RESUMEN – TRABAJO DE GRADO

AUTORES	KAROL MICHELL SERRANO SOLANO
FACULTAD	EDUCACIÓN, ARTES Y HUMANIDADES
PLAN DE ESTUDIOS	PLAN DE ESTUDIO DE DERECHO
DIRECTOR	JUREYDY KATERINE ARÉVALO CORONEL
TÍTULO DE LA TESIS	UN ANÁLISIS CON RESPECTO A LA FIDUCIA DENTRO DEL SECTOR INMOBILIARIO EN COLOMBIA

RESUMEN
(70 palabras aproximadamente)

EN EL PRESENTE TRABAJO SE DESARROLLA UN ANÁLISIS CON RESPECTO A LA FIGURA JURÍDICA DE LA FIDUCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO EN COLOMBIA, DONDE SE EXPONE SU FORMA DE USO, YA QUE ESTA ES VISTA COMO UN MEDIO PRÁCTICO PARA LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS. DESDE UN ENFOQUE NORMATIVO, DEL MISMO MODO SE DESARROLLA LA EXISTENCIA DE GARANTIAS JURIDICAS HACIA EL PROPIETARIO DEL PROYECTO CON RESPECTO AL NO CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE FIDUCIA POR PARTE DEL FIDUCIARIO EN LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO.

CARACTERÍSTICAS

PÁGINAS:	39	PLANOS:	0	ILUSTRACIONES:	0	CD-ROM:	1

UN ANÁLISIS CON RESPECTO A LA FIDUCIA DENTRO DEL SECTOR INMOBILIARIO EN COLOMBIA

Autora

KAROL MICHELL SERRANO SOLANO

Trabajo de grado, modalidad monografía, presentado como requisito para obtener el título de Abogada

Directora

DRA. JUREIDY KATERINE ARÉVALO CORONEL

Especialista en Derecho Laboral

UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDER SECCIONAL OCAÑA

FACULTAD DE EDUCACION, ARTES Y HUMANIDADES

PLAN DE ESTUDIOS DE DERECHO

Ocaña, Norte de Santander, Colombia 20 de noviembre de 2020

Agradecimientos

"Principalmente agradezco a Dios por permitirme culminar esta meta tan importante en mi vida, y por ayudarme a hacer realidad mi sueño. Asimismo, agradezco a mi padre por su apoyo incondicional y por el gran amor que día a día me brindó. Este logro es por él.

Además, doy las gracias a mi familia por su cariño y por inculcarme valores que ayudaron a mi formación como persona. También agradezco a mis compañeros por hacer parte de este enriquecedor proceso, y a mi novio, por su amor y compañía.

Por supuesto, gracias a la Universidad Francisco de Paula Santander seccional Ocaña, por su calidad y compromiso con todos sus estudiantes. Igualmente, agradezco a cada uno de los docentes por su dedicación, su sabiduría y por permitirme cosechar todo el conocimiento adquirido durante mi carrera universitaria.

Finalmente, agradezco a mi directora de monografía por guiarme y brindarme todo su conocimiento, con el propósito de desarrollar este trabajo de grado de manera eficiente."

KAROL MICHELL SERRANO SOLANO

Índice

Capítulo uno: La fiducia mercantil y el encargo fiduciario en Colombia 1

1.1. Normatividad legal frente a la fiducia en Colombia 1
1.2. Concepto de la fiducia mercantil.....5
1.3. Las partes intervinientes en la fiducia mercantil.....6
1.4. Transferencia de dominio 7
1.5. Constitución de la fiducia 8
1.6. Conformación de los patrimonios autónomos 8

Capítulo dos: Los aspectos dogmáticos, patrimoniales, autónomos y normativos de la figura jurídica de la fiducia..... 9

2.1. Normatividad aplicable.....9
2.2. Restricción a la propiedad del fiduciario 9
2.3. Encargo Fiduciario 11
2.4. Deber de las partes interesadas.....11
2.4.1. Deber de información 11
2.4.2. Deber de brindar asesorías 12
2.4.3. Deber de fidelidad.....12
2.4.4. Deber de administrar los bienes como lo dispone el contrato 12
2.5. Trascendencia de las obligaciones de los fiduciarios 13

Capítulo tres: La fiducia inmobiliaria en Colombia 14

3.1. Consideraciones previas 14
3.2. Las Fiducias inmobiliarias con respecto a las diversas fases de los proyectos.....15
3.2.1. Las fiducias de parqueo.....17
3.2.2. Los encargos fiduciarios de Preventas.....18
3.2.3. Los puntos de equilibrio.....18
3.2.4. La utilidad y pérdida del recurso entregado a las fiduciarias.....19
3.2.5. La comisión.....20
3.3. La fiducia con respecto a la administración inmobiliaria 21
3.3.1. Las responsabilidades de las fiduciarias frente a las vinculaciones de los inmuebles.21
3.3.2. La cláusula penal 23

4. Conclusiones..... 25

5. Referencias..... 27

Lista de tablas

Tabla 1. Artículos del código de comercio **4**

Introducción

La fiducia mercantil es un negocio jurídico muy amplio, el cual tiene una gran flexibilidad que le permite alcanzar diversas finalidades que serán determinadas en el contrato fiduciario, siempre y cuando con la ejecución de esta, no se vaya a estar en contra de normas imperativas. La fiducia mercantil es definida por nuestro Código de Comercio de la siguiente manera en el Artículo 1226:

> La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario. Una persona puede ser al mismo tiempo fiduciante y beneficiario. Solo los establecimientos de crédito y las sociedades fiduciarias, especialmente autorizados por la Superintendencia Bancaria, podrán tener la calidad de fiduciarios." (Código de Comercio, art. 1226)

Los negocios que conforman y desarrollan los empresarios pueden llegar a ser complejos, debido a que estos se pueden realizar mediante la celebración de distintos contratos con el fin de obtener las finalidades deseadas. Es allí donde la fiducia mercantil proporciona el alcance de las finalidades propuestas, permitiendo de esta forma estructurar los diferentes contratos.

