualquier circunstancia EL ADMINISTRADOR fuere condenado a restituir el total o parte de las sumas recibidas por concepto de arrendamiento, EL CONSIGNANTE se obliga a pagar dichos importes al ADMINISTRADOR dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de la providencia respectiva.- DÉCIMA OCTAVA. En caso de enajenación de los inmuebles durante la vigencia del presente contrato o de los contratos de arrendamiento celebrados por EL ADMINISTRADOR, EL CONSIGNANTE se obliga a imponer al adquiriente la obligación de respetar tales contratos hasta su vencimiento. En caso contrario, asumirá el valor de los perjuicios o indemnizaciones que legalmente pueda reclamar él o los arrendatarios

al ADMINISTRADOR. DECIMA NOVENA: EL CONSIGNANTE manifiesta que el inmueble a que se refiere este contrato está libre de pleitos o embargos vigentes o anticresis, que obra de plena fe en este contrato y afirma ser persona de reconocida solvencia moral, no existiendo en su contra proceso de extinción de dominio por enriquecimiento ilícito derivado de cualquier tipo penal. En caso que esto sucediere con posterioridad al contrato, desde ahora manifiesta que saldrá a la defensa de la integridad y solvencia social y moral del ADMINISTRADOR Y SUS REPRESENTANTES LEGALES EN CUALQUIER TIEMPO. – VIGESIMA: Cuando el inmueble objeto del presente contrato sea diferente a los destinados para vivienda y de espacios para exposiciones, muestras artesanales nacionales, de acuerdo con la Ley 788 de 2.002 y Decreto 522 de 2.003, EL CONSIGNANTE será responsable del gravamen del impuesto sobre las ventas (IVA) ; por lo tanto, deberá inscribirse en el Registro Nacional de Vendedores de la DIAN y reportar AL ADMINISTRADOR el régimen al cual pertenece y en el evento que tenga alguna modificación deberá informar al ADMINISTRADOR sobre el cambio de régimen. VIGESIMA PRIMERA: EL CONSIGNANTE autoriza a EL ADMINISTRADOR para que la cuota mensual de administración de la copropiedad se incluya dentro del contrato de arrendamiento y ésta se pagará así EL ARRENDATARIO no lo haya efectuado. La cuota mensual de administración se reajustará en la proporción y en las fechas que establezca la Asamblea de Copropietarios de acuerdo al Régimen de Propiedad Horizontal o a la reglamentación interna que tenga la copropiedad, así como los reajustes y los retroactivos de los mismos, si fueren decretados, siempre y cuando el inmueble estuviere ocupado, en consecuencia por tal servicio EL CONSIGNANTE pagará al ADMINISTRADOR una comisión equivalente al Cinco por ciento (5%) sobre el valor de la cuota de administración más I.V.A. CLAUSULAS ADICIONALES:

---

En constancia se firma en la ciudad de Bucaramanga, a los:

EL ADMINISTRADOR

EL CONSIGNANTE

En la **quinta parte** del primer informe se contemplan las conclusiones del estudio realizado.

Del contrato de mandato de Alianza Inmobiliaria S.A. como modelo o minuta en todas las celebraciones en la administración de inmuebles se encontraron varias cláusulas abusivas:

- CLAUSULA PRIMERA, F.- ) En caso de que el inmueble necesite para su cuidado y mantenimiento los servicios de trabajadores, como celadores, vigilantes, ascensoristas, aseadores, etc., el CONSIGNANTE autorizará expresamente por escrito al ADMINISTRADOR, para que los contrate a nombre y bajo la única y exclusiva responsabilidad del CONSIGNANTE, quien tendrá la calidad de patrono y en consecuencia son de su cargo todos los salarios, prestaciones sociales, y demás obligaciones que tengan su fuente en esas relaciones laborales.

Esta Cláusula es Abusiva toda vez que se refleja a la contemplada a las cláusulas del art. 43 del estatuto del consumidor numeral 9, Trasladen al consumidor o un tercero que no sea parte del contrato la responsabilidad del productor o proveedor.

- CLAUSULA SÉPTIMA, PARAGRAFO.- En caso de que a la cancelación de este contrato, estuvieren vigentes un contrato de arrendamiento sobre el inmueble, EL CONSIGNANTE reconocerá y pagará AL ADMINISTRADOR la comisión que habría de corresponderle por los meses que faltaren para el vencimiento de dicho contrato de arrendamiento.

Es una Cláusula Abusiva toda vez que se refleja a la contemplada a las

cláusulas del art. 43 del estatuto del consumidor numeral 11. Para la terminación del contrato impongan al consumidor mayores cargas a las que legalmente establecidas.

- NOVENA. Si EL ADMINISTRADOR, se viere obligado a iniciar proceso de restitución del inmueble arrendado por el no pago de la renta, serán de cargo del ADMINISTRADOR los honorarios que tal gestión demande. Si la iniciativa para los procesos proviene del CONSIGNANTE, éste pagará los correspondientes honorarios siendo de su cargo las costas a que sea condenado a pagar EL ADMINISTRADOR en caso de una eventual pérdida del proceso. **También estará a cargo del CONSIGNANTE cualquier indemnización que deba pagarse por el incumplimiento del CONSIGNANTE de las obligaciones generadas en la terminación del contrato de arrendamiento.**

Es una Cláusula Abusiva toda vez que se refleja a la contemplada a las cláusulas del art. 43 del estatuto del consumidor numeral 9, Trasladen al consumidor o un tercero que no sea parte del contrato la responsabilidad del productor o proveedor.

- DÉCIMA SEPTIMA. EL CONSIGNANTE asume toda responsabilidad por causa de reclamaciones, juicios, devoluciones o indemnizaciones que se originen en el valor del canon de arrendamiento o en caso de responsabilidad civil extracontractual por perjuicios o accidentes que sobrevengan en razón del mal estado o deficiente funcionamiento del inmueble o de alguna de sus instalaciones. Si por cualquier circunstancia EL ADMINISTRADOR fuere condenado a restituir el total o parte de las sumas recibidas por concepto de arrendamiento, EL CONSIGNANTE se obliga a pagar dichos importes al ADMINISTRADOR dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de la providencia respectiva.

Es una Cláusula Abusiva toda vez que se refleja a la contemplada a las cláusulas del art. 43 del estatuto del consumidor numeral 4. Trasladen al consumidor o un tercero que no sea parte del contrato la responsabilidad del productor o proveedor.

De manera que este modelo de contrato de mandato debe ser revisado por la sociedad Alianza Inmobiliaria S.A., habiéndoles comentado de mis anotaciones programarán una reunión con la jefe de arriendos y la jefe del departamento jurídico Fabiola Angulo para discutir el tema.

La segunda actividad de la práctica empresarial fue realizada el 2 al 21 de enero de 2013, donde se realizó el estudio de títulos y la elaboración de minutas pues aunque es más un trabajo práctico, se requiere ante todo el estudio de los derechos de dominio sobre un bien inmueble, saber cómo se formalizan dichos derechos pues el estudio de títulos trata en general del conocimiento de la situación jurídica de un inmueble.

