

## Caracterización y problemática de la fiducia inmobiliaria: la posición jurídica del beneficiario de área desde la perspectiva de la teoría de la conexidad contractual\*

Characterization and problems of the real estate trust: the juridical position of the area beneficiary from the perspective of the contractual connection theory

Recibido: Abril 18 de 2022 - Evaluado: Mayo 31 de 2022 - Aceptado: Junio 30 de 2022

Jonathan Zapata Flórez\*\*  
Jose David López Montoya\*\*\*  
Juan Felipe Molina Blanco\*\*\*\*  
Manuela Gallego Arango\*\*\*\*\*  
Santiago Muñoz Álvarez\*\*\*\*\*  
Santiago Ramírez Builes\*\*\*\*\*

### Para citar este artículo / To cite this article

Zapata Flórez, J., López Montoya, J. D., Molina Blanco, J. F., Gallego Arango, M., Muñoz Álvarez, S., & Ramírez Builes, S. (2022). Caracterización y problemática de la fiducia inmobiliaria: la posición jurídica del beneficiario de área desde la perspectiva de la teoría de la conexidad contractual. *Revista Academia & Derecho*, 13 (25), 1-24.

\* Artículo inédito. Artículo de investigación e innovación. Este documento es resultado de la investigación sobre la conexidad contractual realizada por los integrantes del “Semillero en Contratación Privada Contemporánea” adscrito al grupo de investigación “Saber, Poder y Derecho” de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Antioquia.

\*\* *Profesor, investigador y abogado* de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Antioquia – Medellín, Colombia. jonathan.zapataf@udea.edu.co ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-3954-4684>

\*\*\* *Profesor y abogado* de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Antioquia – Medellín, Colombia. jose.lopez4@udea.edu.co ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-3126-7985>

\*\*\*\* *Abogado* de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Antioquia – Medellín, Colombia y *especialista en derecho administrativo* de la Universidad Nacional de Colombia. juan.molina5@udea.edu.co ORCID ID: <http://orcid.org/0000-0002-3332-3522>

\*\*\*\*\* *Abogada* de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Antioquia – Medellín, Colombia. manuela.gallegoa@udea.edu.co ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0003-0208-4044>

\*\*\*\*\* *Abogado* de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Antioquia – Medellín, Colombia. santiago.munoz5@udea.edu.co ORCID ID: <http://orcid.org/0000-0003-4122-5559>

\*\*\*\*\* *Abogado* de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Antioquia – Medellín, Colombia. santiago.ramirez20@udea.edu.co ORCID ID: <http://orcid.org/0000-0003-0730-1087>

**Resumen:**

A través de la fiducia inmobiliaria una sociedad fiduciaria es encargada por un agente para que administre unos bienes dispuestos para el desarrollo de un esquema inmobiliario, que incluye los recursos aportados por los interesados en adquirir las piezas inmobiliarias que se construirán. La doctrina y la jurisprudencia tradicional no consideran parte del contrato a estos últimos inversionistas, por lo tanto, ante un caso de incumplimiento no estarían legitimados para incoar las acciones de responsabilidad contractual para defender sus intereses. El presente artículo, producto de una investigación dogmática, busca caracterizar el contrato de fiducia inmobiliaria y dicho problema jurídico para proponer una solución recurriendo a la teoría de la conexidad contractual.

**Palabras clave:** beneficiario de área, conexidad contractual, consumidor inmobiliario, fiducia inmobiliaria.

**Abstract:**

Through the real estate trust, a trust company is commissioned by a merchant to manage assets for the development of a real estate project, including the resources contributed by people interested in acquiring the real estate units to be built. Traditional doctrine and jurisprudence do not consider these investors part of the contract, therefore, in a case of non-compliance they would not be entitled to initiate actions of contractual liability to defend their interests. This article, the product of a dogmatic research, seeks to characterize the contract of real estate trust and this legal problem to propose a solution through the theory of contractual connection.

**Keywords:** area beneficiary, contractual connection, real estate consumer, real estate trust.

**Resumo:**

Por meio do fideicomisso imobiliário, uma sociedade fiduciária é incumbida por um comerciante de administrar os bens destinados ao desenvolvimento de um empreendimento imobiliário, o que inclui os recursos aportados pelos interessados em adquirir as unidades imobiliárias a serem construídas. A doutrina e a jurisprudência tradicionais não consideram esses investidores parte do contrato, portanto, em caso de descumprimento, eles não teriam o direito de iniciar ações de responsabilidade contratual para defesa de seus interesses. Este artigo, produto de uma investigação dogmática, busca caracterizar o contrato fiduciário imobiliário e o referido problema jurídico para propor uma solução através da teoria da conexão contratual.