Usualmente, estos proyectos inmobiliarios se podrían desarrollar directamente sin recurrir a la figura jurídica de la fiducia. No obstante, en los últimos años ha aumentado de una forma muy relevante el uso de esta figura jurídica para desarrollar los proyectos inmobiliarios gracias a

su señalada flexibilidad y al hecho de que se elabore por parte de un profesional vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Sin embargo, el uso de la fiducia en las diferentes etapas del proceso inmobiliario produce inquietudes en referencia al alcance de las disposiciones normativas que gobiernan la materia, así como de las obligaciones que se derivan de estos contratos, y las diferentes garantías jurídicas que tienen cada una de las partes al momento que una de ellas no cumpla alguna de sus funciones estipuladas en el contrato de fiducia.

Debido a lo mencionado anteriormente, es claro que el incumplimiento podrá acarrear posibles sanciones en materia civil, que pueden ser suscitadas por parte de los acreedores que realizan inversiones dentro de estos proyectos que en últimas pueden quedar desamparados legalmente, es así, que el Consejo de Estado en su Sentencia 2005-00195 de 01 de marzo de 2018, afirma lo siguiente:

> Ahora bien, debe tenerse claro que "los bienes objeto de la fiducia no forman parte de la garantía general de los acreedores del fiduciario y solo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida" (34) y que, además, "Para todos los efectos legales, los bienes fideicomitidos deberán mantenerse separados del resto del activo del fiduciario y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, y forman un patrimonio autónomo afecto a la finalidad contemplada en el acto constitutivo" (35) aspecto al cual se suma que por disposición específica de la ley "Será ineficaz toda estipulación que disponga que el fiduciario adquirirá definitivamente, por causa del negocio fiduciario, el dominio de los bienes fideicomitidos" (36) .

> Así las cosas, si bien por definición expresa del legislador, la fiducia mercantil supone una transferencia de bienes por parte de un constituyente para que con estos se cumpla una finalidad específica y previamente determinada, "ese conjunto de bienes transferidos a una fiduciaria es lo que conforma o se denomina patrimonio autónomo, pues los bienes i) salen real y jurídicamente del patrimonio del fideicomitente —titular del dominio—, ii) no forman parte de la garantía general de los acreedores del fiduciario, sino que solo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida y, iii) están afectos al cumplimiento de las finalidades señaladas en el acto constitutivo, tal como lo disponen los artículos 1226 a 1244 del Código de Comercio". (Consejo de Estado, Sentencia 2005-00195, 2018).

Con lo descrito previamente, me planteo el siguiente el problema jurídico: ¿Existe actualmente algún tipo de garantía jurídica hacia el propietario del proyecto inmobiliario, con respecto al no cumplimiento de la fiducia por parte del fiduciario en la ejecución del proyecto inmobiliario? Sin embargo, esta investigación jurídica se encontrará dispuesta por tres capítulos, los cuales estarán enfocados a la resolución tanto del problema jurídico como del funcionamiento de las fiducias en nuestro país, donde abordaré en primer lugar una descripción general del contrato de fiducia, para luego presentar los contratos de fiducia inmobiliaria, teniendo en cuenta sus particularidades y características; además, esta investigación se desarrollará a través de un enfoque hermenéutico propio de la dogmática jurídica donde se resolverá mediante las fuentes formales del Derecho, la cual se somete a un estudio interpretativo y sistemático que nos permitirá desarrollar el problema jurídico para brindar un resultado satisfactorio de la investigación.

Capítulo uno: La fiducia mercantil y el encargo fiduciario en Colombia

1.1. Normatividad legal frente a la fiducia en Colombia

Encontramos primero que todo, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, la Constitución Política de 1991, en su artículo 355, todo lo referente a las actividades financieras, bursátiles, aseguradoras y otras relacionadas con el tema en mención, en el cual se describe lo siguiente:

> Artículo 335. Las actividades financiera, bursátil, aseguradora y cualquier otra relacionada con el manejo, aprovechamiento e inversión de los recursos de captación a las que se refiere el literal d) del numeral 19 del artículo 150 son de interés público y sólo pueden ser ejercidas previa autorización del Estado, conforme a la ley, la cual regulará la forma de intervención del Gobierno en estas materias y promoverá la democratización del crédito. (Const., 1991, art 335)

El Estatuto Orgánico del Sistema Financiero Decreto - Ley 663 de 1993, "Por medio del cual se actualiza el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y se modifica su titulación y numeración.", donde en su artículo 1°, se refiere a su estructura general, conformada así: "a. Establecimientos de crédito. b. Sociedades de servicios financieros. c. Sociedades de capitalización. d. Entidades aseguradoras. e. Intermediarios de seguros y reaseguros". (Ley 663, 1993, art. 1°)

En su artículo 2º. Se describen los establecimientos de crédito y sus diferentes tipos de entidades financieras las cuales son: "establecimientos bancarios, corporaciones financieras,

corporaciones de ahorro y vivienda, compañías de financiamiento comercial y cooperativas financieras". (Ley 663, 1993, art. 2°)

En su artículo 3º. Se describen las Sociedades de Servicios Financieros y sus diferentes tipos de entidades financieras las cuales son:

> Las sociedades fiduciarias, los almacenes generales de depósito, las sociedades administradoras de Fondos de Pensiones y de cesantías y las sociedades de intermediación cambiaria y de servicios financieros especiales, las cuales tienen por función la realización de las operaciones previstas en el régimen que regula su actividad. (Ley 663, 1993, art. 3°)

Encontramos, además, las Sociedades de Capitalización en el artículo 4°, las cuales son entidades financieras que tienen como objetivo principal la estimulación y consiste en: "Estimular el ahorro mediante la constitución, en cualquier forma, de capitales determinados, a cambio de desembolsos únicos o periódicos, con posibilidad o sin ella de reembolsos anticipados por medio de sorteos". (Ley 663, 1993, art. 4°).