A continuación el contenido del **INFORME NÚMERO 2** entregado a la directora de la práctica la doctora Laura Cristina Jácome Soto:

En la **primera parte del informe número 2** se encuentra los conceptos, nociones y ampliaciones de los temas más relevantes como los que a continuación se van a nombrar.

Para el estudio de títulos se debe entrar a estudiar (o repasar, pues lo estudie en los primeros semestres de la carrera) los derechos que recaen sobre un bien inmueble y el derecho que ejerce el dueño y señor del mismo, por lo que recordare lo que dice al respecto el **Código Civil Colombiano** sobre la **clasificación de los bienes**, en el artículo 653 del Código Civil consagra que los bienes consisten en cosas corporales o incorporeales. Corporales son las cosas que tienen un ser real y

pueden ser percibidas por los sentidos como una casa, un libro. Incorporales las que consisten en meros derechos, como los créditos y las servidumbres activas.

Las cosas corporales se dividen en muebles e inmuebles, artículo 654 del Código Civil **los bienes muebles se definen** como “las cosas que pueden transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose ellas mismas, como los animales (que por ser semovientes), sea que solo se muevan por una fuerza externa como las inanimadas”, art. 655 del Código Civil.

**Los bienes inmuebles**, el artículo 656 Código Civil los define “... las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro; como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios, los árboles, las casas y veredas se llaman predios o fundos”.

Con base en las definiciones que trae el Código Civil, la doctrina clasifica los bienes inmuebles e: a) inmuebles por naturaleza; b) inmuebles por adhesión permanente; c) inmuebles por radicación; d) inmuebles por destinación y e) inmuebles en razón de la cosa a que se refiere el derecho.

**a) Inmuebles por naturaleza:** son aquellos que naturalmente n pueden transportarse de un lugar a otro, como los predios o fundos, las aguas y las minas. Los terrenos comprenden el suelo, el subsuelo y el espacio aéreo, estos tres componentes van por lo regular unidos: la venta, hipoteca y, en general, la enajenación de un terreno comprende los tres elementos, sin necesidad de especificarlos, salvo estipulación en contrario<sup>8</sup>.

**b) inmuebles por adhesión permanente:** son bienes muebles por naturaleza que por una ficción jurídica son considerados como inmuebles por estar adheridos

---

<sup>8</sup> Gómez J., José. Bienes. Bogotá. Editorial de la Universidad Externado de Colombia. 1983. págs. 80 a 82.

permanentemente al suelo, siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos<sup>9</sup>:

- Incorporación material. El bien mueble por naturaleza debe estar adherido en forma material al suelo o inmueble por naturaleza. El bien mueble se vincula y adhiere tan íntimamente al inmueble por naturaleza que pierde su propia individualidad y da nacimiento a un nuevo bien, tal es el caso de los materiales que se utilizan en la construcción de un edificio, los árboles que se adhieren al suelo.
- Permanencia. El bien mueble adherido debe tener cierta durabilidad en ese estado.
- No requiere identidad de señorío es decir, no se exige que el dueño del suelo sea el dueño de los materiales que se adhieren permanentemente al suelo.

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

**c) Inmuebles por Radicación:** Son muebles por naturaleza que en virtud de estar embutidos en las paredes o techos en una edificación, pasan a formar un solo cuerpo con ellas<sup>10</sup>.

**d) inmuebles por destinación:** son bienes muebles por naturaleza que por una ficción jurídica son considerados como inmuebles, siempre y cuando estén

---

<sup>9</sup> VELÁZQUEZ J., Luis Guillermo. Bienes Tomo III. Bogotá: Editorial Temis S.A. 1989. Pág.7.

<sup>10</sup> ARTEAGA C., Jaime De los Bienes y su Dominio. Bogotá. Ediciones Rosaristas. 1994. Pág. 13.

destinados al uso, cultivo o beneficio de una heredad (art. 658). Para que un bien mueble sea considerado como inmueble por destinación debe cumplir cuatro requisitos<sup>11</sup>:

- Destino. El bien mueble debe prestar su servicio al fundo y no al dueño de la finca.
- Incorporación al inmueble por naturaleza no es material sino ideal, el mueble no pierde su propia individualidad.
- Permanencia. Los bienes deben estar destinados por un tiempo más o menos duradero al uso, cultivo o beneficio de una heredad.
- Identidad de señorío. El dueño del inmueble por naturaleza debe serlo del inmueble por destinación. Esta clasificación es importante por los mismos motivos comentados en los inmuebles por adherencia, es decir, en el caso de venta, hipoteca, embargo y sociedad conyugal, les son aplicables las mismas reglas.

**e) inmuebles en razón de la cosa a que se refiere el derecho.** De acuerdo con el artículo 667 del Código Civil: “Los derechos y acciones se reputan bienes muebles o inmuebles, según lo sea la cosa en que han de ejercerse o que se debe. Así, el derecho de usufructo sobre un inmueble, es inmueble. Así, la acción del comprador para que se le entregue la finca comprada, es inmueble; y la acción del que ha prestado dinero para que se le pague, es mueble.” es una ficción legal porque los derechos no son muebles ni inmuebles por ser cosas incorpóreas. Si el derecho recae sobre un bien inmueble, el derecho es inmueble<sup>12</sup>.

---

<sup>11</sup> RODRÍGUEZ A., Alessandri. Tratado de los Derechos Reales. Bienes I. Bogotá: Editorial Temis S.A. 1993. Pág. 23.

<sup>12</sup> SOLAR C. Luis. Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado, Tomo III De los Bienes. Bogotá: Editorial Temis S.A.; 1992. Págs. 119 a 121.

- **DERECHOS REALES Y PERSONALES:** Los derechos patrimoniales se dividen en reales y personales. **Artículo 665 del Código Civil define** “**Derecho real** es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona. Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales.”

El derecho real implica un poder inmediato sobre la cosa, “sin respecto a determinada persona” porque para ejercerlo no necesita de la mediación de nadie. Así por ejemplo, el dueño de un inmueble puede habitarlo, arrendarlo, remodelarlo, venderlo, hipotecarlo, etc., sin que sea necesario recurrir a otro sujeto.

**Artículo 666 del Código Civil define** “**Derecho Personal** o créditos” son los que sólo pueden reclamarse de ciertas personas que, por un hecho suyo o la sola disposición de la ley, han contraído las obligaciones correlativas; como el que tiene el prestamista contra su deudor por el dinero prestado, o el hijo contra el padre por alimentos.

De estos derechos nacen las acciones personales. El derecho personal es el poder jurídico para exigir a una persona determinada el cumplimiento de una prestación. De él nace una relación entre dos personas, en virtud de la cual una de ellas el deudor, se encuentra en la necesidad de cumplir una prestación dar, hacer o no hacer, y la otra el acreedor tiene la facultad de exigir esa prestación.

- **NOCIÓN DE ALGUNOS DERECHOS REALES QUE INTERESAN A LA PRACTICA:**

A) HERENCIA: es el derecho real que se tiene sobre la totalidad o una cuota

del patrimonio de una persona difunta, excepto sobre los derechos intransmisibles.

La adjudicación en sucesión de inmuebles por vía judicial o notarial es inscribible en la primera columna del folio real con fines publicitarios y de cumplimiento con el principio de tracto sucesivo, por cuanto el derecho del heredero asignatario se adquiere fuera del registro por el modo sucesión por causa de muerte.