**Palavras-chave:** beneficiário da área, vínculo contratual, consumidor imobiliário, fundo imobiliário.



## Résumé:

Par l'intermédiaire de la fiducie immobilière, une société fiduciaire se voit confier par un commerçant la gestion d'actifs destinés au développement d'un projet immobilier, ce qui comprend les ressources apportées par les personnes intéressées à acquérir les unités immobilières à construire. La doctrine et la jurisprudence traditionnelles ne considèrent pas ces investisseurs comme faisant partie du contrat, par conséquent, en cas de non-conformité, ils ne seraient pas en droit d'engager des actions en responsabilité contractuelle pour défendre leurs intérêts. Cet article, fruit d'une investigation dogmatique, s'attache à caractériser le contrat de fiducie immobilière et ledit problème juridique pour en proposer une solution à travers la théorie du lien contractuel.

**Mots clés:** domaine bénéficiaire, lien contractuel, consommateur immobilier, fiducie immobilière.

SUMARIO: Introducción. - Problema de investigación. - Metodología. - Plan de redacción. - 1. Fiducia mercantil y fiducia inmobiliaria. 1.1. Solemnidad y patrimonio autónomo. 1.2. Las partes en los negocios fiduciarios. 2. La fiducia inmobiliaria y la estipulación a favor de otro. 3. La fiducia inmobiliaria en el marco de la conexidad contractual. 3.1 La contratación conexa. 3.2. La fiducia inmobiliaria como un caso de conexidad contractual. 3.2.1. Pluralidad de contratos. 3.2.2. Nexo funcional. 3.3. Efectos de la conexidad contractual en la fiducia inmobiliaria. 3.3.1. Surgimiento de una nueva regla de interpretación de los contratos que se encuentran vinculados. 3.3.2. Extensión de las vicisitudes a toda la red contractual. 3.3.3. Legitimación para incoar las acciones de responsabilidad contractual. 4. Hallazgos, discusiones y reflexiones - Conclusiones. Referencias.

## Introducción

Entre los años 1970-1995 la economía colombiana tuvo una tasa de crecimiento relativamente estable, no exenta de ciertas crisis, que permitió, entre otros eventos económicos, el dinamismo en el crédito, con una relación entre cartera hipotecaria y PIB que fluctuaba entre el 6% y el 11%; no obstante, en el período 1996-1997 comenzó una desaceleración económica que intentó ser contrarrestada a través de la extensión del gasto público y la ampliación del crédito en el sector hipotecario (Clavijo, y otros, 2011), sin embargo, durante los años 1998-2001 se desató una crisis económica que afectó especialmente a consumidores, constructores y al sector bancario (Cadena Clavijo, 2015)<sup>1</sup>.

Este panorama ocasionó reformas legislativas en el sistema de financiación para la construcción y compra de vivienda, así como la adopción entre los comerciantes de formas de contratación alternativas que fueran aparentemente más seguras para todos los partícipes del sistema (bancos, constructores y consumidores inmobiliarios); comienza entonces el auge del modelo de financiamiento, construcción y titularización de bienes inmuebles a través de la fiducia inmobiliaria, cuya premisa es la confianza que genera la intervención de la sociedad o compañía fiduciaria como profesional que administra los recursos de los proyectos inmobiliarios (Asociación de Fiduciarias de Colombia, Aspectos Conceptuales del Negocio Fiduciario en Colombia, 2015).

El contrato de fiducia mercantil está reglado en el país desde 1972 con la vigencia del Código de Comercio colombiano (Cardona Cano, Castañeda García, & Delgado Quintero, 2012), pero son los comerciantes, quienes luego de la crisis económica, adoptan este sistema de contratación ajustándolo

<sup>1</sup> El incremento en las tasas de interés obligó a los consumidores a entregar sus viviendas en dación en pago, los bancos vieron reducidos considerablemente sus flujos de ingresos y se vieron obligados a recibir en cambio de ellos inmuebles desvalorizados (Clavijo, y otros, 2011).

a sus necesidades e intereses económicos. Un esquema simple de esta operación se observa cuando un comerciante pretende iniciar un proyecto inmobiliario a través de unos bienes de su propiedad y los recursos de inversionistas que desean convertirse en propietarios de las unidades que se construirán, pero que no están dispuestos a entregar sus recursos económicos directamente al constructor debido a problemas de confianza.

Interviene entonces la compañía fiduciaria mediante un contrato que celebra con el comerciante desarrollador del proyecto, con el objeto de administrar los bienes que este aporte y los recursos de terceros, con la seguridad para estos que la sociedad fiduciaria controlará adecuadamente la ejecución de los recursos. Sin embargo, según la interpretación tradicional que se hace del contrato de fiducia, se tiene que este es celebrado entre la sociedad fiduciaria y el desarrollador y, posteriormente, se adhieren los interesados, quienes no son considerados parte y, por lo tanto, encuentran en la práctica un obstáculo jurídico para ejercer las acciones que tendría una parte contractual contra su deudor cuando ha incumplido una prestación, en este caso, la construcción de la obra civil y la subsiguiente titularización de los inmuebles.

