

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

AÑO DE ELABORACIÓN: 2016

TÍTULO: DEL ANALISIS ECONOMICO DE LA FIDUCIA INMOBILIARIA

AUTOR (ES): SUÁREZ RIVERA, Juan Sebastián

DIRECTOR(ES)/ASESOR(ES): CARDOZO, Clara Carolina

MODALIDAD: ARTICULO DE REFLEXIÓN

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

CONTENIDO:

Introducción.

I. ANALISIS ECONOMICO DEL DERECHO.

II. FIDUCIA INMOBILIARIA.

CONCLUSIONES.

Referencias.

PALABRAS CLAVES: análisis económico del derecho, contratos, costos de transacción, eficiencia, fiducia inmobiliaria, libertad contractual, mercado.

RESUMEN ANALÍTICO EN EDUCACIÓN - RAE -



UNIVERSIDAD CATÓLICA
de Colombia

DESCRIPCIÓN: La presente investigación se ocupará del estudio de la fiducia inmobiliaria en Colombia en relación con el análisis económico del derecho. De esta manera se examinará la eficiencia del mercado inmobiliario en la actualidad teniendo como referencia los costos de transacción en que han de incurrir las partes intervinientes a la hora de relacionarse, dicho estudio se hará con el fin de establecer si una las nuevas modalidades de contratación en la adquisición de bienes inmuebles nuevos son equilibradas para todos los intervinientes y la correspondencia que tienen las normas en el comportamiento de los individuos para salir o ingresar a un mercado.

METODOLOGÍA: Se utilizó una metodología analítica, interpretativa y crítica sobre el análisis económico de la fiducia inmobiliaria

CONCLUSIONES: Una vez realizado el estudio sobre el análisis económico del derecho y la fiducia inmobiliaria en Colombia, se puede observar la importancia que tiene el ordenamiento jurídico en la economía y en el comportamiento de los individuos en el mercado, teniendo en cuenta que el instrumento que van a utilizar los agentes intervinientes pueden presentar una mayor o menor protección contractual, lo que determinará consecuentemente si continúan o salen de un mercado determinado.

Para el análisis económico del derecho la eficiencia en el mercado, se da cuando las utilidades esperadas de un negocio superan la expectativa o cuando los costos de transacción han sido menores a los esperados, lo que permite inferir que si estas condiciones no se dan en un mercado su regulación ha sido insuficiente, por cuanto el instrumento jurídico que se está utilizando no permite optimizar el mercado, generando unos mayores costos para los agentes intervinientes.

El mercado inmobiliario en Colombia no tiene la eficiencia esperada, ya que en la venta de bienes inmuebles nuevos por parte de las constructoras se está manejando por medio de los contratos de vinculación en beneficio de área, estos contratos se encuentran en el marco de los contratos de adhesión, lo que quiere decir que los futuros compradores no pueden acordar las condiciones del negocio, limitándolos a aceptar estipulaciones que conforme a lo estudiado son manifiestamente una desventaja en relación con el constituyente del contrato.

Las constructoras como se mencionó, se están reservando facultades contractuales ventajosas en relación con su contraparte, como modificar durante la

ejecución del contrato de vinculación las características del proyecto y de las unidades inmobiliarias resultantes, lo que permite concluir que los inmuebles entregados finalmente a los beneficiarios de área por medio de las escrituras públicas de transferencia, son distintos a los prometidos.

Las normas que regulan los contratos de adhesión y que involucran la adquisición de vivienda nueva han sido insuficientes, permitiendo un desequilibrio contractual entre las partes intervinientes; Por lo anterior, es necesario la intervención del estado para poder optimizar el mercado inmobiliario y crear más incentivos a los agentes que efectivamente permitan reducir los costos de transacción por igual.

FUENTES

- Amador Cabra, L. A. (2014). *Analisis Economico del Derecho, Seccion Nuevas Vertientes y Diferentes Aplicaciones*. Bogotá: Universidad de Externado de Colombia.
- Cardenas, L. G. (2013). *Lecciones de Derecho Mercantil*. Bogotá D.C.: Universidad Externado.
- Casas Pardo, J. (1995). *Nueva Economia del Bienestar*. Valencia: Universitat de Valencia.
- Coase, R. (1960). El Problema del Costo Social. *Journal Of Law and Economics*, 3, 1-44.
- Código Civil Colombiano. (2010). *Ley 57 de 1887 (1bril15) sobre adopción de códigos y unificación de la legislaicón nacional*. (24ªed). Bogotá D.C.: Legis Colección de Códigos Básicos.
- Castaño Tamayo, R.A. & González González, H. (1996). *Ideas Economicas Minimas*. Bogotá D.C.: Bedout.
- González Lozano, G. (2003). *Lógica Jurídica*. San José : Universidad de Costa Rica.
- Gutierrez Socorro, A. (2002). *Las Trabas no Aranceliarias en el Comercio Bilateral Agroalñimentario entre Venezuela y Colombia*. Argentina: INTAL-LTP-STA.
- Jimenez Ibañez, J. (2011). *Analisis Economico del Derecho: Metodo, Investigacion y Practica Juridica*. Madrid: Bosh Editor.
- Mangonez, G. H. (2006). *Diccionario de Economia*. Bogotá: Universidad Cooperativa de Colombia.
- Mateus Bohorquez, L. N. (2015). El Contrato Fiduciario Inmobiliario un estudio comparado: entre el Contrato de Vinculacion por Beneficio de Area y la Promesa de Compraventa. *Univerisidad Catolica*.