En la sexta columna de folio de matrícula es inscribible la venta de derechos hereditarios o la venta de derecho y acciones y los derechos gananciales en una sucesión efectuada por un heredero o el cónyuge, según el caso, cuando no se ha producido la partición y adjudicación de los bienes del causante, siempre que la venta se vincule a uno o varios inmuebles determinados. La inscripción no se acepta cuando la venta se hace a título universal de los bienes. Las enajenaciones de bienes hereditarios efectuadas antes de la partición, sin que se hubiere procedido al decreto judicial de la posesión efectiva de la herencia y el registro de los títulos respectivos, producen los efectos de venta de cosa ajena y se inscribe en la mal llamada columna de la falsa tradición.

**B) USUFRUCTO:** De acuerdo con el artículo 823 del Código Civil el usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa ajena con la obligación de conservar su forma y sustancia, y de restituirla a su dueño, si la cosa no es fungible, o con la obligación de devolver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor, si la cosa es fungible.

El usufructo supone dos derechos coexistentes: el del nudo propietario y el del usufructuario. Como el usufructo es un derecho de goce que faculta a su titular para usar y gozar del bien objeto del derecho, es de duración limitada, máximo

la vida del usufructuario, y no puede superar un período de treinta años si el titular es una corporación o fundación, al cabo del cual para al nudo propietario, y se consolida con la propiedad el usufructo se puede constituir por la ley, por el testamento, por contrato o por prescripción. Si el usufructo recae sobre inmuebles es solemne y debe constituirse por testamento o escritura pública. El artículo 826 del Código Civil preceptúa que si el usufructo recae sobre e inmuebles por acto entre vivos, no valdrá sino se otorga por instrumento público inscrito. Mientras que el usufructo es intransmisible por testamento o abintestato, la nuda propiedad es transferible por acto entre vivos y transmisible por causa de muerte (Código Civil Art. 832)

El usufructo se extingue por:

- Por la llegada del día o del evento de la condición prefijada para su terminación.
- Por muerte del usufructuario.
- Por resolución del derecho del constituyente.
- Por consolidación del usufructo con la propiedad.
- Por prescripción.
- Por renuncia del usufructuario (Código Civil Arts. 863 y 865).

C) USO Y HABITACIÓN: Estos derechos reales son más restringidos que el usufructo. El uso consiste en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa. Si se refiere a una cosa y a la utilidad de morar en ella, se llama derecho de habitación (Código Civil Art. 870).

Estos derechos se constituyen y pierden de la misma manera que el usufructo, y por ser considerados como derechos personalísimos son intransferibles e intransmisibles. Su inscripción se lleva a efecto en la tercera columna del folio de matrícula inmobiliaria.

D) **SERVIDUMBRES ACTIVAS:** La servidumbre predial o simplemente servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño. Se llama predio sirviente, el que sufre el gravamen y predio dominante el que reporta la utilidad (Código Civil Arts. 879 y 880). Las servidumbres se clasifican en naturales, legales y voluntarias. Las primeras provienen de la natural situación de los lugares y las segundas son impuestas por la ley y las terceras son constituidas por un hecho del hombre (Código Civil Art. 888)

Con respecto a la tradición del derecho de servidumbre, el artículo 760 Código Civil establece que “un derecho de servidumbre se efectuará por escritura pública debidamente registrada, en que el tradente expresa constituirlo y el adquirente aceptarlo”.

E) **EL CENSO:** Los artículos 101 y siguientes de la ley 153 de 1887 regulan ésta institución. Se constituye censo cuando una persona contrae “...la obligación de pagar a otra un rédito anual, reconociendo el capital correspondiente y gravando una finca suya con la responsabilidad del rédito y del capital”.

El censo puede constituirse por testamento, por donación o venta, o por cualquier otro modo equivalente a estos. De acuerdo con el artículo 106 de la ley 153 de 1887, la constitución de un censo deberá constar siempre por escritura pública registrada en la oficina de registro correspondiente.

F) **LA PRENDA:** Es un derecho real de garantía que se constituye con la entrega de una cosa mueble al acreedor, el cual, en caso de que el deudor no cumpla su obligación puede, para satisfacer su crédito, instalar la venta de la cosa y pagarse con el precio alcanzado, antes que otros eventuales acreedores no provistos de un derecho de prelación.

En el artículo 2409 del Código Civil se exige la entrega al acreedor de la cosa garante, pero el Código del Comercio en su artículo 1207 prevé la prenda sin desplazamiento. El numeral 3 del artículo 20 del decreto-ley 1250 de 1970 determinó la inscripción de los contratos de prenda agraria o industrial en la oficina de registro de instrumentos públicos, norma que fue derogada por el decreto 410 de 1971 Código de Comercio que en su artículo 1210 ordenó que el contrato de prenda se inscribiera en la oficina de registro mercantil del lugar donde permanecen los bienes pignorados.

G) LA HIPOTECA: El artículo 2432 del Código Civil define la hipoteca como un derecho de prenda constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor. La hipoteca es un derecho real que se confiere a un acreedor sobre un inmueble de cuya posesión no es privado su dueño, para asegurar el cumplimiento de una obligación principal y en virtud del cual el acreedor, al vencimiento de dicha obligación, puede pedir que la finca gravada, independientemente de las manos en que se encuentre, se venda en pública subasta y se le pague su crédito con preferencia a cualquier acreedor.

La hipoteca debe otorgarse por escritura pública así lo contempla el Código Civil en el artículo 2434; el registro debe hacerse dentro de los noventa días siguientes a su otorgamiento (Decreto-ley 1250 de 1970 art. 32) y se inscribe en la segunda columna del folio de matrícula inmobiliaria, destinada al registro de gravámenes.

H) RETENCIÓN: Es la facultad concedida al acreedor para retener la cosa de un deudor hasta tanto se le pague o asegure el pago. El inciso 2° del artículo 2417 del Código Civil establece que no se podrá retener una cosa del deudor para seguridad de la deuda- sin su consentimiento, sino en los casos expresamente previstos por el legislador. Sobre la naturaleza jurídica del

derecho de retención se discute si es de naturaleza personal, real o mixta. En nuestro concepto es un derecho real, pues hay una relación directa entre el titular el derecho de retención y la cosa, goza de las prerrogativas de persecución y preferencia, aunque no con la misma amplitud que los demás derechos reales. El derecho de retención que recae sobre inmuebles y es constituido por escritura pública o decisión judicial, se inscribe en la quinta columna del folio real, destinada a los títulos de mera tenencia.