De este modo, este artículo pretende caracterizar el contrato de fiducia inmobiliaria como un evento de conexidad contractual para proponer una solución al problema descrito a través de la teoría de la conexidad, ya que la interpretación clásica que se hace de la fiducia y sus partes no ofrece soluciones de derecho equitativas en la relación jurídica donde uno de los agentes económicos se sirve de los recursos de los consumidores inmobiliarios sin reconocerlos como parte contractual, dejándolos en una desventaja jurídica ante los eventuales incumplimientos y litigios que se puedan presentar. Para esto, en primer lugar, se caracterizará la fiducia inmobiliaria a partir de su relación con el contrato de fiducia mercantil, luego se detallará la problemática sobre las partes de este contrato, posteriormente se expondrá una alternativa de solución a este conflicto recurriendo a la conexidad contractual, luego se presentarán los puntos de discusión y reflexión y se finalizará con las conclusiones.

### **Problema de investigación**

¿Cómo puede la institución de la conexidad contractual ser aplicada al contrato de fiducia inmobiliaria para superar la interpretación tradicional que considera al beneficiario de área como un tercero respecto a ese contrato?

### **Metodología**

La investigación que sustenta este artículo y sus hallazgos es de tipo cualitativa y de enfoque dogmático, basada en el método documental y en el análisis de contenido para la recolección, síntesis y estudio de la bibliografía especializada, que permitió la identificación del problema jurídico y la propuesta de una solución a partir de instituciones contemporáneas de derecho privado. El método de investigación se orientó a partir de tres variables básicas: la fiducia inmobiliaria, caracterizada a través de las normas mercantiles, la doctrina y la jurisprudencia más representativa a nivel nacional; la



estipulación a favor de otro, que se halló como una forma recurrente en que jueces y doctrinantes plantean la situación del beneficiario de área en relación al contrato de fiducia; la conexidad contractual, abordada desde la doctrina extranjera y nacional, y que se fundamenta como una teoría jurídica contemporánea en relación a los contratos y obligaciones. Estas variables se analizaron en razón a la hipótesis de investigación, esto es, que el contrato de fiducia inmobiliaria es un caso de conexidad contractual y, por lo tanto, el beneficiario de área no es un tercero en dicha relación jurídica, por lo que se debe reconocer su calidad de parte y la legitimidad por activa que esta posición le otorga en la relación negocial.

El material bibliográfico fue buscado y seleccionado a través de las bases de datos bibliográficas, los repositorios universitarios, los sistemas de relatoría de las altas cortes y los catálogos institucionales especializados en la exploración y elección de artículos académicos, libros y sentencias para reconstruir las variables de la investigación; para los artículos académicos se optó por bases de datos que alojaran artículos de investigación valorados a doble ciego. Los instrumentos hallados se sistematizaron en fichas y matrices, instrumentos de investigación que permitieron su descripción y análisis, todo ello orientado desde el problema de investigación para su exposición en forma de artículo de investigación.

La metodología empleada permitió identificar diferentes antecedentes investigativos. En relación a la fiducia inmobiliaria se resalta la tesis “El sistema negocial de la fiducia inmobiliaria de proyectos de construcción en Colombia: análisis del surgimiento de obligaciones negociales sistémicas”, de la Doctora Sandra Eliana Cataño Berrío (2021), donde la autora propone que en este negocio fiduciario hace parte de un sistema contractual complejo del que surgen especiales obligaciones contractuales que trascienden a cada contrato individualmente considerado. También se cuenta con la investigación doctoral del Doctor Luis Gonzalo Baena Cárdenas (2017), base del libro “Fiducia inmobiliaria: tensión entre la autonomía privada, el derecho a la vivienda digna y el derecho del consumo”, donde se reconoce la poca doctrina que caracterice adecuadamente la fiducia inmobiliaria, por lo que el autor hace un desarrollo sistemático de la figura a partir del derecho fundamental a la vida digna y el derecho del consumo.

En torno a la variable de la conexidad contractual sobresale que se trata de una figura de construcción doctrinal y se cuentan con dos tesis doctorales fundamentales que la caracterizan: “Los contratos conexos: estudio de los supuestos más característicos y ensayo de una construcción doctrinal” de la Doctora Ana López Frías (1992) y “Los grupos de contratos en el crédito al consumo” de la Doctora Georgina Álvarez (2008). En la primera se propone una teoría de la conexidad a partir de sus elementos esenciales: pluralidad de negocios jurídicos y el nexo funcional, ello a partir de diferentes casos. En la segunda se toma el crédito al consumo como eje para caracterizar el fenómeno del agrupamiento contractual y como tesis principal se propone que en el evento descrito no pueden considerarse como terceros a quienes hacen parte de una red negocial.

