

RESUMEN ANALÍTICO EN EDUCACIÓN - RAE -**FACULTAD DERECHO
BOGOTÁ D.C.**

LICENCIA CREATIVE COMMONS: Atribución no comercial.

AÑO DE ELABORACIÓN: 2016

TÍTULO: La responsabilidad de la fiduciaria con el comprador en un negocio inmobiliario

AUTOR (ES): Gómez Cagua Dolly Bibiana

DIRECTOR(ES)/ASESOR(ES): Martínez Fandiño Astrid

MODALIDAD: Trabajo de reflexión

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

Se escriben cuántas páginas, tablas, cuadros, figuras y anexos, cuando aplique.

CONTENIDO:

Introducción

- 1 Antecedentes históricos de la Fiducia
 - 1.1 La Fiducia en el ordenamiento jurídico Colombiano
 - 1.2 Qué es un negocio fiduciario
- 2 La Fiducia Inmobiliaria y su clasificación
 - 2.1 Fiducia Inmobiliaria de Preventa
 - 2.2 Fiducia Inmobiliaria de Tesorería
 - 2.3 Fiducia Inmobiliaria de Administración y Pagos
- 3 Estructura de los negocios de Fiducia Inmobiliaria de Administración y pagos
 - 3.1 Intervenientes
 - 3.2 Períodos durante el desarrollo del proyecto inmobiliario
 - 3.3 Responsabilidad de la Fiduciaria
 - 3.4 Responsabilidad del Fideicomitente

- 4 Cómo proteger al comprador inmobiliario frente a posibles vulneraciones
Conclusiones
Referencias Bibliográficas

DESCRIPCIÓN: Para los compradores inmobiliarios es importante tener claridad sobre la responsabilidad que tiene la fiduciaria dentro de un negocio de fiducia mercantil de un proyecto inmobiliario, debido a que al estar en determinada situación de vulneración de sus derechos, sabrá contra quien debe hacerlo, cuales son las acciones judiciales que debe iniciar y ante que entidad puede hacerlo, para no incurrir en el error de iniciar demandas innecesarias o terminar en una sentencia absoluta.

METODOLOGÍA: El presente artículo se desarrollo bajo los parámetros exigidos por la Universidad Católica de Colombia, y de acuerdo con las normas APA (American Psychological Association), se consultaron diferentes libros de Derecho Comercial y textos de autores que desarrollan el tema de negocio fiduciario.

PALABRAS CLAVE: FIDUCIA INMOBILIARIA, FIDEICOMISO, CONSTRUCTOR, COMPRADOR, RESPONSABILIDAD, VULNERACIÓN, DERECHOS, CONSUMIDOR

CONCLUSIONES:

Las inversiones que realizan muchos compradores inmobiliarios bajo el esquema de fiducia inmobiliaria ha contribuido de manera notable al desarrollo de la economía del sector de la construcción, por tanto son los compradores inmobiliarios la pieza importante de esta gestión y con mayor razón son a quienes se debe brindar la información necesaria de este esquema fiduciario, para que en el momento en que sientan vulnerados sus derechos como consumidores que son, puedan entablar las acciones judiciales pertinentes ante las entidades definidas para ello.

Por lo anterior, en este escrito se examinó la responsabilidad que tiene la fiduciaria dentro del contrato de fiducia mercantil de un proyecto inmobiliario, concluyendo que la fiduciaria tiene obligaciones de medio y no de resultado, significando esto,

que la fiduciaria actúa como herramienta entre el fideicomitente y el beneficiario de área para lograr el fin planeado dentro del contrato de fiducia mercantil, y su responsabilidad está limitada y solo se dará mientras esté vigente el contrato con el fideicomitente. No obstante, la fiduciaria dentro del desarrollo del proyecto debe actuar con la mayor diligencia y cuidado en el cumplimiento de sus obligaciones, pues para que su conducta genere responsabilidad, debe producir un daño cierto, lo que la llevará a responder por culpa leve en el cumplimiento de su gestión.