Otras nociones del derecho que están contempladas en la doctrina, que junto con la doctora Fabiola Angulo consideramos relevantes precisar los siguientes conceptos para el estudio de títulos:

- **DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL:** Conjunto de normas de derecho civil que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y las garantías de ciertos derechos personales o de crédito a través del registro de la propiedad”. El derecho inmobiliario da cumplimiento a sus fines de publicidad por medio de instrumento técnico; el registro de propiedad del inmueble. Ahora bien, en el mismo, ser de un ámbito mayor o menor de la aplicación del ámbito registral<sup>13</sup>.
- **DERECHO REGISTRAL:** como un conjunto de normas reguladoras de las relaciones jurídicas relativas a aquellos bienes aptos para engendrar titularidad es *erga omnes*, mediante la publicidad del registro. Esta definición parte de la idea de un organismo registral único de carácter jurídico, establecido por una ley general donde se inscriban los actos de carácter jurídico, establecido por una ley general donde se inscriban los actos de cambio de titularidad de todos aquellos bienes susceptibles de ser objeto

---

<sup>13</sup> Caicedo E., Eduardo. Derecho Inmobiliario Registral: Registro de la Propiedad y Seguridad Jurídica. Segunda Edición. Bogotá: Editorial Temis S.A.; 2001. Pág. 16.

de garantía<sup>14</sup>.

- **DERECHO HIPOTECARIO:** esta definición resulta excesivamente restrictiva, pues da a entender que su contenido se limita a regulars derecho real de hipoteca, cuando en realidad es más amplio, ya que se extiende a la regulación de los actos modificativos de todos los derechos reales sobre inmuebles siempre y cuando ingresen al registro de la propiedad raíz.<sup>15</sup>
- **DERECHO NOTARIAL:** el conjunto de normas- disposiciones legales, reglamentos administrativos y decisiones judiciales- disciplina las múltiples actividades constitucional y legalmente a los notarios y las cuales se refieren: a la función notarial, al documento notarial y la fe pública, a la forma negocial a las relaciones jurídicas propias de los notarios y subalternos la tutela estatal sobre las mismas y, a su régimen disciplinario y sus asociaciones profesionales.
- **DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL EN COLOMBIA:** surge como una disciplina de derecho, privado, no porque sea parte integrante suya, sino por estar incluido en el título 43 de Código Civil, que trata de lo relativo a las obligaciones. Su inclusión en el lib. IV del Código no se compadecía con su contenido, que es más de la esencia del libro II “De los bienes y de su dominio, posesión, uso y goce”.

En virtud de que las normas reguladoras del registro inmobiliario más adjetivas o procedimentales que sustantivas materiales, su inclusión en el Código Civil no compadecería con su finalidad y contenido.

---

<sup>14</sup> Pérez M., Pascual. Introducción al Derecho Hipotecario. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado.; 1980. Pág. 75.

<sup>15</sup> Jaramillo C., Armando. Arrendamiento y Restitución: Vivienda Urbana y Comercial Regulación de la Renta. Segunda Edición. Bogotá: Ediciones Doctrina y Ley Ltda.; 2003. Pág. 17

El decreto-ley 1250 de 1970 o estatuto de registro, no solo tuvo la virtud de derogar todas las normas anteriores en materia de registro de la propiedad excepto las que tenían carácter sustantivo, tales como los artículos 756 y 760 del Código civil que exigen la tradición simbólica mediante la inscripción de los actos dispositivos *inter vivos* para que opere la mutación del dominio y demás derechos reales sobre inmuebles-, sino que en lugar de sustituir las normas del título 43 e incorporarlas al Código, decidió con gran acierto crear un estatuto independiente que permite escindir las normas sustanciales del Código con las adjetivas del estatuto.

- **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA**<sup>16</sup>: En los artículos 4° a 10 del decreto-ley 1250 de 1970 y algunas disposiciones que se encuentran en otros capítulos del estatuto hacen referencia a la matrícula inmobiliaria. CONCEPTO: La matrícula es un folio destinado a un bien determinado, se distingue con un complejo numeral formado por diez (10) números dígitos, los tres primeros identifican el círculo registral, los restantes son utilizados para asignatarios en orden secuencial causada uno de los dos predios que se encuentran localizados en dicho círculo, en la medida que se ordena la apertura de matrículas.

El folio real indica con cifras distintivas la oficina de registro, el departamento, el municipio y la cédula catastral, si el inmueble es urbano o rural, su nombre o nomenclatura, la cabida y demás elementos que lo identifiquen. Los linderos fueron suprimidos por el decreto-ley 1711 de 1984 para facilitar la sistematización futura mediante la implantación del folio magnético, y solo es necesario citar el instrumento público donde están consignados.

La parte variable del folio consta de información relativa a la anotación, el

---

<sup>16</sup> Caicedo E., Eduardo. Derecho Inmobiliario Registral: Registro de la Propiedad y Seguridad Jurídica. Segunda Edición. Bogotá: Editorial Temis S.A.; 2001. Pág. 235 al 246.

documento que se registra, la clase de registro, el valor del acto, la naturaleza jurídica y las personas que intervienen.

El artículo 7° del decreto 1250 de 1970 hace referencia a las secciones o columnas que tienen el folio e indica su destinación así:

La primera columna para inscribir los títulos que contengan modos de adquisición, en la que se precisa el acto, contrato o providencia.

La segunda columna para inscribir gravámenes: hipotecas, actos de movilización, decretos que conceden el beneficio de la separación.

La tercera columna para la anotación de las limitaciones y afectaciones del dominio: usufructo, uso y habitación, servidumbres, condiciones, relaciones de vecindad, condominio, propiedad horizontal, patrimonio de familia inembargable.

La cuarta columna para anotación de medidas cautelares: embargos, demandas civiles, prohibiciones.

La quinta columna para inscribir títulos de tenencia constituidos por escritura pública o decisión judicial: arrendamientos, comodatos, anticresis, derechos de retención.

La sexta columna para la inscripción de títulos que impliquen la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derechos incompletos o sin antecedente propio.

Las columnas se complementan con la especificación, donde se coloca el nombre de la operación registrada y la determinación de las personas que

intervienen en el acto. El propietario es señalado con una equis (X).

- **PUBLICIDAD DEL REGISTRO:** Este principio de publicidad registral tiende a crear un estado de cognosibilidad potencial del contenido del registro para todos los que puedan estar interesados en ello y los medios utilizados para convertir en actual dicha posibilidad de conocimiento; así como los medios habilitados para mostrar e incluso probar fuera del registro el contenido mismo en un documento determinado.

La Constitución Política en el artículo 74 prevé que toda persona tiene derecho a acceder a los documentos públicos, salvo los casos que establezca la ley. La publicidad formal requiere de unos medios instrumentos para hacerla efectiva; en Colombia tienen este carácter los siguientes: la constancia de inscripción, los certificados de tradición y libertad, los certificados de vigencia, la reproducción de notas de registro, las fotocopias de elementos de archivo, los certificados para los procesos declarativos de pertenencia y la exhibición de los elementos de archivo.

- **CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN:** El artículo 28 del decreto 1250 de 1970 establece que una vez cumplida la inscripción, se deje constancia tanto en el ejemplar del título que se devolverá al interesado como en la copia destinada al archivo de la oficina. Las constancias de inscripción permiten a las partes interesadas conocer si el documento fue inscrito, cuándo fue inscrito, en cuál matrícula se registró y qué actos se registraron.
- **CERTIFICADOS:**
  1. **Certificado de Tradición y Libertad:** la publicidad de los asientos registrados cumple mediante la expedición de un certificado de tradición y libertad que consiste en la reproducción de la información que se encuentra en la base de datos, en una fotocopia del folio de matrícula

inmobiliaria o en una transcripción mecanográfica del contenido exacto del mismo, firmado por el registrador o el funcionario autorizado - Decreto 150 de 1970 art 54. La historia jurídica ha de remontarse a una tradición de veinte años cuando así lo solicite el interesado, o cuando existan gravámenes, limitaciones del dominio o medidas cautelares vigentes registradas con antelación a dicho término.