### **Esquema de resolución del problema jurídico**

El problema jurídico se abordará en cuatro partes. En primer lugar, se caracteriza la fiducia inmobiliaria a partir de su relación la fiducia mercantil para determinar su objeto, formalidad constitutiva y problemática en relación a las partes. En segundo lugar, se explican las formas tradicionales en que la doctrina y la jurisprudencia abordan el asunto de la posición jurídica del



beneficiario de área en el contrato de fiducia inmobiliaria, para exponer así las falencias teóricas y prácticas de esta posición. En tercer lugar, se argumente que la fiducia inmobiliaria es un evento de conexidad contractual, lo cual permite superar la problemática relacionada con la posición jurídica del beneficiario de área. En cuarto lugar, se exponen algunos hallazgos, discusiones y reflexiones en relación a la pregunta y el objetivo de investigación. En quinto lugar, se presentan las conclusiones.

## Plan de Redacción

1. Fiducia mercantil y fiducia inmobiliaria. 1.1. Solemnidad y patrimonio autónomo. 1.2. Las partes en los negocios fiduciarios. 2. La fiducia inmobiliaria y la estipulación a favor de otro. 3. Fiducia inmobiliaria como un supuesto de contratación conexa. 3.1 La contratación conexa. 3.2. La fiducia inmobiliaria como un caso de contratación conexa. 3.2.1. Pluralidad de contratos. 3.2.2. Nexo funcional. 3.3. Efectos de la conexidad contractual en la fiducia inmobiliaria. 3.3.1. Surgimiento de una nueva regla de interpretación de los contratos que se encuentran vinculados. 3.3.2. Extensión de las vicisitudes a toda la red contractual. 3.3.3. Legitimación para incoar las acciones de responsabilidad contractual. 4. Hallazgos, discusiones y reflexiones.

### 1. Fiducia mercantil y fiducia inmobiliaria

La fiducia mercantil está consagrada en la legislación colombiana como un contrato a través del cual un fideicomitente (también llamado fiduciante o constituyente) transfiere unos bienes específicos al fiduciario (sociedad fiduciaria o simplemente fiduciaria) para que este los gestione o enajene de acuerdo con las instrucciones dadas por el primero, en favor de otra persona denominada fideicomisario o beneficiario<sup>2</sup>, el cual también puede ser el fideicomitente (Decreto 410, 1971). Se trata de un negocio jurídico convencional, que busca transferir bienes a otra persona que se obliga a su administración o enajenación, para alcanzar una finalidad determinada por el constituyente (Bonivento Fernández, 2005).

Esta definición también es empleada por Rodríguez Azuero (2005), quien resalta la tradición anglosajona de este contrato y señala que a través de él se transfiere un bien o un conjunto de bienes para que se administren o enajenen, y con los frutos de dicha actividad se efectúe una finalidad en beneficio del constituyente de la fiducia o de un tercero designado por él. Este autor sostiene que el negocio fiduciario implica la transferencia de unos bienes para alcanzar cualquier finalidad legítima

---

<sup>2</sup> Existen ciertas diferencias entre los negocios fiduciarios. La fiducia mercantil difiere de la propiedad fiduciaria, figura jurídica consagrada en el artículo 794 del Código Civil, donde el derecho de propiedad se limita, pues los bienes se transferirán a una persona si se cumple una condición estipulada por quien constituye el fideicomiso. También son diferentes la fiducia mercantil y el encargo fiduciario, toda vez que en este no se transfiere la propiedad de los bienes al fiduciario, puesto que los bienes que se entregan al fiduciario permanecen en el patrimonio del constituyente, por lo que no hay lugar a un patrimonio autónomo ni a la transferencia del dominio, es así como los bienes que constituyen el encargo fiduciario podrían perseguirse y embargarse por los acreedores del constituyente (Asociación de Fiduciarias de Colombia, Aspectos Conceptuales del Negocio Fiduciario en Colombia, 2015).



(Rodríguez Azuero, 2005); como se observa, desde la doctrina se enfatiza en la figura de la administración y la finalidad definida por el constituyente como elementos particulares del contrato.