Y, por último, se destacan en el artículo 5º, de las Entidades Aseguradoras e Intermediarios, los siguientes conceptos:

> 1. Entidades aseguradoras. Son entidades aseguradoras las compañías y cooperativas de seguros y las de reaseguros.
>
> 2. Intermediarios de seguros. Son intermediarios de seguros los corredores, las agencias y los agentes, cuya función consiste en la realización de las actividades contempladas en el presente Estatuto.

> 3. Intermediarios de reaseguros. Son intermediarios de reaseguros los corredores de reaseguros. (Ley 663, 1993, art. 5°)

El Código de Comercio, define y direcciona las fiducias mercantiles, es así, que se encuentra la definición de la misma, en el Titulo XI, en el Artículo 1226:

> Artículo 1226. Concepto de la fiducia mercantil. La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.
>
> Una persona puede ser al mismo tiempo fiduciante y beneficiario. Solo los establecimientos de crédito y las sociedades fiduciarias, especialmente autorizados por la Superintendencia Bancaria, podrán tener la calidad de fiduciarios. (Decreto 410, 1971, art. 1226)

No obstante, también encontramos otros artículos en el Código de Comercio que hacen referencia a las fiducias mercantiles, las cuales son:

Tabla 1

Artículos del Código de Comercio

Artículo	Fundamento
Artículo 1227	Obligaciones garantizadas con los bienes entregados en fideicomiso.
Artículo 1228	Constitución de la fiducia.
Artículo 1229	Existencia del fideicomisario.
Artículo 1230	Fiducias prohibidas.
Artículo 1231	Inventario y caución especial.
Artículo 1232	Renuncia del fiduciario.
Artículo 1233	Separación de bienes fideicomitidos.
Artículo 1234	Deberes indelegables del fiduciario.
Artículo 1235	Derechos del beneficiario.
Artículo 1236	Derechos del fiduciante.
Artículo 1237	Remuneración.
Artículo 1238	Persecución de bienes objeto del negocio fiduciario.
Artículo 1239	Remoción del fiduciario.
Artículo 1240	Causales de extinción.
Artículo 1241	Juez competente.
Artículo 1242	Destinación de los bienes a la terminación del negocio.
Artículo 1243	Responsabilidad del fiduciario.
Artículo 1244	Estipulación ineficaz.

Nota: La tabla refleja los artículos que hacen referencia a las fiducias mercantiles. Autora del proyecto. Fuente: Autora del proyecto (2020).

Decreto 2555 de 2010. “Por el cual se recogen y reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores y se dictan otras disposiciones”. Es de esta manera que se encuentran los siguientes artículos, así:

> **Artículo 2.5.1.1.1 Solemnidad.** Los contratos de la fiducia mercantil que celebren las sociedades fiduciarias no requerirán de la solemnidad de la escritura pública cuando los bienes fideicomitidos sean exclusivamente bienes muebles.
>
> **Artículo 2.5.2.1.1 Derechos y deberes del fiduciario.** Los patrimonios autónomos conformados en desarrollo del contrato de fiducia mercantil, aun cuando no son personas jurídicas, se constituyen en receptores de los derechos y obligaciones legales y convencionalmente derivados de los actos y contratos celebrados y ejecutados por el fiduciario en cumplimiento del contrato de fiducia. (Decreto 2555, 2010, arts., 2.5.1.1.1. y 2.5.2.1.1.)

1.2. Concepto de la fiducia mercantil

En Colombia los negocios fiduciarios se pueden constituir de la fiducia mercantil y el encargo fiduciario, siendo la fiducia mercantil la más utilizada en la actividad inmobiliaria.

La fiducia mercantil, es un contrato por él una persona llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir con la finalidad determinada por el constituyente, en su beneficio o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.

El contrato de fiducia mercantil cuenta con una serie de elementos que lo conforman, tales como:

1. Es un contrato bilateral, Bonivento (2009) manifiesta:

> "El contrato de fiducia es bilateral en cuanto comporta obligaciones para las partes: el fiduciante o fideicomitente a transferir uno más bienes

especificados, a pagar una remuneración si a su cargo está la prestación, y el fiduciario a administrarlos o enajenarlos, según los términos del negocio. Así mismo, el beneficiario también puede asumir deberes, como pagar la remuneración" (p.287)

2. Es un contrato solemne ya que se encuentra estipulado en el Código de Comercio de la siguiente manera "Articulo 1228. Constitución de la fiducia. La fiducia constituida entre vivos deberá constar en escritura pública registrada según la naturaleza de los bienes. La constituida Mortis Causa, deberá serlo por testamento" (p.220)

3. Es un contrato de tracto sucesivo, ya que no se cumple con la realización de un solo acto sino de varios actos periódicos.

4. Es un contrato nominado, pues se encuentra reglamentado por el Código Civil y el Código de Comercio.

5. Es un contrato oneroso, las partes se gravan recíprocamente en procura de beneficios.

6. Y, es un contrato principal, no necesita de otro para existir es decir tiene vida propia.

1.3. Las partes intervinientes en la fiducia mercantil

Las partes intervinientes en estos tipos de contratos son los siguientes:

a.) El Constituyente Fiduciante o Fideicomitente: Es la persona que transfiere los bienes inmuebles, a la fiduciaria y es la persona que determina la finalidad de la actividad económica encargada.

b.) El Fiduciario: Es un profesional en la materia que se encuentra vigilado y autorizado por la superintendencia financiera de Colombia y se encargan de la administración y desarrollo de la actividad económica encargada.

c.) El Fideicomisario o Beneficiario: es la persona en favor de quien se desarrolla la actividad económica encargada, calidad que puede coincidir con la del fideicomitente. "La existencia del fideicomisario no es necesaria en el acto de constitución del fideicomiso, pero si debe ser posible y realizarse durante el termino de duración del mismo, de modo que sus fines puedan tener pleno efecto" (Código de Comercio, Articulo 1229)

Quienes se adhieran al contrato se convierten en beneficiarios dentro del fideicomiso. Estos beneficiarios se vinculan a través de una carta de instrucciones y posteriormente celebra un contrato de promesa de compraventa con el constructor. Se debe indicar cuál es el interés del beneficiario respecto del negocio particular. Si el interés del beneficiario es adquirir una unidad inmobiliaria cuando se termine de construir el proyecto, el interés de esa persona es hacerse dueña de un área, entonces estamos frente al llamado beneficiario de área.