El certificado puede quedar desactualizado de un día para otro y aun el mismo día, si, por ejemplo, en la mañana se entrega el certificado y en la tarde ingresa a la oficina un embargo, como la fecha de registro es la de su radicación, el certificado entregado no exhibe esa situación. De la expedición del certificado se deja constancia en el folio, con indicación de la fecha en que fue extractado.

## **2. Certificados de vigencia y notas de registro:**

El registrador puede expedir certificaciones relativas a los asientos registrados en los libros múltiples que no figuren en el folio de matrícula, porque pertenecen a inscripciones que rebasan los veinte años o por no ser viable su traslado al folio real cuando se trata de actos no registrables en el nuevo estatuto.

Así mismo, puede reproducir la constancia de inscripción – en copia especial y auténtica – de un instrumento que ya fue registrado. En este evento revisará y confrontará detenidamente el documento registrado con el que se presenta para la reproducción de notas. El instrumento cuyas notas se reproducen puede requerirse para que tenga mérito probatorio.

## **3. Certificados para proceso declarativo de pertenencia:**

Quien posee un inmueble por el tiempo necesario para adquirir la propiedad, puede pedir al juez que declare en su favor el dominio. La

acción de declaración de pertenencia se puede dirigir contra personas determinadas o indeterminadas. Al respecto, el numeral 5 del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil ordena: “a la demanda deberá acompañarse un certificado figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro, o que no aparece ninguna como tal”. Varias posibilidades se presentan respecto a este certificado: a) si el interesado suministra información relativa al número de matrícula inmobiliaria o los datos de registro, es fácil su expedición; b) si solo indica el nombre completo del posible a la búsqueda en los índices y con base en lo encontrado se certifica, con la constancia de que estos empezaron a formarse después de 1970, y c) y si los datos aportados son vagos e imprecisos, se solicita complementación, de la que depende que se expida o se niegue por escrito la solicitud. El certificar que sobre un inmueble no aparece titular de derecho puede comprometer al registrador en una falsedad, y de ahí que tales certificados difícil se expidan.

- **FUNCIONES DEL REGISTRO:** De los fines y principios del registro inmobiliario pueden inferirse las funciones que corresponden a la institución, hasta el punto que los fines tratados – modo tradición, publicidad, medio probatorio, mayores garantías de autenticidad y seguridad – son considerados como funciones del registro en la investigación auspiciada por el Ministerio de Justicia y del Derecho y adelantada por la Universidad del Rosario, en la que participó el autor. Además de las citadas, son funciones del registro:
  - Declarar la existencia de los derechos reales de los inmuebles.
  - La inscripción refleja la realidad, el registro proporciona información sobre todos los inmuebles del territorio nacional que se encuentran en el tráfico jurídico y respecto a los titulares de derechos reales sobre ellos.
  - El registró permite la unificación de los inmuebles por elementos

distintos de la unidad física por tanto para la implementación de medidas administrativas o económicas, el folio unifica los inmuebles conservando su individualidad, verbigracia, los inmuebles que componen en una unidad de actuación urbanística o que hacen parte de un resguardo indígena.

▪ **REGISTRO DE EMBARGOS:**

- **Medidas Cautelares:** el artículo 7° del decreto-ley 1250 de 1970 al hacer referencia a las secciones o columnas del folio de matrícula inmobiliaria, determina que la cuarta columna destina para la anotación de medidas cautelares y cita como tales los embargos, demandas civiles y prohibiciones que afecten la enajenabilidad del inmueble.

La medida cautelar, acción o pretensión cautelar, es la providencia que adopta el juez respecto de personas, pruebas o bienes que pueden resultar afectados por la demora en las decisiones que se tomen dentro del juicio. Son decisiones provisionales tendientes a asegurar el cabal cumplimiento de las determinaciones que adopte el juez, es decir, garantizar la eficacia de los proceso y al ejecución de cumplimiento de las sentencias.

Según los artículos 31 y 18 del decreto-ley 1250 de 1970, la medida cautelar se comunicará al registrador por el juez que decretó mediante oficio que debe individualizar el inmueble afectado con el número de matrícula inmobiliaria o los datos de registro de título antecedente y las personas contra las cuales se dicta, para facilitar la inscripción y evitar cualquier confusión.

- **Embargo de Inmuebles:** El embargo es un acto jurisdiccional dirigido a

colocar un bien fuera del comercio jurídico, de tal forma que una vez practicado se logra la inmovilización del bien, por cuanto existe objeto ilícito en la enajenación o gravamen de lo embargo (Código Civil Art.1524). El embargo de bienes sujetos a registro, entre ellos los inmuebles, se perfecciona con la inscripción del oficio que lo decreta en el folio de matrícula inmobiliaria. El de bienes no sujetos a registro se perfecciona mediante el secuestro, es decir con su entrega a un depositario judicial o secuestro.

- **Embargos Decretados en Acciones Personales:** A pesar de que en materia procesal es más jurídico clasificar los procesos y las pretensiones, se optó por hacerlo con las acciones para facilitar la comprensión del registro de embargos.

a) Los que se decretan en un proceso ordinario (Artículo 690 al 698 Código de Procedimiento Civil).

b) Los proceso ejecutivos por obligación de suscribir escritura pública que versa sobre derechos reales inmobiliarios (Art. 501 Código de Procedimiento Civil)

c) Los procesos ejecutivos por obligación de suscribir escritura pública que versa sobre derechos reales inmobiliarios (Art. 501 Código de Procedimiento Civil)

d) Los procesos de sucesión (Art. 579 Código de Procedimiento Civil)

e) En los procesos de alimentos donde existe una obligación legal del alimentante de suministrar alimentos al alimentario (Decreto 2737 d 1989 Arts. 153-154).

f) En los procesos de nulidad y divorcio del matrimonio civil, separación de bienes y liquidación de sociedades conyugales (Art. 691 Código de Procedimiento Civil)

g) En los procesos laborales donde el patrono debe salarios y prestaciones sociales al trabajador (Art. 102 Código de Procedimiento Civil).

- **ESTUDIO DE TITULOS:** consiste en un examen acucioso de todos los antecedentes de un inmueble para determinar su situación jurídica y la de los derechos que en él recaigan.

Tiene como objetivo principal la comprobación de que el actual vendedor de un inmueble se encuentra en condiciones de transferir válidamente el dominio pleno e irrestricto del bien, sin que exista causa que pueda dar lugar a evicción, sea por efectos de haberse declarado extinguidos o encontrarse prescritos los derechos o acciones de terceros o por haberse cumplido las exigencias legales en anteriores transmisiones de dominio hasta la que acredite el derecho de propiedad del actual vendedor.