El artículo 1233 del Código de Comercio determina que los bienes fideicomitidos conforman un patrimonio autónomo, de donde se derivan dos efectos jurídicos propios del contrato: a) la transferencia del derecho de dominio que originalmente estaba en cabeza del constituyente, y b) la composición de un patrimonio autónomo con dichos bienes subordinados al objeto del contrato (Asociación de Fiduciarias de Colombia, Aspectos Conceptuales del Negocio Fiduciario en Colombia, 2015); que sea un patrimonio autónomo implica que es independiente y, por tanto, no se integra al patrimonio del constituyente, de la sociedad fiduciaria y tampoco del beneficiario (Rodríguez Azuero, 2005).

Una caracterización de la fiducia mercantil permite concluir que es un negocio jurídico comercial típico, a través del cual se transfieren unos bienes para que sean administrados por la fiducia en desarrollo de un fin que favorezca al fideicomitente o a un tercero beneficiario, por lo que este contrato puede tener una estructura triangular; es bilateral, pues establece obligaciones recíprocas a cargo del fideicomitente y la fiduciaria, donde cada una de las partes se convierte en deudora y acreedora de la otra; es solemne, ya que si la fiducia se constituye con bienes inmuebles, el contrato deberá elevarse a escritura pública, pero si los bienes son muebles, el acto constitutivo de la fiducia podrá ser documentado en un escrito privado; es oneroso, dado que genera unas cargas pecuniarias y los agentes se obligan a la espera de recibir una utilidad; es conmutativo, donde hay certeza, desde la celebración del contrato, sobre las prestaciones que surgen con él; es principal, pues no depende de ningún otro negocio jurídico para su existencia; y es de ejecución sucesiva, en el sentido que las prestaciones deben cumplirse en un tiempo prolongado.

Frente a los tipos de fiducia, la fiducia mercantil puede ser de inversión, donde se transfiere dinero para que la fiduciaria lo invierta y los réditos se transfieran en favor del constituyente o de un tercero; de administración, donde los bienes son transferidos para que la fiduciaria los administre de acuerdo con los términos pactados; de garantía, que implica que la transferencia de los bienes se hace para avalar el cumplimiento de las obligaciones del fideicomitente o de un tercero, en beneficio de sus acreedores; inmobiliaria, donde la transferencia busca desarrollar proyectos de construcción (Bonivento Fernández, 2005), entre otras.

Respecto a la fiducia inmobiliaria, mediante ella se administran recursos vinculados a la ejecución de proyectos de construcción civil, generalmente inmuebles, según los fines determinados contractualmente (Circular Básica Jurídica, 2014). Se tiene entonces que, en este tipo de fiducia, la sociedad fiduciaria recibe del constituyente inicial determinados bienes muebles e inmuebles para administrarlos y desarrollar así un proyecto de construcción. Una vez concluido el proyecto, la fiduciaria tiene la obligación de transferir las unidades inmobiliarias a los beneficiarios, que puede ser el mismo constituyente inicial y/o aquellos que se vincularon posteriormente al proyecto.

A su vez, en el mercado coexisten distintas modalidades de fiducia inmobiliaria, que se distinguen mutuamente según el nivel de participación que la compañía fiduciaria tiene en la realización de cada proyecto: puede comprender únicamente la administración de los recursos de los fideicomitentes y/o de los adquirentes, aquí ocupa solamente la administración de la tesorería del proyecto, o podría asumir la gestión y desarrollo integral del esquema inmobiliario, de ahí que se haga alusión a la fiducia

inmobiliaria y dentro de sus modalidades a la fiducia de tesorería, preventas, y de administración y pagos<sup>3</sup>.

### 1.1. Solemnidad y patrimonio autónomo

El artículo 1228 del Código de Comercio regula cómo debe celebrarse el contrato de fiducia mercantil, si este se constituye entre vivos debe elevarse a escritura pública<sup>4</sup>, que debe ser registrada acorde al tipo de bienes<sup>5</sup>, mientras que la fiducia generada por causa de muerte debe constar en testamento.

Ahora bien, con el contrato de fiducia mercantil se genera la transferencia de la propiedad de algunos bienes en favor de la sociedad fiduciaria para que pueda cumplir con la finalidad establecida en el contrato, sin embargo, estos bienes no harán parte ni se confundirán con su propio patrimonio, dado que configuran un patrimonio autónomo como lo prescribe el Código de Comercio en el artículo 1233. Este patrimonio tiene esa denominación porque tiene una existencia propia de forma temporal, puesto que su vocación mediata será cumplir con una afectación y/o transferirse definitivamente a determinada persona (Sentencia Casación 1909, 2005).

