

**FACULTAD DERECHO
PROGRAMA DE PREGRADO
BOGOTÁ D.C.**

LICENCIA CREATIVE COMMONS: Atribución no comercial.

AÑO DE ELABORACIÓN: 2015

TÍTULO: LA FIDUCIA INMOBILIARIA EN COLOMBIA: UN ESTUDIO
COMPARADO CON EL CONTRATO SINALAGMÁTICO

AUTOR (ES): MOTTA PÁEZ, Luisa Fernanda

DIRECTOR(ES)/ASESOR(ES):
Dr. Andrade Otaiza, José Vicente

MODALIDAD: Artículo de Reflexión

PÁGINAS: **TABLAS:** **CUADROS:** **FIGURAS:** **ANEXOS:**

CONTENIDO:

INTRODUCCIÓN

I. DE LOS CONTRATOS INMOBILIARIOS.

II. DE LOS CONTRATOS SINALAGMÁTICOS.

III. LA FIDUCIA INMOBILIARIA COMPARADA CON EL CONTRATO DE
PROMESA DE COMPRAVENTA. CONCLUSIONES. REFERENCIAS
BIBLIOGRÁFICAS. CONCLUSIONES.

REFERENCIAS

DESCRIPCIÓN: La Fiducia Inmobiliaria, encargada de la administración de los recursos aportados para la realización de un proyecto inmobiliario, a través de sus

distintas modalidades, ha permitido un gran avance en el desarrollo constructivo del país, ya que contribuye a que los compradores adquieran confianza en este tipo de contratos fiduciarios, que conllevan a la adquisición de un bien inmueble. Los contratos sinalagmáticos, también son un modo de adquisición de dominio a través de la transferencia, en cumplimiento de unos requisitos específicos, en los cuales las partes adquieren obligaciones bilaterales.

El siguiente documento presenta un estudio y comparación sobre la Fiducia Inmobiliaria y el Contrato Sinalagmático en Colombia.

METODOLOGÍA: La investigación se realizó mediante una metodología bibliográfica terminada. bajo los parámetros de la circular 002 de 2015 emitida por la Facultad de derecho de la Universidad Católica de Colombia.

PALABRAS CLAVES

Administración, adquisición, contratos, fiducia, inmuebles, inversión, sociedad.

CONCLUSIONES:

La fiducia inmobiliaria ha permitido un gran avance en el sector de la construcción en Colombia en los últimos años, ya que por medio de la comercialización de los proyectos inmobiliarios, se ha ido ganando la confianza de los participantes, esto se debe a que el negocio jurídico se ha basado en altos principios éticos, trabajando de manera transparente y responsable, lo cual ha generado una gran evolución en el desarrollo económico y financiero del país.

Las sociedades fiduciarias han ido forjando con el transcurrir del tiempo un negocio rentable, tanto para las administradoras como para los inversionistas y principalmente para los beneficiarios, que han podido adquirir su vivienda

acudiendo a las diferentes clases de fiducia, presentando constantemente un incremento en las ganancias económicas de las sociedades fiduciarias y del sector de la construcción, que también ha presentado un aumento en su actividad.

El contrato de promesa de compraventa, aunque es un tipo de contrato más antiguo se ha mantenido como un mecanismo idóneo para la adquisición de bienes inmuebles, que por tener varias formalidades permite que el negocio jurídico que se está por establecer sea seguro, por tal razón es y será el contrato más utilizado en el sector inmobiliario.

Debido a que la fiducia inmobiliaria no se encuentra totalmente regulada por la ley, cada sociedad fiduciaria puede manejar de diferente manera su contenido y alcance, aunque esto ha tratado de ser mitigado por el ente de control que le corresponde como lo es la Superintendencia Financiera de Colombia que vigila y supervisa a las sociedades fiduciarias.

Por el contrario el contrato de promesa de compraventa se encuentra totalmente regulado por nuestra legislación, abarcando todos los elementos que la componen y con una amplia jurisprudencia que ha permitido amparar los derechos vulnerados en diferentes escenarios.

La fiducia inmobiliaria solo es utilizada en proyectos inmobiliarios de construcción a futuro, la transferencia del dominio de los recursos se da a tipo de beneficio de la sociedad fiduciaria, donde esta se compromete a administrarlos adecuadamente hasta cuando estos proyectos han finalizado, pero dentro del contrato con la sociedad fiduciaria puede también otorgarse la potestad de iniciar la promoción y comercialización de los inmuebles que fueron construidos y cuando ha encontrado un oferente interesado realizará un contrato de promesa de compraventa con el fin de dar inicio a todo el proceso de venta y sus funciones llegarán hasta cuando se haya hecho la transferencia del dominio a los compradores.

Por tal razón el contrato de promesa de compraventa no está en proceso de extinción al incrementarse el uso de la fiducia inmobiliaria, ya que es necesario para que se pueda hacer la transferencia de dominio de los bienes inmuebles ya sean como en este caso los inmuebles nuevos que hacen parte del proyecto o como en otros casos de inmuebles que ya se encuentran en el mercado inmobiliario es decir, los inmuebles ya usados.

FUENTES:

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Artículos y Libros

Alzate Hernández, C. (2009). Fundamentos del Contrato: Teoría General, Promesa, Opción, Responsabilidad Precontractual, Concordado Principios Unidroit. Bogotá, D.C.: Grupo Editorial Ibañez. Pág 338

Antioquia, C.(2015) Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. Recuperado de http://www.camaramedellin.com.co/site/Portals/0/Documentos/Memorias/2011/3Fiducia_mercantil.pdf .