1.4. Transferencia de dominio

Este tema en específico, se encuentra descrito en el Código de Comercio (Decreto 410 de 1971), en el artículo 1226, donde se resalta la transferencia de dominio de los bienes dentro del contrato de fiducia mercantil, en el cual un individuo llamado fideicomitente, transfiere bienes a otro individuo llamado fiduciario, para que se constituya un patrimonio

autónomo que va a actuar con la finalidad encomendada.

1.5. Constitución de la fiducia

El Código de Comercio en su artículo 1228, establece la constitución de la fiducia, señalando lo siguiente: “La fiducia constituida entre vivos deberá constar en escritura pública registrada según la naturaleza de los bienes. La constituida mortis causa, deberá serlo por testamento”. (Decreto 410 de 1971, art. 1228)

En la fiducia inmobiliaria, por tratarse de bienes inmuebles se constituye el fideicomiso en escritura pública registrada.

1.6. Conformación de los patrimonios autónomos

La constitución de un patrimonio autónomo no hace parte de los requisitos para la existencia de los contratos fiduciarios, aunque particularmente sí se constituyan, siendo el patrimonio autónomo el negocio fiduciario en el cual transfiero la propiedad de los bienes. Dicho patrimonio solo quedará constituido en el momento en que se perfeccione la transferencia de la propiedad, y, en el caso de la fiducia inmobiliaria, por tratarse de bienes inmuebles se perfecciona con el registro de la escritura pública.

Asimismo, es un patrimonio autónomo porque es un patrimonio independiente del de la fiduciaria y del de la persona que entrega los bienes; es decir, es un patrimonio independiente del patrimonio personal de las partes.

Capítulo dos: Los aspectos dogmáticos, patrimoniales, autónomos y normativos de la figura jurídica de la fiducia

2.1. Normatividad aplicable

Dentro de los contratos de las fiducias mercantiles se debe aplicar la siguiente normatividad jurídica:

Decreto 410 de 1971 (Código de Comercio).

Decreto 2555 de 2010 por el cual se recogen y reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores y se dictan otras disposiciones.

Decreto 663 de 1993, Estatuto Orgánico del Sistema Financiero. "Por medio del cual se actualiza el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y se modifica su titulación y numeración".

Ley 84 de 1873 (Código Civil).

2.2. Restricción a la propiedad del fiduciario

El Decreto 410 de 1971 (Código de Comercio), no se refiere expresamente a las propiedades que se les transfieren a los fiduciarios, con restricciones o prohibiciones. No obstante, se puede inferir que en la fiducia mercantil los bienes fideicomitidos serán utilizados en la medida necesaria para atender la finalidad establecida, son varios artículos que permiten deducir algunas restricciones:

> a.) En el Código de Comercio se destaca el artículo 1226, donde se establece que las transferencias de los bienes se realizan a los fiduciarios, siendo estos los que, los reciben con el fin de: "Administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario". (Decreto 410, 1971, art. 1226)

b.) En su artículo 1227, se determina que el bien fideicomitido no forma parte de la garantía general, frente a los acreedores de los fiduciarios, teniendo este articulo razón, ya que el bien deberá dar cumplimiento a unas finalidades determinadas por los fideicomitentes.

c.) En el artículo 1233, del mismo Código, se describe que los bienes fideicomitidos se deberán mantener separados, con relación al resto de los activos de los fiduciarios. Esto quiere decir, que los bienes transferidos con respecto a la fiducia, no entra hacer parte de los patrimonios de los fiduciarios, a pesar de que aparezcan como propietarios. Estos hechos traen como resultado que los fiduciarios para la administración y defensa de los patrimonios, deban proceder como voceros de éstos y no como propietarios.

d.) Se describe en el artículo 1242, que, en la culminación de los contratos fiduciarios, el bien fideicomitido se deberá transferir al fideicomitente o a sus herederos, salvo disposición contraria en el acto constitutivo.

e.) Por último, su artículo 1244 en el cual se señala lo siguiente: "Será ineficaz toda estipulación que disponga que el fiduciario adquiera definitivamente, por causa del negocio fiduciario, el dominio de los bienes fideicomitidos. (Decreto 410, 1971, art. 1244)

En conclusión, a lo mencionado anteriormente, la calidad de propietario que adquiere la entidad fiduciaria se encuentra limitada por el hecho de no poder disponer de los bienes libremente, sino que su calidad debe estar encaminada a cumplir la finalidad de la actividad

económica encargada.

2.3. Encargo Fiduciario

Con respecto al negocio fiduciario inmobiliario, existen unas etapas en la que es necesario transferir el dominio de los bienes fideicomitidos, teniendo como ejemplo claro las fiducias de parqueo y otra en la que no es necesario transferir el dominio como es la etapa de preventas. Es en esta última etapa mencionada, que se utilizan los contratos de encargo fiduciario.

El encargo fiduciario es el negocio fiduciario en el cual una persona entrega uno o más bienes especificados, a otra sin transferir la propiedad de los mismos, es decir la persona que entrega los bienes sigue siendo dueño de los bienes y van a ser administrados de forma en que ella lo determine.

2.4. Deber de las partes interesadas

Este tema, en específico es de muchísima relevancia, ya que en este punto se aclaran los deberes de las partes en relación al negocio fiduciario, pero se debe partir del principio de buena fe, ya que, a través de este principio se rigen las relaciones entre los particulares. Las cuales se hacen más exigentes cuando son desarrolladas por parte de un profesional como es el caso de las fiduciarias y en general exigente para todas las partes del contrato fiduciario.