La sociedad fiduciaria tendrá la titularidad del patrimonio autónomo, pero será limitada, dado que solamente comprende la facultad jurídica suficiente para ejercer los actos de administración y disposición esenciales para alcanzar la finalidad anticipada contractualmente (Gaviria Gutiérrez, 1989). La determinación de los bienes fideicomitidos y la creación del patrimonio autónomo le brinda seguridad jurídica al negocio fiduciario, debido a que estos bienes son separados de la prenda general de los acreedores del constituyente y se convierten en garantía de las obligaciones que el patrimonio adquiera mientras se cumple con la finalidad, esto, siempre y cuando los créditos sean posteriores al contrato de fiducia, pues de lo contrario los acreedores se facultarían para perseguir los bienes fideicomitidos (Decreto 410, 1971)<sup>6</sup>.

<sup>3</sup> Véase la Circular Básica Jurídica sobre las modalidades de la fiducia inmobiliaria.

<sup>4</sup> La fiducia podrá constituirse por documento privado en caso que los bienes fideicomitidos sean exclusivamente muebles (Decreto 2555 de 2010, 2010).

<sup>5</sup> Este registro cumple una función publicitaria y de oponibilidad respecto a terceros: si los bienes objeto de la fiducia son inmuebles la eficacia frente a terceros se comprueba con el registro que se hace en la Oficina de Instrumentos Públicos y en el Registro Mercantil administrado por las cámaras de comercio; tratándose de muebles el contrato deberá registrarse cuando el bien es de aquellos que requiere una matrícula especial como los automotores, las embarcaciones y aeronaves, de ser así, el contrato que consta en documento privado debe registrarse en la respectiva entidad que administra la matrícula (Decreto Ley 663 de 1993, 1993).

<sup>6</sup> La Superintendencia Financiera (Concepto 2006023810-001, 2006) expresa que los acreedores de la sociedad fiduciaria no pueden perseguir los bienes que ella administra, adicionalmente, estos bienes deben contar con su propia contabilidad. Respecto al constituyente, los bienes que son objeto de la fiducia se excluyen de su propio patrimonio, por lo que pierde su disposición sobre ellos y no pueden ser embargados por sus posteriores acreedores. El constituyente conserva, a lo sumo, el derecho de crédito sobre los rendimientos generado por los bienes fideicomitidos. Es así como el derecho de propiedad se divide en una propiedad formal en cabeza de la sociedad fiduciaria y una propiedad de derecho o beneficiosa que pertenece al beneficiario.





Así mismo, la sociedad fiduciaria está obligada a separar jurídica y tributariamente su propio patrimonio de los bienes fideicomitidos, como también de ser su vocera; esta vocería no conlleva una representación legal, puesto que ella sólo recae sobre personas y, como lo expresa el profesor Ramiro Rengifo (1984), “se es representante de alguien y el patrimonio no es alguien sino un algo” (pág. 294).

Finalmente, en cuanto a la fiducia inmobiliaria para desarrollar proyectos de construcción de inmuebles, cabe resaltar que la constitución del patrimonio autónomo incluye el lote de terreno donde se levantará la obra, además de toda licencia, plano, presupuesto, obra civil y recursos provenientes de los establecimientos de crédito y de las personas interesadas en adquirir las unidades que se construyan (Baena Cárdenas, 2017), es decir, ese patrimonio está conformado por una universalidad jurídica de bienes corporales e incorporales.

## 1.2. Las partes en los negocios fiduciarios

Este apartado comenzará con la caracterización de los agentes que intervienen en la fiducia mercantil, para luego abordar las particularidades de las partes en la fiducia inmobiliaria. En este sentido, Bonivento Fernández (2005) señala, como se expresó anteriormente, que las partes del contrato de fiducia son el constituyente y el fiduciario, pero el beneficiario puede tomar parte cuando no es el mismo constituyente.

Este autor no ahonda en el tema de la posición jurídica del beneficiario cuando es una persona distinta de quien constituye la fiducia; siendo este un punto poco claro tanto en la jurisprudencia y la doctrina nacional. Ejemplo de ello es la postura del profesor Ramiro Rengifo (1984), quien destaca la naturaleza pluripersonal de la fiducia, al expresar que “en un sentido amplio, la fiducia es una forma de estipulación en favor de un tercero. Por ello en la fiducia deben distinguirse claramente tres partes (aunque no necesariamente personas)” (pág. 274).

La fiducia entonces puede ser constituida por una o más personas<sup>7</sup>, naturales o jurídicas, que constituyen el negocio fiduciario en su propio beneficio o de un tercero, además, el constituyente es quien establece la finalidad de la fiducia. El constituyente tiene dos obligaciones principales: realizar la tradición al fiduciario de los bienes fideicomitidos y sufragarle los respectivos honorarios (Gaviria Gutiérrez, 1989). Por otro lado, tenemos a la sociedad fiduciaria quien es un sujeto calificado encargado de administrar los bienes para lograr el objetivo. Necesariamente tiene que ser una persona jurídica profesional del sector financiero con expresa autorización de la Superintendencia Financiera para la celebración de este tipo de negocios (Decreto 410, 1971).

