

**FACULTAD DE DERECHO
BOGOTÁ D.C.**

AÑO DE ELABORACIÓN: 2015

TÍTULO: EL CONTRATO FIDUCIARIO INMOBILIARIO: UN ESTUDIO COMPARADO ENTRE EL CONTRATO DE VINCULACIÓN POR BENEFICIO DE ÁREA Y LA PROMESA DE COMPRAVENTA

AUTOR (ES): MATEUS BOHORQUEZ, Lezly Natalia

DIRECTOR(ES)/ASESOR(ES):

DUQUE DE HERRERA, María Victoria y RUJANA QUINTERO, Miguel

MODALIDAD:

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

CONTENIDO:

INTRODUCCIÓN

1. DE LOS CONTRATOS FIDUCIARIOS

2. DEL CONTRATO DE VINCULACIÓN POR BENEFICIO DE AREA

3. CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES

4. ANÁLISIS COMPARADO ENTRE EL CONTRATO DE VINCULACIÓN POR BENEFICIO DE ÁREA Y EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

5. CONCLUSIONES

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANEXOS

PALABRAS CLAVES:

Contrato, sociedad fiduciaria, bien inmueble, negocio fiduciario, dominio, escritura pública, beneficiario de área, fideicomiso, fideicomitente

DESCRIPCIÓN:

Este trabajo comprende un estudio comparado de los contratos de vinculación por beneficio de área y el contrato de promesa de compraventa.

METODOLOGÍA:

Análisis comparativo y estudio de modelos de contratos.

CONCLUSIONES:

El estudio de los contratos permite concluir que la aplicación específica que se le da al contrato de vinculación por beneficio de área a la adquisición de bienes inmuebles nuevos, en tanto que el de promesa de compraventa puede ser usado tanto para adquisición de bienes inmuebles nuevos como usados. Igualmente la diferencia que conlleva a la hora de la transferencia del derecho real de dominio en cada caso.

FUENTES:

Asociación de Fiduciarias. (2014). *Cartilla Fiduciaria*. Recuperado de http://www.asofiduciarias.org.co/cartillaimport.aspx?id_cartilla=1

Asociación de Fiduciarias. (2014). *Cartilla Fiduciaria*. Recuperado de http://www.asofiduciarias.org.co/cartillaimport.aspx?id_cartilla=2

Álvarez, J.M. (2012). La banca en Colombia. En J.M. Álvarez. *Contratos Mercantiles* ((1ª ed. pp. 165-186). Ibagué, Colombia: Universidad de Ibagué.

Álvarez, J.M. (2012). Principales contratos bancarios. En J.M. Álvarez. (1ª Ed.), *Contratos Mercantiles* (1ª ed. pp. 187-208). Ibagué, Colombia: Universidad

de Ibagué.

- Arrubla, J., Bejarano, R., Gaviria, E., Isaza, A., Trujillo, B., Velásquez, C. y Vernot. Claudette. (1999) *Negocio Fiduciario*. En J. Arrubla, R. Bejarano, R. Gaviria, E. Isaza, A. Trujillo, B. Velásquez y C. Vernot. *Aplicación Práctica del Derecho Mercantil* (1ª ed. pp. 42 -105). Medellín, Colombia: Biblioteca Juridica Dike.
- Bonivento, J. (1999) *Concepto y características*. En J. Bonivento. *El contrato de promesa* (2ª ed. pp. 31 - 60). Bogotá, Colombia: Ediciones Librería del profesional.
- Bonivento, J. (2004) *Contrato de compraventa*. En J. Bonivento. *Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales* (6ª ed. pp. 1-367). Bogotá, Colombia: Librería Ediciones del profesional Ltda.
- Bonivento, J. (2009) *Contrato de fiduciaria*. En J. Bonivento. *Los principales contratos civiles y comerciales*: (8ª ed. pp. 285 - 380). Bogotá, Colombia: Librería Ediciones del profesional Ltda.
- Cardona, G. (2001) *El contrato de compraventa*. En G. Cardona. *Contratos civiles* (3ª ed. pp. 5- 82). Bogotá, Colombia: Ediciones Doctrina y Ley.
- Carregal, M. (2008) *Antecedentes históricos*. En M. Carregal. *Fideicomiso: Teoría y aplicación a los negocios* (1ª ed. pp. 37- 59). Buenos Aires, Argentina. Heliasta.
- Carregal, M. (2008) *Fideicomisos Inmobiliarios*. En M. Carregal. *Fideicomiso: Teoría y aplicación a los negocios* (1ª ed. pp. 362 - 396). Buenos Aires, Argentina. Heliasta.
- Casas, E. (2004) *Aspectos tributarios de la fiducia comercial*. En E. Casas. *Del "Trust" anglosajón a la fiducia en Colombia; y materias aledañas* (3ª ed. pp. 45 - 81). Bogotá, Colombia. Editorial Temis.