Son deberes de las partes los que voy a mencionar a continuación:

2.4.1. Deber de información. Este deber tiene como fin primordial el suministro de información veraz, clara y eficaz por parte de todas las personas que hacen parte de la fiducia a su contraparte, para el fiduciario este deber de información señala que su alcance debe señalar

los riesgos, las limitaciones y los aspectos negativos, como también las dificultades e imprevistos que se den en toda la ejecución de la finalidad encomendada en el contrato. Este deber se incumple desde el momento en que las partes no entreguen la información de una forma correcta, actualizada y completa; no obstante, no se trata simplemente de la información contenida en las cláusulas contractuales, sino también a la información contenida en todo tipo de documentos elaborados en el contrato.

2.4.2. Deber de brindar asesorías. El deber de asesoría es el deber que tienen las partes al tomar toda la información con respecto a los alcances, las ventajas y desventajas de los negocios fiduciarios y advierte en sobre las consecuencias que tiene el tomar cualquier decisión que pueda afectar la ejecución del contrato en cualquier sentido.

2.4.3. Deber de fidelidad. También conocido como el deber de lealtad, el cual se aplica frente al principio al mandato, donde su elemento es la confianza, como se da en los negocios fiduciarios. En este deber las partes deben ejecutar la actividad económica encargada y deben primar los intereses de las personas en cuyo favor se actúa, no sacando provecho personal en toda su gestión, como también el de administrar debidamente los conflictos.

2.4.4. Deber de administrar los bienes como lo dispone el contrato. El fiduciario tiene el deber de administrar los bienes según lo dispuesto en el acta de constitución del contrato de fiducia, excepto cuando el mismo fiduciante en el acto le de la competencia de actuar libremente y como mejor le parezca.

2.5. Trascendencia de las obligaciones de los fiduciarios

Las sociedades fiduciarias en Colombia asumen obligaciones de medio y de resultado en relación a los negocios fiduciarios, ya que se encuentran obligaciones de medios tales como: administraciones de los bienes y obtenciones de mayores rendimientos. Además, podemos encontrar las siguientes obligaciones de resultado: las de informar, rendición de cuentas, las separaciones patrimoniales de los bienes y al mismo tiempo la transferencia de los bienes a quien corresponda en el acto de constitución de la fiducia.

Capítulo tres: La fiducia inmobiliaria en Colombia

3.1. Consideraciones previas

Los procesos de construcción de proyectos inmobiliarios que se llevan a cabo dentro del contrato fiduciario implican diversas etapas que parten desde la ejecución del negocio, y, por ende, su liquidación, donde se requieren de las celebraciones de diferentes tipos de contratos, convirtiendo los negocios fiduciarios en vehículos ideales para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios. A continuación, se describirán las etapas que se dan para la ejecución de proyectos inmobiliarios:

1. La búsqueda de lotes donde se podrá desplegar el proyecto. Ya sea que se paguen por ellos o estos sean aportados para el proyecto inmobiliario.

2. A partir de la negociación de los lotes para realizar dichas construcciones inmobiliarias, se realizan sus estudios los cuales evalúan las condiciones del terreno, su viabilidad y las factibilidades técnicas y financieras, para que del mismo modo se puedan elaborar los diseños arquitectónicos y, realizar los trámites legales, para la obtención de los permisos y autorizaciones a través de las autoridades competentes para la licencia de construcción y se defina el proyecto.

3. Por último, después de haber realizado los dos puntos anteriores, se inicia la etapa de preventas en especial tratándose de la construcción de viviendas. De esta forma, apenas se lleguen a los puntos de equilibrio determinados en el proyecto inmobiliario por los fideicomitentes, se procederán a la construcción de la obra o, por lo contrario, si no se llega a los puntos de equilibrio pues no se desarrolle el proyecto.

3.2. Las Fiducias inmobiliarias con respecto a las diversas fases de los proyectos

La Superintendencia Financiera de Colombia (SFC), Parte II en donde se refiere a la fiducia inmobiliaria la cual define de la siguiente manera:

> Es el negocio fiduciario que, en términos generales, tiene como finalidad la administración de recursos y bienes afectos a un proyecto inmobiliario o a la administración de los recursos asociados al desarrollo y ejecución de un proyecto, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato. (Superintendencia Financiera de Colombia, Circular Externa 024, Parte II, Tít. II, Cap. 1, núm. 8.2., 2016)

Además, describe este numeral la presencia de varias modalidades como:

1. De administración y pagos
2. De tesorería.
3. De preventas.

> **Fiducia de administración y pagos.** Es el negocio fiduciario en virtud del cual se entregan bienes a una sociedad fiduciaria, transfiriendo o no su propiedad, para que los administre y desarrolle la gestión encomendada por el constituyente, destinando los bienes fideicomitidos junto con sus respectivos rendimientos, si los hay, al cumplimiento de la finalidad señalada. (Superintendencia Financiera de Colombia, Circular Externa 024, Parte II, Tít. II, Cap. 1, núm.

8.2.1, 2016)

Fiducia de tesorería. Tiene como finalidad principal encomendar a la sociedad fiduciaria la inversión y administración de los recursos en efectivo destinados a la ejecución de un proyecto inmobiliario. (Superintendencia Financiera de Colombia, Circular Externa 024, Parte II, Tít. II, Cap. 1, núm. 8.2.2, 2016)

Fiducia de preventas. Conlleva para la sociedad fiduciaria como obligación principal, efectuar el recaudo de los dineros provenientes de la promoción y consecución de interesados en adquirir inmuebles dentro de un proyecto inmobiliario. En este caso, la fiduciaria recibe los recursos como mecanismo de vinculación a un determinado proyecto inmobiliario y los administra e invierte mientras se cumplen las condiciones establecidas para ser destinados al desarrollo del proyecto inmobiliario. (Superintendencia Financiera de Colombia, Circular Externa 024, Parte II, Tít. II, Cap. 1, núm. 8.2.3, 2016)

Fiducia en garantía. Es el negocio fiduciario que se constituye cuando una persona entrega o transfiere a la sociedad fiduciaria bienes o recursos, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de obligaciones propias o de terceros. A los contratos de fiducia en garantía le son aplicables en lo referente al registro, oponibilidad y restitución de la tenencia del bien objeto de comodato precario y las disposiciones contenidas en la Ley 1676 de 2013, de conformidad con