La sociedad fiduciaria adquiere las obligaciones de realizar todos los actos necesarios para conseguir el fin establecido, defender los bienes de las pretensiones de terceros y mantenerlos separados de los suyos y de los que correspondan a otros fideicomisos; también puede estar vinculado el beneficiario(s), cuya existencia no es necesaria al momento de celebrarse el contrato cuando es un

---

<sup>7</sup> Es el caso de los fideicomitentes simultáneos que se presentan bien sea porque son copropietarios de los bienes fideicomitidos, o cada uno de los fideicomitentes hace un aporte individual de bienes para cumplir la finalidad común buscada con el negocio (Rengifo, 1984).

tercero, lo cual no afectará su eficacia, empero su existencia debe ser posible y realizarse durante el término de ejecución de las prestaciones (Decreto 410, 1971).

Esta estructura tripartita se usa generalmente para bosquejar los negocios fiduciarios, que se perfeccionan con la formación del consentimiento entre el constituyente y la fiduciaria más la respectiva solemnidad, y que permite determinar derechos para unos terceros mediante la figura de la estipulación en favor de otro (Rodríguez Azuero, 2016). De esta manera, se pueden identificar en estos contratos tres agentes: el constituyente, la compañía fiduciaria y el beneficiario, pero la relación obligación surge exclusivamente entre los dos primeros (Baena Cárdenas, 2017).

En cuanto a la fiducia inmobiliaria, la doctrina ha diferenciado como agentes del contrato a los llamados constituyentes iniciales y a los fideicomitentes adherentes (también denominados inversionistas o beneficiarios de área). Los fideicomitentes iniciales celebran el negocio fiduciario en alguna de sus modalidades, son básicamente los constituyentes<sup>8</sup>; mientras que los fideicomitentes adherentes son personas interesadas en procurarse alguno inmueble procedente del proyecto (Baena Cárdenas, 2017).

Al respecto, indica la Superintendencia Financiera (Concepto 2010023725-02, 2010) que en la práctica es usual diseñar contratos de fiducia de administración y financiación de proyectos inmobiliarios, que permitan al interesado en desarrollar un programa de construcción obtener liquidez ofreciendo a terceros la oportunidad de adquirir una unidad específica del proyecto.

El beneficiario, entonces, se une al proyecto por vía de un aporte hecho al fideicomiso en virtud de un contrato de vinculación o beneficio fiduciario, celebrado con la sociedad fiduciaria, con el objetivo que se le transfiera el derecho real dominio y se le haga la entrega material de la unidad inmobiliaria acordada una vez finalice el proyecto. Su vinculación se da mediante un contrato que no está sujeto a la negociación, donde todos los beneficiarios se someten a las condiciones predeterminadas por la sociedad fiduciaria y el fideicomitente.

De lo anterior se deriva que el beneficiario de área, tradicionalmente, haya sido reconocido meramente como un interesado, que no podría ser tenido como parte contractual, postura de la Corte Suprema de Justicia para la cual el contrato de fiducia, como contrato bilateral, se constituye entre la sociedad fiduciaria y el fideicomitente, entre quienes surgen obligaciones y deberes, algunos en favor del beneficiario por expresa orden a la fiduciaria (Sentencia Casación 227425, 2009)<sup>9</sup>.

<sup>8</sup> Entre los constituyentes iniciales se pueden distinguir los fideicomitentes “aportantes”, quienes transfieren el derecho de dominio sobre el terreno donde se edificará el proyecto, los “promotores”, encargados de diseñar, financiar, ejecutar el proyecto y comerciar los inmuebles, los “gerentes”, quienes tiene la tarea de vigilancia, control e inspección del proyecto y los “desarrolladores” o “constructores”, encargados de la construcción (Baena Cárdenas, 2017).

<sup>9</sup> En la sentencia referida se indica que el contrato es bilateral dado el número de intervinientes, por lo que se observa necesario diferenciar los actos jurídicos unipersonales y convencionales de los contratos unilaterales y bilaterales. La clasificación de los actos jurídicos unipersonales y convencionales se centra en la cantidad de voluntades otorgadas para la creación de la relación jurídica, así pues, si solamente se exige una sola manifestación de voluntad para el



Se hace imperante que, frente al tema no poco problemático sobre la posición jurídica del beneficiario de área en los contratos de fiducia inmobiliaria, se analicen las implicaciones derivadas de considerarlo como un mero tercero interesado en el negocio o, por el contrario, como una parte en la relación negocial; puesto que, en últimas, de dicha calidad se definirán las prerrogativas jurídicas con las que contará, las cuales son sustancialmente diferentes en uno u otro caso.