Arrubla Paucar, J. A. (2005). Contratos Mercantiles Tomo III Contratos Contemporáneos. Medellín: Biblioteca Jurídica Diké. Pág 153-154.

Arrubla Paucar, J. A. (2013). Contratos Mercantiles: Contratos Contemporáneos. Bogotá: Editorial Legis.

Asociación de Fiduciarias.(2015). [asofiduciarias.org.co](http://www.asofiduciarias.org.co). Obtenido de <http://www.asofiduciarias.org.co>

Betancourt Serna, F. (1995). Derecho Romano Clásico. Sevilla : Grafitrés S.L.

- Bonivento Fernández, J. A. (2009). Los Principales Contratos Civiles y Comerciales Tomo II. Bogotá D.C.: Librería Ediciones el Profesional.
- Bonivento Jimenez, J. (1996). El Contrato de Promesa: La Promesa de Compraventa de Bienes Inmuebles. Santafe de Bogotá D.C.: Ediciones Librería del Profesional. Pág 287-291
- Bustos Zalamea, M. A. (2009). Compendio de Contrato de Compraventa y Corretaje Inmobiliario. Bogotá: Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.
- Calderon, A. El fideicomiso de garantía: ángulos y vértices. Gaceta Judicial Republica Dominicana.Pág, 2.
- Cámara Colombiana de la Construcción - Camacol. (2015). Camacol.co. Obtenido de http://camacol.co/sites/default/files/secciones_internas/Informe%20Econ%C3%B3mico-%20Nov2012-No%2041_0.pdf
- Cardenas Mejía, J. P. (2013). El Contrato de Fiducia y El Patrimonio Autónomo. Bogotá: Universidad el Rosario. Pág 1-2.
- Casas Sanz de Santamaria, E. (1997). La Fiducia. Bogotá: Editorial Temis S.A. Pág.15.
- Código Civil Anotado.33 ed. Bogotá D.C., Leyer 2014
Código De Comercio Colombiano.32ª ed .Bogotá D.C. Legis
Diario Oficial No. 40.820. (1993). Estatuto Orgánico del Sistema Financiero. Diario Oficial.
- Escobar Velez, E. G. (1991). La Compraventa Civil y Comercial: Los Contratos de Promesa de Compraventa, la Permuta. Medellin: Editora Juridica de Colombia. Pág.66

- Figuroa Yáñez, G. (2011). Curso de Derecho Civil Tomo III. Santiago de Chile: Editorial Juridica de Chile. Pág, 100
- Giraldo Aristizábal, M. H., & Sanín de Saffón, N. L. (1980). El Patrimonio Especial de la Fiducia Mercantil. Bogotá: Editorial Kelly. Pág, 109-113
- Hernandez Limongi, M. P. (2011). Guía Jurídica de Negocios Fiduciarios en Colombia. Bogotá: Editorial Legis.
- Leal Pérez, H. (2014). Manual de Contratos: Partes General y Especial. Bogotá D.C.: Editorial Leyer.
- Linares Vesga, J. Á. (2009). Introducción al Estudio de los Contratos. Bogotá: Librería Ediciones del Profesional Ltda. Pág, 43-44
- Namem Chalhub, M. (2009). La Financiación Inmobiliaria en Brasil. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario No. 715, España. Pág, 11.
- Noguera Aarón, E. C. (1998). De Los Contratos Principios y Nociones. Bogotá: Universidad Sergio Arboleda. Pág 11,36.
- Peña Nossa, L. (2012). Contratos Mercantiles, Nacionales e Internacionales. Bogotá: Editorial Temis S.A. Pág, 159-161.
- Prieto Niño, C., & Yamhure Kattah, W. (1986). La Fiducia Mercantil Inmobiliaria. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de Ciencias Jurídicas y Socioeconómicas. Pág, 190-200
- Rengifo García, E. (1998). La Fiducia Mercantil y Pública en Colombia. Bogotá: Universidad Externado de Colombia. Pág, 48

Rodriguez Azuero, S. (2005). *Negocios Fiduciarios: Su significación en América Latina*. Bogotá: Legis Editores S.A.

Rodriguez Azuero, S. (2007). *La Ley Francesa Sobre Fiducia y su Relación con la Fiducia en Colombia*. *Themis Revista de Derecho*: Pág 53.

Superintendencia Financiera de Colombia. (2015). Obtenido de Superintendencia Financiera de Colombia: <http://www.superfinanciera.gov.co>

Superintendencia Financiera de Colombia. (2015). Superintendencia Financiera de Colombia. Obtenido de <http://www.superfinanciera.gov.co>

Valencia Zea, A. (1985). *Derecho Civil Tomo IV De Los Contratos*. Bogotá: Editorial Temis.

Valencia Zea, A., & Ortiz Monsalve, Á. (1999). *Derecho Civil Tomo II Derechos Reales*. Bogotá: Editorial Temis S.A.

Villca Pozo, M. (2013). *Políticas de Protección Ambiental en el siglo XXI: Medidas Tributarias, Contaminación Ambiental y Empresa*. Barcelona, España: J.M. Bosch Editor. Pág 245.