> el parágrafo del art. 3 de la misma ley. Adicionalmente, se señala que el registro establecido en la citada disposición, tiene para los contratos de fiducia mercantil con fines de garantía los efectos previstos en el parágrafo del art. 55 de la Ley 1116 de 2006. (Superintendencia Financiera de Colombia, Circular Externa 024, Parte II, Tít. II, Cap. 1, núm. 8.4., 2016)

3.2.1. Las fiducias de parqueo. Esta fiducia es la que generalmente se utiliza en la primera etapa por parte de los constructores y promotores. Esta fiducia tiene como objetivo radicar y asegurar la propiedad de los bienes a nombre de la fiduciaria, como administradora, los cuales son entregados al fiduciante a título de comodato precario para que finalmente sean transferidos a las personas que se establezcan en el contrato. La Superintendencia Financiera de Colombia, en el Concepto 2012043756-001, del 02 de agosto de 2012. Expresa:

> Es así que la fiducia de parqueo es de común utilización en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, en los cuales se vinculan propietarios aportantes de los inmuebles y personas naturales o jurídicas que realizan la construcción y la comercialización de los proyectos, facilitando a los constructores la adquisición del inmueble destinado al desarrollo del proyecto y su puesta en marcha una vez cumplidas las condiciones que para el efecto se hayan señalado. (Superintendencia Financiera de Colombia, Concepto 2012043756-001, 2012)

3.2.2. Los encargos fiduciarios de Preventas. Para el adquirente del inmueble es significativo reducir el riesgo al no ser restituido de una manera oportuna el dinero que haya entregado al constructor o promotor, en el momento en el que no se pueda ejecutar el proyecto. Para el constructor o promotor, es de suma importancia no adquirir obligaciones mientras no se logren los puntos de equilibrio y, por ende, la obtención de la documentación legal para su ejecución. Las disminuciones con respecto a los riesgos se dan gracias a los encargos fiduciarios de preventa ya que, si no se cumplen las condiciones establecidas en el contrato, le son devueltos los dineros a los futuros adquirientes.

3.2.3. Los puntos de equilibrio. En el negocio fiduciario inmobiliario, es de suma importancia tener en cuenta los puntos de equilibrio, ya que, son las condiciones que pueden llegar a determinar las viabilidades económicas y comerciales de los proyectos inmobiliarios, el cual permitiría, una vez alcanzado el punto de equilibrio, que los fiduciarios puedan desembolsar a los constructores los dineros obligatorios para dar inicio al proyecto inmobiliario.

Igualmente, por lo general dentro del contrato de fiducia se establece un punto de equilibrio para poder llevar acabo dicho negocio fiduciario, estipulando el porcentaje que se debe cumplir para la ejecución del proyecto, es así, como lo estipula la Superintendencia Financiera de Colombia, en el Circular Externa 024, Parte II, Título. II, Capítulo. 1, numeral. 5.2.3., de 2016. Expresando que:

> **5.2.3.** Los contratos fiduciarios a través de los cuales se desarrollen o ejecuten proyectos inmobiliarios deberán contener como mínimo lo siguiente:
>
> **5.2.3.1.** Las condiciones que se deben verificar para el cumplimiento del punto de equilibrio.

> **5.2.3.2.** La obligación de la sociedad fiduciaria de verificar el cumplimiento de las condiciones financieras, técnicas y jurídicas contractualmente establecidas para la transferencia o desembolso de los recursos. (Superintendencia Financiera de Colombia, Parte II, Tít. II, Cap. 1, núm. 5.2.3.)

3.2.4. La utilidad y pérdida del recurso entregado a las fiduciarias. Por norma general, dentro del contrato fiduciario, la utilidad que se genere le corresponderá a los constructores o promotores, siempre y cuando se cumplan con todas las condiciones del contrato, o, a los futuros adquirentes, que se de en caso contrario.

Estas previsiones responden a las siguientes realidades económicas: donde los constructores y los futuros adquirentes pactan un valor y una fecha expresa, sin que exista ningún tipo de incremento. Es por todo esto, que, si se efectúan las condiciones establecidas para el desarrollo el proyecto, de simple lógica los constructores recibirán dichas utilidades, sin que éstos se imputen al precio del inmueble. No obstante, en el momento en que no se cumplan tales condiciones, quienes tienen la calidad de futuros adquirentes recibirán esas utilidades.

Esta situación, normalmente se plasma en un documento llamado “Carta de Instrucciones”, en la cual se estipulan todas las condiciones que tienen que ver con las utilidades y las reducciones en los rendimientos o en el capital, que por lo general son los adquirientes, los que asumen las pérdidas.

3.2.5. La comisión. Dentro de ciertas cartas de instrucciones, la fiduciaria establece las existencias de la comisión, la cual deberá ser pagada por el futuro adquirente, por las inversiones que se realizan frente al recurso que se hace en el fondo de inversión. Sin embargo, en algunos momentos se dice de una manera expresa cuales son los valores o porcentajes correspondientes a dichas retribuciones.

La Superintendencia Financiera de Colombia, en el Circular Externa 024, Parte II, Título. II, Capítulo. 1, numeral. 2.3.5., de 2016. Expresando que:

> **2.3.5. Remuneración.** Se debe expresar los valores o factores sobre los cuales se determina la remuneración que percibirá la fiduciaria por su gestión, así como la forma y oportunidad en que la misma debe ser liquidada y cobrada.
>
> En aquellos contratos cuya ejecución conlleve la celebración de otros contratos o negocios fiduciarios con el fin de dar cumplimiento al objeto contratado, debe establecerse claramente, si a ella hubiere lugar, la remuneración, la forma y oportunidad en que la misma debe ser liquidada y cobrada. (Superintendencia Financiera de Colombia, Parte II, Tít. II, Cap. 1, núm. 5.2.3.)

No obstante, con perfeccionamiento hacia el principio de buena fe que preside las relaciones contractuales, consideraré obligatorio que se indique de una forma expresa el valor o factor por el cual se va a establecer la comisión, como también, comunicar del cambio que se llegue a promover con el fin de que sean comunicados de una forma adecuada al futuro adquirente con respecto a la misma.