Para la **revisión de minutas** es importante tener claro la conceptualización, características y solemnidades de los siguientes **contratos**:

- **EL CONTRATO DE CONSTITUCION DE SERVIDUMBRE**
  - Concepto de contrato de constitución de servidumbre: este es un contrato por medio del cual los contratantes en su condición de propietarios de bienes inmuebles, convienen en imponer a uno de ellos, o a varios, un gravamen, en beneficio de otro u otros predios.

- La normativa aplicable para este contrato es básicamente la consagrada en los artículos 879 a 945 del Código Civil en donde el legislador destinó al contrato en sí los artículos 937 al 941 Código Civil.
- Características: es un contrato típico pues se haya reglado según la ley. Es nominado pues la ley misma le ha dado tal nombre. Es bilateral porque ambas partes resultan obligadas. Es conmutativo porque las prestaciones a cargo de los contratantes se entienden puestas en equivalencia y reciprocidad. Es oneroso ya que ambas partes generan gravámenes y beneficios. Es generador de obligaciones principales pues las que emanan de él no requieren de otro contrato para subsistir. Es de celebración por declaración siempre y cuando sea solemne. Es de ejecución sucesiva ya que la ejecución de las prestaciones se mantienen en el tiempo. Es de sujeto universal, pues toda persona capaz puede participar en su celebración. Es de contraprestaciones y no de colaboración. Es definitivo porque la relación que crea no se regirá en un contrato futuro que quede en expectativa. Es simple salvo que se acompañe de otro contrato entre las partes. Es bipersonal pues son dos partes los sujetos del contrato; y no traslativo de dominio pues este no es el propósito de la servidumbre.
- Solemnidad: el artículo 1857 del Código Civil le es aplicable a este contrato, pues la solemnidad que lo cobija es la de la escritura pública con grado de formalidad constitutiva. De lo anterior se concluye que de no haber escritura no existe contrato de constitución de servidumbre ya que es indispensable para que el contrato se perfeccione pues según el Decreto 960 de 1970 que exige que todo contrato relativo a inmuebles debe celebrarse por escritura pública y debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria.
- Obligaciones de las partes. Del propietario del predio sirviente: permitir el goce de la servidumbre en los términos pactados, contribuir a los gastos

comunes, las obligaciones de cada una de las especies de servidumbre. Del propietario del predio dominante: hacer y reparar las obras necesarias para ejercer la servidumbre (artículo 886 de Código Civil), no alterar ni tornar más incómoda la servidumbre para el dueño del predio dominante, contribuir a los gastos comunes, las obligaciones propias de cada una de las especies de servidumbre.

- Extinción de la servidumbre: la servidumbre contractual o voluntaria puede extinguirse por acuerdo entre las partes, por declaración judicial.

- **EL CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DE USUFRUCTO Y NUDA PROPIEDAD**

- Concepto: este es un contrato por medio del cual uno de los contratantes concede al otro de gozar de una cosa, con cargo de conserva su forma y sustancia además de restituirla a su dueño, el nudo propietario. La celebración de este contrato siempre genera los dos derechos reales, el del usufructuario y el del nudo propietario, que bien puede ser el bien o el bien puede ser el mismo constituyente del usufructo, o bien puede ser un tercero, en tanto que se haya enajenado el bien a dos personas, separando los dos derechos reales.
- La normativa aplicable son todas aquellas que hablan sobre derechos reales de usufructo y nueva propiedad para una buena elaboración del contrato. Es así como los artículos 823 a 869 del Código Civil se refieren al usufructo y deben observarse el Decreto 960 de 1970 y el Decreto 1250 de 1970 sobre las reglas de escrituración y registro para la constitución de estos derechos.
- Características del Contrato de Constitución de Usufructo y Nuda

Propiedad: es un contrato típico, nominado, solemne o de forma impuesta si se trata de inmuebles, de forma libre si es en los muebles, bilateral, conmutativo, oneroso, generador de obligaciones principales, celebrado por declaración, de ejecución sucesiva, de sujeto universal, de contraprestaciones, definitivo, simple, bipersonal y traslativo de dominio, cuando al constituirse los derechos usufructo se transfiere la nuda propiedad que es lo usual. Pág. 737.

- Solemnidad: es de forma impuesta si se refiere a inmuebles, y consensual para muebles. En los bienes inmuebles la solemnidad es la escritura pública con grado de formalidad constitutiva según el artículo 1760 del Código Civil y el artículo 826 del mismo Código y el Decreto 960 de 1970 en el artículo 12 que exige que todo contrato relativo a inmuebles debe celebrarse por escritura pública.
- Elementos esenciales: los bienes objeto de la escisión de los derechos reales, usufructo y nuda propiedad, que deben estar bien determinados y la obligación de mantener su forma y sustancia, o devolverlos, a cargo del usufructuario.
- Obligaciones de las partes:
  - ✓ Obligaciones del constituyente: escribir el gravamen en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la obligación de realizar el registro es de quien era el titular anterior del derecho real sobre la cosa.
  - ✓ Obligaciones del nudo propietario: permitir el goce de la cosa en poder del usufructuario, abstenerse de adelantar obras que perjudiquen el goce del usufructuario, pagar reparaciones necesarias calificadas como obras mayores.
  - ✓ Obligaciones del usufructuario: recibir la cosa en el estado en que se encuentre al tiempo en que se le ha dado para el uso y goce del

usufructuario, prestar caución, confeccionar un inventario solemne, respetar las servidumbres constituidas sobre el predio en que recae el usufructo, cuidar y conservar el bien, pagar las cargas periódicas del bien como los impuestos y servicios públicos entre otros, y a no instalar mejoras voluntarias en el bien que no sean necesarias (Art. 860 del Código Civil).

- Derechos especiales de las partes: el usufructuario tiene derecho a gozar de las servidumbres constituidas a beneficio del bien (Art. 841 del Código Civil), el derecho a gozar las accesiones naturales del bien (Art. 844 del Código Civil), al reembolso a los gastos de refacciones mayores es decir al reembolso de los dineros invertidos cuando el propietario se negó a hacer las arreglos (Art. 856 del Código Civil), tiene derecho de retención del bien mientras no le paguen los dineros invertidos en reparaciones mayores.
- Extinción del Usufructo y de la nuda propiedad: son varias las causas de terminación que pueden señalarse, en todas ellas es común que la extinción del usufructo tenga consigo la de los arriendo o cesiones que haya hecho el usufructuario, a quien la ley a autorizado a hacerlos según el artículo 852 del Código Civil con la advertencia que el arrendatario o cesionario gozará del término que fuere necesario para la próxima percepción de frutos antes de la devolución del bien.

Las causales de extinción son: por acuerdo entre las partes, por expiración del plazo convenido (Art. 863 del Código Civil), por cumplimiento de la condición resolutoria, por declaración judicial, por extinción del derecho del constituyente, por consolidación del usufructo con la propiedad, por prescripción extintiva del dominio, o renuncia del usufructuario que debe ser por escritura pública debidamente registrada, por destrucción de la cosa usufructuada y por muerte del usufructuario.