Ahora bien, también es importante tener en cuenta que la fiduciaria por su objeto social se limita únicamente al aspecto financiero del negocio y a la administración del mismo, la fiduciaria se encuentra vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, por lo tanto frente a vulneraciones por parte de ésta, el consumidor inmobiliario podrá solicitar protección en calidad de consumidor financiero ante la dicha entidad.

A la fiduciaria no es posible otorgarle la calidad de productor o proveedor o expendedor como lo señala el Estatuto del Consumidor, por lo tanto tampoco sería procedente responsabilizar a la fiduciaria por problemas de calidad en la construcción, como daños en la estructura o vicios ocultos en las unidades inmobiliarias, del proyecto que se construyó. Ante los malos resultados de construcción, debe responder el fideicomitente gerente y el fideicomitente constructor, quienes ostentan la calidad de productor, y se encuentran en la obligación de responder por garantía, por defectos en el producto y responsabilidad administrativa ante las entidades de control.

Para finalizar, es necesario puntualizar que las acciones que a bien tengan los consumidores inmobiliarios relacionados con la calidad de la unidad inmobiliaria, las podrán adelantar ante la Superintendencia de Industria y comercio, y ante los entes de control que en el desarrollo del proyecto otorgaron los permisos y licencias. Y las reclamaciones relacionadas con inconsistencias o irregularidades en los aportes realizados a la fiduciaria o cláusulas abusivas en los contratos de vinculación, se deben poner en conocimiento de la Superintendencia Financiera de Colombia.

FUENTES:

Referencias

Baena Cárdenas , L. G. (2009). *Lecciones de Derecho Mercantil*. Bogotá : Universidad Externado de Colombia.

Baena Cárdenas , L. G. (2013). *Reflexiones acerca de la responsabilidad contractual del fiduciario*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.

Batiza, R. (1980). *El fideicomiso*. México: Porrúa.

Bonivento Fernandez, J. A. (2009). *Los principales contratos civiles y comerciales* . Bogotá: Librería Ediciones del Profesional Ltda. .

Camacol. (2012). Bogotá.

Cárdenas Mejía, J. (2014). *El contrato de fiducia y el patrimonio autónomo*. Bogotá: Universidad del Rosario.

Casas Sanz de Santamaría, E. (1997). *La fiducia, 2a edición*. Bogotá: Temis.

Casas Sanz de Santamaria, E. (2004). *Del "Trust" Anglosajón a la Fiducia en Colombia*. Bogotá: Temis.

Farina, J. M. (2009). *Defensa del consumidor y del usuario*. Buenos Aires: Astrea.

Fernández de Buján, F. (2004). *Sistema contractual romano*. Madrid: Dykinson.

Giraldo Aristizábal, M. H., & Sanín de Saffon , N. L. (1980). *El patrimonio especial de la fiducia mercantil*. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana.

Hernandez Limongi, M. (2011). *Guía jurídica de los negocios fiduciarios en Colombia*. Bogotá: Legis.

RESUMEN ANALÍTICO EN EDUCACIÓN - RAE -



Manrique Nieto, C. (1998). *La Fiducia en Garantía*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.

Rengifo Garcia, E. (2012). *La fiducia mercantil y pública en Colombia* . Bogotá: Universidad Externado de Colombia.

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

Superintendencia Financiera de Colombia . (2016). *ABC Negocios Fiduciarios*. Bogotá.

Superintendencia Financiera de Colombia. (2016). *Cartilla Negocios Fiduciarios Inmobiliarios*. Bogotá.

Varón Palomino, J. C. (2008). *Portafolios de inversión: la norma y el negocio*. Bogotá: Universidad de los Andes.

Velásquez Jaramillo , L. (2010). *Bienes*. Bogotá: Temis.

Villalba Cuellar, J. C. (2009). *Aspectos introductorios al Derecho del Consumo*. Bogotá: Universidad Militar Nueva Granada .

LISTA DE ANEXOS: No aplica.