- Casas, E. (2004) Secciones fiduciarias de los bancos. En E. Casas. *Del "Trust" anglosajón a la fiducia en Colombia; y materias aledañas* (3ª ed. pp. 5 - 14). Bogotá, Colombia: Temis.
- Código de Comercio Colombiano (2014) (32ª ed). Bogotá D.C.; Colombia: Legis.
- Corte Suprema de Justicia. (2009). *Sentencia del 1º de julio de 2009*. Expediente 11001-3103-039-2000-00310-01 M.P. William Name Vargas.
- Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. (2011) Ref.: 05001-3103-016-2002-00007-01; se refiere a los contratos plurilaterales. M. P. Arturo Solarte Rodríguez, Bogotá D.C.
- Díaz, A. (2004). La asociación en participación. En A. Díaz. *Contratos de servicios asociativos o de colaboración* (1ª ed. pp. 390-404). México D.F., México IURE.
- Estatuto Orgánico del Sistema Financiero. (1993). *Decreto 663. Art. 29 num. 3*. Bogotá, Colombia: Diario Oficial No. 40.820, del 5 de abril de 1993.
- Fernández, I.G. y Perdices, A. (2009). Contratos asociativos. En I.G. Fernández, y A. Perdices. *Tratado de contratos: (1ª ed. pp. 2801 - 2834)*. Valencia, España: Tirant To Blanch.
- Fiducoldex. (2015). Productos. *Fiducia de Inversión*. Recuperado de <https://www.fiducoldex.com.co/index.php?doc=displaypage&pid=2134&pp=2130>
- Jiménez, M. (2007) Estudio preliminar. En M. Jiménez. *Estudios sobre el fideicomiso* (1ª ed. pp. 17-61). Bogotá, Colombia: Grupo Editorial Ibañez.
- Ley 1116 (27 dic, 2006). Por la cual se establece el Régimen de Insolvencia Empresarial en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones. Bogotá, D.C., Colombia: Diario Oficial

- Ley 1480 (12, oct, 2011). Por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones. Bogotá D.C.; Colombia: Diario Oficial No. 48.220
- Martínez Neira, N. H. (1986). "Es consensual la compraventa mercantil de inmuebles". *Revista de Derecho Mercantil*, 7, 49 - 60.
- Moreno, H. (2010) El fideicomiso en Colombia. En H. Moreno. *El Fideicomiso en Latinoamérica: Integración jurídico-financiera* (1ª ed. pp. 125 - 145). Buenos Aires, Argentina: Marcial Pons.
- Moreno Baldivieso. Estudio de abogados (2010). *Contratos de Colaboración y Contratos Plurilaterales dentro del Derecho Comercial*. Recuperado de: http://www.emba.com.bo/index.php?option=com_content&view=article&id=135%3Acontratos-de-colaboracion-y-contratos-plurilaterales-dentro-del-derecho-comercial&Itemid=114&lang=es
- Peña, L. (2012) Fiduciaria mercantil. En L. Peña. *Contratos mercantiles, nacionales e internacionales* (4ª Ed. pp. 469-470). Bogotá, Colombia. Temis
- Superintendencia Financiera. (2010) Concepto 2010023725-002 del 21 de mayo de 2010. Fiducia inmobiliaria, denominación dada a los participantes. Recuperado de <https://www.superfinanciera.gov.co/.../Conceptos2010/2010023725.doc>.
- Superintendencia Financiera. (2014). *Circular Externa 029 octubre 3. Reexpedición de la Circular Básica Jurídica*. Recuperado de <https://www.superfinanciera.gov.co/descargas?com...name...ce029...>
- Toro, C. (1986) Características de la promesa de contrato. En C. Toro. *Promesas de contrato* (1ª ed. pp. 17-18). Medellín, Colombia: Publicaciones Edwin's Ltda.
- Valencia, A. (1985) Compraventa y permuta. En A. Valencia, A. *Derecho Civil:*

Tomo IV de los contratos (6ª ed. pp. 7- 30). Bogotá, Colombia: Temis.

Valencia, A. y Ortiz, A. (2007) De la propiedad fiduciaria. En A. Valencia y A. Ortiz, *Derecho civil: Tomo II Derechos reales* (11ª ed. pp. 285 - 305). Bogotá, Colombia: Temis.

LISTA DE ANEXOS:

Anexo A. Modelo escritura de transferencia de dominio a título de beneficio fiduciario.

Anexo B. Modelo Contrato matriz de constitución de fiducia inmobiliaria.

Anexo C. Modelo Contrato de vinculación por beneficio de área.

Anexo D. Modelo Carta de instrucciones contrato de vinculación por beneficio de área.