## ▪ **LOS CONTRATOS DE CONSTITUCIÓN DE USO Y DE HABITACIÓN**

- Concepto. El Contrato de Constitución de derecho de Uso es aquel por medio del cual uno de los contratantes, en su condición de propietario, concede a otra persona el derecho de uso sobre el bien, es decir, la facultad de gozar una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa.
- Normativa aplicable para estos dos contratos diferentes, solo que se estudian en común pues se rigen por las mismas normas que se hayan en los artículos 870 a 878 del Código Civil.
- Características: son contratos típicos, nominados, bilaterales, conmutativos, onerosos, generadores de obligaciones principales, celebrado por declaración, de ejecución sucesiva, de sujeto universal, de contraprestaciones, definitivo, simple, bipersonales y no traslaticios de dominio.
- Solemnidad. El contrato de Uso puede celebrarse tanto en relación con bienes muebles, como inmuebles. Si en el caso de los inmuebles el negocio se realizará por escritura pública según el artículo 1760 del Código Civil. Y si se trata de constitución del derecho de habitación el contrato será siempre solemne y como involucra a un inmueble se aplica el Decreto 960 de 1970 que exige que todo contrato relativo a inmuebles debe celebrarse por escritura pública.
- Contenido del Contrato de Constitución de derecho de Uso y Habitación.
  - ✓ Elementos esenciales del Contrato: los bienes afectados por el gravamen y el gravamen mismo, sin ellos no puede perfeccionarse estos contratos.
  - ✓ Obligaciones de las partes: las obligaciones del constituyente son permitir el goce del acoso en poder del usuario o habitador y abstenerse de perturbar al tenencia del usuario o habitador. Las obligaciones del

Usuario y del Habitador son obtener el permiso para tomar objetos para la alimentación o el combustible (Art. 876 del Código Civil) y usar los objetos comprendidos dentro de su derecho de uso y habitación con cuidado y moderación, según la destinación natural de la cosa.

- Los alcances de estos dos contratos: son generadores de un derecho real en favor del beneficiario, de alcance limitado ya que el artículo 874 del Código Civil se estipulan las necesidades personales del usuario y del habitador en cada uno. Este derecho según el artículo 878 del Código Civil es intransferible, no pasa a los herederos y no puede cederse a ningún título ni arrendarse, por lo que para el estudio de la práctica es supremamente importante ya que no podría tomarse un inmueble en administración por parte de la inmobiliaria puesto que no se podría arrendar.
- Extinción del uso o de la habitación: se puede dar por 3 situaciones, por acuerdo entre las partes, por declaración judicial o por muerte del usuario o del habitador.

#### ▪ **CONTRATO DE COMPRAVENTA:**

Para el contrato de compraventa uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa y a entregarla materialmente y la otra a pagarla en dinero. Tanto en el Código Civil como en el de Comercio ofrecen la definición legal de este contrato, en los artículos 1849 al 1954 del Código Civil y en los artículos 905 a 967 del Código de Comercio.

El contrato de compraventa se formaliza libremente aunque, la doctrina plantea lo contrario con la regla general de la solemnidad <sup>17</sup>basada en que la mayor parte de las compraventas son solemnes, pero tiene el inconveniente frente a la omisión normativa sobre la solemnidad en este contrato.

---

<sup>17</sup> VALENCIA, Restrepo Hernán. *Teoría General de la Compraventa*. Segunda Edición, Medellín, Universidad Pontificia Bolivariana. 1997.

Siendo el contrato de forma libre éste se perfeccione en el momento en que las partes estipulen los elementos esenciales del mismo, que para el caso de la Compraventa son cosa y precio (Art. 1857 del Código Civil). La entrega de la cosa mueble y el registro en el caso de los inmuebles, no tiene nada que ver con el perfeccionamiento del contrato, sino con el perfeccionamiento de la tradición. El contrato de compraventa suele ser un contrato celebrado por declaración verbal o escrito.

Excepcionalmente y cuando la ley expresamente lo establece el Contrato de compraventa es solemne como ocurre en la Compraventa de inmuebles, en el artículo 1857 del Código Civil se exige que se celebre por escritura pública, o en el caso de una compraventa de un establecimiento comercial el artículo 526 del Código de Comercio impone dos solemnidades a elegir que son la escritura pública o el escrito privado debidamente autenticado.

Los siguientes son limitaciones y afectaciones al dominio que creo el legislador para protección de la familia:

- **AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR:** esta figura la establece ley 258 de 1996 donde se menciona que un bien inmueble afectado a vivienda familiar es aquel inmueble adquirido en su totalidad por uno de los cónyuges, antes o después de la celebración del matrimonio destinado a la habitación de la familia.

Dicha afectación se puede constituir sobre un inmueble siempre y cuando se haga por escritura pública otorgada por ambos cónyuges, o conforme al procedimiento notarial o judicial que estable la ley mencionada en los artículos 9 y 10 que establecen lo siguiente: **Artículo 9.***Procedimiento notarial. Cuando sea necesario constituir, modificar o levantar la afectación a vivienda familiar, el cónyuge interesado acudirá ante un notario del domicilio de la familia con el*

*objeto de que tramite su solicitud, con citación del otro cónyuge. Si ambos cónyuges estuvieren de acuerdo, se procederá a la constitución, modificación o levantamiento de la afectación a vivienda familiar mediante escritura pública, en el evento de no lograrse el acuerdo, podrá acudir al juez de familia competente. Y el **Artículo 10.**Procedimiento judicial. Para la constitución, modificación o levantamiento judicial de la afectación a vivienda familiar será competente el juez de familia del lugar de ubicación del inmueble, mediante proceso verbal sumario. La constitución de la afectación a vivienda familiar y su modificación o levantamiento podrán acumularse dentro de los procesos de declaratoria de ausencia, muerte presunta o por desaparecimiento, interdicción civil del padre o de la madre, pérdida o suspensión de la patria protestad, divorcio, separación de cuerpos o de bienes y liquidación de la sociedad conyugal. En tales casos, será competente para conocer de esta medida el juez que esté conociendo de los referidos procesos. Lo anterior permite que esta afectación a vivienda familiar sea oponible a terceros a partir de anotación ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y en el correspondiente Folio de Matrícula Inmobiliaria.*

El requisito para poder enajenar o constituirse gravamen u otro derecho real sobre los inmuebles afectados a vivienda familiar la doble firma de los conyuges que exprese el consentimiento libre de ambos. Por eso interesa el estudio de ésta figura porque si existe una afectación a vivienda familiar en un inmueble que se va a tener como objeto en un contrato de compraventa, o en un contrato de constitución de servidumbre, de uso y habitación o de usufructo no podría hacerse esto gravámenes o una venta sin el consentimiento expreso y firmado de los dos conyuges o según las causales que nombraré a continuación.