3.3. La fiducia con respecto a la administración inmobiliaria

Las fiducia de administración inmobiliaria, es el vehículo fiduciario que se utiliza respecto a la ejecución del proyecto inmobiliario que tienen como objetivo fundamental las conformaciones de los patrimonios autónomos con los inmuebles transferidos en fiducias [siempre y cuando no se haya realizado la etapa de parqueo], los cuales se entregan en comodatos precarios a los constructores, promotores o gerentes, con el propósito de poder permitir el desarrollo del proyecto bajo su propio riesgo, partiendo así de las partes gracias a la voluntad de los mismos en el manejo o no de los dineros. Igualmente, en esta fase las fiduciarias transferirán los módulos a los adquiridores.

Ahora bien, cabe resaltar que los fideicomitentes logran ser dentro del negocio fiduciario, promotores, constructores, gerentes, comercializadores, interventores y aportantes.

El adquirente el cual es vinculado al proyecto es designado prácticamente como un beneficiario conocido comúnmente como “BENEFICIARIO DE ÁREA”, ya que, la fiducia hará entrega simplemente del área de la unidad inmobiliaria adquirida; esta condición se da mediante la carta de designación de beneficiario de área, realizado por los fideicomitentes.

3.3.1. Las responsabilidades de las fiduciarias frente a las vinculaciones de los inmuebles.

Actualmente se encuentran las responsabilidades que tienen las fiducias inmobiliarias en relación a los inmuebles que harán parte del proyecto en mención, es así, que se encuentra en la Circular Externa 024 de 2016 de la Superintendencia Financiera de Colombia, en su Parte II, Título. II, Capítulo. 1, numeral. 5.2., el cual se refiere a los contratos de las fiducias inmobiliarias, donde le atañe a la fiduciaria, el deber de ejecutar un estudio del riesgo que implica cada uno de los proyectos, igualmente deberá contarse con un contrato fiduciario

adecuado a los negocios específicos y formalizar una comunicación que divulgue a las personas los alcances y efectos de su participación.

Es por todo esto, que las sociedades fiduciarias al instante de tomar una decisión el cual tiene que ver directamente con el compromiso si hace o no, responsable del proyecto inmobiliario, deberá para este caso en especial, tendrá que realizar una evaluación, valoración y verificación de los siguientes aspectos:

1. Que en el terreno en el cual se desarrollara el proyecto, haya sido adquirido o aportado de una forma decisiva y de la misma manera se dé con toda la formalidad exigida por la Ley.

2. Que el inmueble, no presente dentro de la tradición ningún tipo de problema legal, que llegue a entorpecer o frenar el traspaso de las propiedades de la unidad inmobiliaria resultante de los porvenires adquiridores.

3. Que los puntos de equilibrio establecidos a través de los fideicomitente o partícipes, no comprometan las viabilidades de los proyectos.

4. Que se encuentren dadas las condiciones técnicas, financieras y jurídicas para que el proyecto llegue a término, antes de permitir que los constructores dispongan de los recursos de los futuros compradores.

5. Deberá contarse con todas las licencias y permisos de construcción obligatorios para que se pueda desarrollar el proyecto.

6. Que los constructores o promotores de los proyectos cumplan con las cotas mínimas de liquidez, además de las capacidades técnicas, administrativas y financieras, acorde con la dimensión de los proyectos.

7. Deben encontrarse establecidos los diferentes medios de financiamiento para la ejecución de los proyectos.

8. deberán estar dispuestos y la mano, todas las pólizas de riesgo, daños, pólizas contractuales y extracontractuales para los vehículos y equipos de maquinaria los cuales amparen la ejecución del proyecto inmobiliario hasta su culminación.

3.3.2. La cláusula penal. En los documentos, como son la carta para las designaciones de beneficiarios de áreas, suele convenirse la cláusula penal para las estimaciones anticipadas de los perjuicios, siendo en amparo para los fideicomitentes en los casos en que los beneficiarios se retiren de los negocios, incurran en mora cuando se incumpla con lo descrito, conllevando esto a la no entrega de la escritura pública.

Por regla general, en relación a los contratos, las clausulas penal, también se da económicamente, es así, que muchos de estos tipos de negocios se suelen pactar que el incumplimiento del contrato en el no pago oportuno o retiro del proyecto donde se pacta normalmente entre el 10 % y 30 % sobre el valor total del mismo.

Igualmente, el Código Civil en su artículo 1596 se refiere a las rebajas de penas por incumplimiento parcial en los contratos, el cual expresa: “Si el deudor cumple solamente una parte de la obligación principal y el acreedor acepta esta parte, tendrá derecho para que se rebaje proporcionalmente la pena estipulada por falta de cumplimiento de la obligación principal”. (Ley 84, 1873, art. 1596)

De la misma manera, el Código de Comercio se refiere a la mora por el incumplimiento de un contrato, más exactamente en el artículo 867, donde de expresa lo siguiente:

Artículo 867. Cláusula penal. Cuando se estipule el pago de una prestación determinada para el caso de incumplimiento, o de mora, se entenderá que las partes no pueden retractarse.

Cuando la prestación principal esté determinada o sea determinable en una suma cierta de dinero la pena no podrá ser superior al monto de aquella.

Cuando la prestación principal no esté determinada ni sea determinable en una suma cierta de dinero, podrá el juez reducir equitativamente la pena, si la considera manifiestamente excesiva habida cuenta del interés que tenga el acreedor en que se cumpla la obligación. Lo mismo hará cuando la obligación principal se haya cumplido en parte. (Decreto 410, 1971, art. 867)

4. Conclusiones

En Colombia, el régimen fiduciario ha tenido una constante evolución ya que el sector inmobiliario es cada vez más dependiente del mundo fiduciario, esto se debe a que la comercialización y desarrollo de los proyectos inmobiliarios a través de esta figura jurídica de la fiducia inmobiliaria se ha ganado la confianza de las partes que actúan dentro del contrato y que este negocio se ha basado en principios éticos y trabajando de forma responsable, lo que hace que se cree una seguridad en este tipo de negocios fiduciarios.