- Monroy, D. A. (2014). *Caso de estudio de aplicacion: Analisis Economico del Derecho*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.
- OECD. (2014). *Global Forum on Transparency and exchange of information for tax purposes peer*. Colombia: OECD PUBLISHONG.
- Ospina Fernandez, G. (1980). *Teoria General de los Actos o Negocios Juridicos* (Vol. 4). Bogotá: Temis.
- Paucar, J. A. (2008). *Contratos Mercantiles*. Medellin, Colombia: Legis.
- Perez, N. D. (2006). *La teoria del hecho y acto de negocio juridico aplicado al derecho de familia*. Villahermosa, Mexico: Universidad Juarez autonoma de Tabasco.
- Portillo, G. Y. (1993). *Modernos Contratos del Derecho*. Rosario, Argentina: Juris.
- Posner, R. (2007). *Analisis Economico del Derecho*. Mexico DF: Fondo de Cultura Economica.
- Real Academia Española. (2014). *Diccionario de la lengua Española*. Madrid.
- Rengifo Garcia, E. (1998). *La Fiducia Mercantil y Pùblica en Colombia*. Bogotá: Univerisdad de Externado de Colombia.
- Revista Dinero (17 de agosto de 2015). *Las fiduciarias crecen y se transforman*. Recuperado https://www.google.com.co/?gfe_rd=cr&ei=1_wxV8v2GsKw8wevo7VY&gws_rd=ssl#q=Las+fiduciarias+crecen+y+se+transforman
- Rodriguez Azuero, S. (2002). *Contratos Bancarios*. Bogotá: Legis.
- Salazar, D. F. (2006). Asimetrías de información y análisis económico de los contratos de adhesión: una reflexión teórica. *Revista de Derecho Privado*.
- Vinazaco, R. D. (2006). *Project Finance y Emision de Titulos*. Bogotá: Universidad Santo Tomas.
- Walker de Tules, M. C. (2001). *Contratos Bancarios*. Santa Fe Republica de Argentina: Universidad Nacional del Litoral.
- Willianson, O. (1989). *Las Instituciones Economicas del Capitalismo*. Mexico: Fondo de Cultura Economica.

LEYES

- Decreto 410 (27, marzo, 1971). Por el cual se expide el Código de Comercio. Bogotá D.E. Presidencia de La República de Colombia *Diario Oficial* N° 33.339 de 27 de marzo de 1971.
- Decreto 663 (2, abril, 1993). Por medio del cual se actualiza el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y se modifica su titulación y numeración. Santa Fe de Bogotá D.C.: Presidencia de La República de Colombia. *Diario Oficial* N° 40.820 del 5 de Abril de 1993.

- Ley 57 (15, abril, 1887). Sobre la adopción de Códigos y la unificación de la legislación nacional. Bogotá. Colombia, Consejo Nacional Legislativo. *Diario Oficial No. 7019* de 20 de abril de 1887.
- Ley 153 (24, agosto, 1887). Se adiciona y reforma los Códigos Nacionales, la ley 61 de 1886 y la ley 57 de 1887. Colombia, Consejo Nacional Legislativo. *Diario Oficial No. 7151 y 7152* de 28 de agosto de 1887.
- Ley 45 (19, julio, 1923). “Sobre Establecimientos Bancarios. Bogotá. Congreso de Colombia. *Diario Oficial N° 19.137 a 19.139* del 6 de agosto de 1923.
- Ley 45. (18, diciembre, 1990). Por la cual se expiden normas en materia de intermediación financiera, se regula la actividad aseguradora, se conceden unas facultades y se dictan otras disposiciones. Bogotá D.E. Congreso de Colombia. *Diario Oficial N° 39.607* del 19 de diciembre de 1990.
- Ley 35 (5, enero, 1993). Por la cual se dictan normas generales y se señalan en ellas los objetivos y criterios a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular las actividades financiera, bursátil y aseguradora y cualquier otra relacionada con el manejo, aprovechamiento e inversión de recursos captados del público y se dictan otras disposiciones en materia financiera y aseguradora. Santa Fe de Bogotá: Congreso de Colombia. *Diario Oficial No. 40.710*, de 5 de enero de 1993.
- Ley 1328 (15 de julio de 2009). Por la cual se dictan normas en materia financiera, de seguros, del mercado de valores y otras disposiciones. Bogotá D.C. Congreso de la Republica. *Diario Oficial No. 47.411* de 15 de julio de 2009.
- Ley 1581. (18 de octubre de 2012). Por la cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales. Bogotá D.C. Congreso de Colombia. *Diario Oficial N° 48.567* de 18 de octubre de 2012.

JURISPRUDENCIA

- Corte Constitucional de Colombia. (7, julio, 2006). Sentencia 517 /06. Tutela. Referencia: T-1308125. Magistrado Ponente: Marco Gerardo Monroy Cabra
- Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. (23 de junio de 1958) Magistrado Ponente: Doctor Arturo Valencia Zea. Bogotá,
- Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Penal. (16, marzo, 2005). Sentencia Proceso N° 22407. Aprobado Acto N° 017. Magistrado Ponente Álvaro Orlando Pérez Pinzón.