Para el levantamiento de la afectación a vivienda familiar la misma ley establece que ambos cónyuges lo podrán hacer en cualquier momento, de

común acuerdo y mediante escritura pública sometida a registro. Pero si lo solicita uno de los cónyuges por vía judicial la afectación podrá levantarse según lo describe el artículo 4° de la ley 258 de 1996 en los siguientes eventos:

- 1. Cuando exista otra vivienda efectivamente habitada por la familia o se pruebe siquiera sumariamente que la habrá; circunstancias éstas que serán calificada por el juez.*
- 2. Cuando la autoridad competente decrete la expropiación del inmueble o el juez de ejecuciones fiscales declare la existencia de una obligación tributaria o contribución de carácter público.*
- 3. Cuando judicialmente se suspenda o prive de la patria potestad a uno de los cónyuges.*
- 4. Cuando judicialmente se declare la ausencia de cualquiera de los cónyuges.*
- 5. Cuando judicialmente se declare la incapacidad civil de uno de los cónyuges.*
- 6. Cuando se disuelva la sociedad conyugal por cualquiera de las causas previstas en la ley.*

*Por cualquier justo motivo apreciado por el juez de familia para levantar la afectación, a solicitud de un cónyuge, del Ministerio Público o de un tercero perjudicado o defraudado con la afectación.*

La afectación a vivienda familiar desaparece o se extingue de pleno derecho por muerte real o presunta de uno o ambos cónyuges sin necesidad de pronunciamiento judicial, así lo establece la ley 854 de 2003 en su artículo 2°.

- **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE:** es reglamentado por la ley 70 DE 1931. La constitución del patrimonio tiene como requisitos como lo establece la ley 495 de 1999 en su artículo 1° que el inmuebles a constituir el patrimonio tenga el dominio pleno, que no posea con otra persona proindiviso, ni esté gravado con hipoteca, censo o anticresis y cuyo valor en el momento de

la constitución no sea mayor de doscientos cincuenta (250) salarios mínimos mensuales vigentes.

En esta figura las partes se denominan constituyente aquel que lo establece y beneficiario aquel a cuyo favor se constituye, teniendo en cuenta que pueden ser varios constituyentes y varios beneficiarios.

Según la ley 495 de 1999 la constitución del patrimonio de familia inembargable puede constituirse a favor:

- a) De una familia compuesta por un hombre y una mujer mediante matrimonio, o por compañero o compañera permanente y los hijos de estos y aquellos menores de edad.*
- b) De familia compuesta únicamente por un hombre o mujer mediante matrimonio, o por compañero o compañera permanente.*
- c) De un menor de edad, o de dos o más que estén entre sí dentro del segundo grado de consanguinidad legítima o natural.*

La constitución del patrimonio de familia inembargable puede constituirse a en beneficio de su propia familia o de personas pertenecientes a ella según el artículo 5° de la ley 70 DE 1931:

- a) Por el marido sobre sus bienes propios o sobre los de la sociedad conyugal;*
- b) Por el marido y la mujer de consuno, sobre los bienes propios de ésta, cuya administración corresponda al primero, y*
- c) Por la mujer casada, sin necesidad de autorización marital, sobre los bienes cuyo dominio y cuya administración se hubiere reservado en las capitulaciones matrimoniales, o se le hubieren donado o dejado en testamento en tales condiciones.*

De lo anterior se debe recordar que en todo caso, salvo que se diga lo contrario en el acto constitutivo, se considera establecido no sólo a favor del beneficiario designado sino de su cónyuge y de los hijos que lleguen a tener.

Puede constituirse un patrimonio de familia por un tercero, dentro de los límites fijados por el Código Civil para la disposición de bienes por medio de donaciones entre vivos o asignaciones testamentarias a título singular. Pero la constitución de un patrimonio de familia por acto testamentario se sujeta a las reglas generales sobre adquisición y pago de las asignaciones a título singular y la adjudicación debe ser inscrita en el libro de registro especial.

La constitución de un patrimonio de familia se realiza por autorización judicial.

La **segunda parte** del informe número 2 describe las actividades que se llevaron a cabo con la doctora Fabiola Angulo Arrieta para el estudio de títulos:

1. Inicialmente hablamos sobre para qué se realiza un estudio de títulos, teniendo que investigar y concretar el concepto arriba descrito.
2. Estudiamos un folio de matrícula inmobiliaria con las escrituras hay mencionadas para la compraventa de un bien inmueble.
3. Posteriormente analizamos la promesa de compraventa del inmueble del folio de matrícula analizado.
4. Estudiamos la conceptualización y casuística en el contrato de constitución de uso y habitación, contrato de constitución de usufructo, contrato de constitución de servidumbre, contrato de constitución de hipoteca, afectación a vivienda familiar, patrimonio de familiar inembargable entre otras figuras que afectan el dominio de un inmueble.
5. Realizo una promesa de compraventa y contrato de compraventa con asesoría de Fabiola Angulo con la información anteriormente estudiada, bajo lo estudiado en el folio de matrícula inmobiliaria y las escrituras pertinentes a dicho caso.

6. Analizamos estudios de título anteriores que había realizado Fabiola Angulo.

## CONCLUSIONES

Durante este periodo de práctica empresarial, se logró visualizar, estudiar y aplicar los aspectos generales en las actividades jurídicas de Alianza Inmobiliaria S.A.

Se elaboraron solicitudes de conciliación, procesos ejecutivos singulares y procesos verbales de restitución de inmueble arrendado en coordinación de la doctora Fabiola Angulo Arrieta a quién, donde aprendí el estilo de elaboración de las demandas propio de la tutora, a quién le agradezco inmensamente por sus correcciones y enseñanzas.

Se realizó en coordinación con la doctora Laura Cristina Jácome Soto el estudio de la minuta del contrato de mandato de Alianza Inmobiliaria S.A. a la luz de la ley 1480 de 2011, donde se pudo analizar varias de las cláusulas que serían abusivas por parte de la inmobiliaria en su prestación del servicio de administración del inmuebles. Se realizó entonces un debate de las cláusulas que podrían llegar a ser abusivas según el estatuto de consumidor, como aporte jurídico en el departamento de contratos de Alianza Inmobiliaria S.A.

Se me brindo la capacitación por parte de la doctora Fabiola Angulo Arrieta, sobre el estudio de títulos para saber la situación jurídica de los inmuebles analizando folios de matrícula inmobiliaria, escrituras públicas, el registro de los derechos reales consignados en dichos documentos y analizando unos informes de estudio de títulos realizados por la tutora.

Se brindó apoyo en las demás actividades jurídicas como lo es la revisión de algunos contratos de arrendamiento y otras que van suscitando en la actividad inmobiliaria.

## BIBLIOGRAFÍA

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

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

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

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

Colombia. Congreso. Ley 446 de 1998, Julio 7, por la cual se adoptan como legislación permanente algunas normas del Decreto 2651 de 1991, se modifican algunas del Código de Procedimiento Civil, se derogan otras de la Ley 23 de 1991 y del Decreto 2279 de 1989, se modifican y expiden normas del Código Contencioso Administrativo y se dictan otras disposiciones sobre descongestión, eficiencia y acceso a la justicia. Bogotá: El Congreso; 1998.

Jaramillo C., Armando. Arrendamiento y Restitución: Vivienda Urbana y Comercial Regulación de la Renta. Segunda Edición. Bogotá: Ediciones Doctrina y Ley Ltda.; 2003. 641 Pág.

Caicedo E., Eduardo. Derecho Inmobiliario Registral: Registro de la Propiedad y Seguridad Jurídica. Segunda Edición. Bogotá: Editorial Temis S.A.; 2001. Pág. 444.

Ramírez E., Arteaga et al. Derecho Inmobiliario. Primera Edición. Bogotá: Ediciones Rosaristas; 1995. Pág. 459.