Para los fideicomitentes existe la garantía de que esta figura jurídica está regulada por el derecho financiero ya que es prestada por entidades que hacen parte del sector financiero como lo son las fiduciarias que están vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia. En caso de que la fiduciaria incumpla sus obligaciones el fideicomitente tiene el derecho de revocar la fiducia y pedir la remoción del fiduciario.

No obstante, para los futuros adquirentes, esa seguridad se ve reflejada en diversos aspectos, como son: los filtros que realizan estas entidades financieras con el fin primordial de poder evitar que ingresen dineros ilícitos a los proyectos inmobiliarios y que sus adquisiciones sean por ende de dineros lícitos, cuyas fiduciarias se sustentan con la entidad Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo (SARLAFT), iniciales que corresponden al mecanismo que fue creado por el Banco de la República para dar cumplimiento a la Circular Básica Jurídica 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Además, se encuentran las existencias de los puntos de equilibrio de los proyectos para que, de esta forma se puedan desembolsar los dineros percibidos a los fideicomitentes al lograr los puntos de equilibrio y al no lograrse dichos puntos de equilibrio le sean devueltos los dineros a los futuros adquirientes.

Con todo lo anteriormente descrito, podemos concluir, que realmente si existen las garantías jurídicas tanto para los fiduciantes como para los adquirientes del proyecto inmobiliario, ya que, primero que todo quien les realiza un control directo a dichas fiduciarias es la Superintendencia Fiduciaria de Colombia, encargada de regular dicha actividad y de la normatividad vigente que se encuentra plasmado en el Código Civil y el Código de Comercio.

5. Referencias

Álvarez, D. (1991). *Contratos Bancarios*. Universidad de los Andes. Bogotá.

Asociación de fiduciarias de Colombia. (2015). *Aspectos conceptuales del negocio fiduciario en Colombia*. Bogotá Colombia: Editorial Legis, pág. 94.

Bonivento Fernández, J.A. (2009). *Los Principales Contratos Civiles y Comerciales Tomo II*. Bogotá D.C. Librería Ediciones El Profesional.

Cámara de Comercio de Bogotá. Laudo Arbitral. (27 de abril de 2000). *Fundación Tomás Rueda Vargas vs. Sociedad Fiduciaria Cooperativa de Colombia.* Obtenido de: https://bibliotecadigital.ccb.org.co/bitstream/handle/11520/22195/SN_77_Fundacion_Tomas_Rued_Vargas_VS._Fiduciaria_Cooperativa_de_Colombia_2000_04_27.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Cámara de Comercio de Bogotá. Laudo Arbitral. (20 de abril de 2004). *Banco Davivienda S.A. vs. Alianza Fiduciaria S.A.* Obtenido de: https://bibliotecadigital.ccb.org.co/bitstream/handle/11520/21624/761_V_Davivienda_VS_Alianza_Fiduciaria_2004_04_20.pdf?sequence=1&isAllowed=y

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

Congreso de la República de Colombia. (26 de mayo de 1873). *Ley 84 de 1873. "Por el cual se expide el Código Civil de los Estados Unidos de Colombia"*. Bogotá Colombia.

Congreso de la República de Colombia. (27 de Marzo de 1971). *Decreto 410 de 1971. "Por el cual se expide el Codigo de Comercio".* Bogotá Colombia.

Congreso de la República de Colombia. (02 de Abril de 1993). *Decreto 663 de 1993. por medio del cual se actualiza el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y se modifica su titulación y numeración.* Bogotá Colombia.

Congreso de la República de Colombia. (28 de Octubre de 1993). *Ley 80 de 1993. "Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública".* Bogotá Colombia.

Congreso de la República de Colombia. (15 de Julio de 2010). *Decreto 2555 de 2010. Por el cual se recogen y reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores.* Bogotá Colombia.

Consejo de Estado. Sala Contencioso Administrativo. (01 de 03 de 2018). *Sentencia 2005-00195*. [C.P. Dra. Rocío Araujo Oñate].

Congreso de la República. *Decreto 1242 de 2013. "Por el cual se sustituye la Parte 3 del Decreto número 2555 de 2010 en lo relacionado con la administración y gestión de los Fondos de Inversión Colectiva"*. Obtenido de: http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1251033

Congreso de la República. *Ley 1480 de 2011. "Por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones".* Obtenido de: http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1480_2011.html

Constitución Política de 1991. (04 de 07 de 1991). *Constitución de los Derechos Humanos.* Bogotá Colombia.: Legis.

Corte Suprema de Justicia. (26 de agosto de 2014). *Sentencia SC-5438.* [M.P. Dra. Margarita Cabello Blanco].

Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civl. (14 de febrero de 2006). E*xp. No. 05001-3103-012-1999-1000-01.* [M.P. Dr. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo]. Obtenido de: https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:q5-jaayPWzMJ:https://cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/subpage/Normas%2520sustanciales/Providencias/SC-013-2006%2520(14-02-2006)%25200050013103012199-100-01.doc+&cd=1&hl=es-419&ct=clnk&gl=co

Peña, G. (1989). *Algunos Aspectos Sustanciales y Procesales de la Fiducia Mercantil.* Editorial Kelly, Bogotá D. E.

Rodríguez, S. (2005). *Negocios Fiduciarios. Su significación en América Latina.* 1ª edición. Bogotá.

Solarte , A. (2004). *La buena fe contractual y los deberes secundarios de conducta.* En: Universitas No. 108, Pontificia Universidad Javeriana.

Superintendencia Financiera de Colombia. (02 de agosto de 2012). Concepto 2012043756-001. Bogota Colombia.

Superintendencia Financiera de Colombia. (05 de julio de 2016). *Circular Externa 024,.* Superintendencia Financiera de Colombia, 2016. Parte II, Tít. II, Cap. 1, núm. 8.2., Bogotá, Colombia.