## 2. La fiducia inmobiliaria y la estipulación a favor de otro

Como se observó, la posible estructura triangular en los negocios fiduciarios ha llevado a un sector doctrinal y a la Corte Suprema de Justicia a equiparar este negocio jurídico con la estipulación a favor de otro. De ahí se ha concluido que la fiducia nace por el acuerdo de voluntades entre constituyente y fiduciario donde se pacta un beneficio a favor de un tercero.

Desde la estipulación a favor de otro se ha entendido que beneficiario es todo aquel que, por disposición autónoma de una persona, es determinado como favorecido del cumplimiento de una prestación. El beneficiario será entonces un tercero a esa relación contractual, quien tiene unos derechos dada su calidad jurídica, que no muta pese a la denominación que se le otorgue contractualmente, pero que tampoco se vuelve parte con la aceptación de la prestación pactada a su favor.

Como ha afirmado la Corte Suprema de Justicia, la estipulación a favor de otro es un negocio jurídico que permite a un estipulante designar o atribuir derechos propios de una prestación a cargo del promitente, quien acepta la estipulación y debe cumplir con la obligación del contrato en beneficio de un tercero, este, el beneficiario, se legitima así para exigir la prestación sin que sobre el recaiga ninguna prestación equivalente (Sentencia Casación 227425, 2009).

Se tiene entonces que en la estipulación a favor de otro concurren tres agentes, pero sólo dos partes contractuales: el promitente, quien asume una prestación a través de la manifestación de su voluntad y, el estipulante, que determina a un beneficiario de quien no es representante para que se sirva del cumplimiento de esa prestación (Ospina Fernández & Ospina Acosta, 2005). La figura del tercero, como lo reconoce la Corte Suprema de Justicia, debe estar definitiva para que nazcan las obligaciones de la estipulación y estará legitimado para exigir la prestación sin asumir a su cargo ninguna contraprestación (Sentencia Casación 227425, 2009)<sup>10</sup>.

Sin embargo, pareciera ser desproporcionada la definición de la fiducia inmobiliaria a través de una supuesta correspondencia con la estipulación para otro. En sentencia del 3 de marzo de 1970, la Sala

---

perfeccionamiento del acto, este será un unipersonal, y cuando se requiera que confluyan dos o más manifestaciones de voluntad se estará frente a una convención; es así como el otorgamiento de un testamento es un acto unipersonal y la celebración de una compraventa es un acto convencional; esta clasificación permite reconocer el margen de acción del principio de la autonomía privada, pues convencionalmente el ordenamiento jurídico permite un campo de determinación muy amplio para los agentes. Con respecto a los contratos unilaterales y bilaterales, esta es una clasificación que se hace en virtud de la cantidad de obligados dentro de un negocio jurídico, se entenderá unilateral cuando una parte se obliga en favor de otra que no adquiere ninguna obligación, y bilateral si los agentes se obligan recíprocamente (Decreto 410, 1971).<sup>10</sup> Es así como la estipulación para otro es el típico caso de los contratos de seguro de vida, donde el tomador (estipulante) pacta con una compañía aseguradora (promitente) que esta indemnizará a un tercero (beneficiario) en caso de que se configure el riesgo sobre la vida del tomador

de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia insiste en que el objeto de la estipulación a favor de otro es crear derechos para una persona que ni directamente o través de la intermediación de un tercero ha intervenido en la celebración de un contrato (Sentencia Casación 16, 1970); si bien ello sucede así en los negocios fiduciarios, se debe resaltar que en la fiducia inmobiliaria efectivamente hay un interés concreto e inmediato del beneficiario originado en un contrato celebrado entre él y la compañía fiduciaria, relación que adopta una autonomía jurídica si bien se causa en el marco del contrato de fiducia celebrado entre el constituyente y la sociedad.

Al respecto, los doctrinantes Guillermo Ospina y Eduardo Ospina (2005) explican como en legislaciones europeas la estipulación para otro otorga el derecho al beneficiario a exigir lo pactado a su favor debido a una relación jurídica que tiene con el estipulante; en nuestra legislación, concluyen los autores, la estipulación es un negocio jurídico con causa, la cual puede ser la mera liberalidad del estipulante o la intención de concluir una relación preexistente con el beneficiario que debe contar con la aceptación del acreedor (por ejemplo, actuando como una dación en pago); pero, como se hace evidente, ni la liberalidad del estipulante como tampoco la extinción de obligaciones preexistentes entre este y el beneficiario son supuestos homologables al caso de la fiducia inmobiliaria.

En contraste, el objeto de la fiducia inmobiliaria, especialmente aquella de administración y pagos, es trasladar unos bienes para que la fiduciaria los gestione en la ejecución de un proyecto inmobiliario, cuyas unidades serán transferidas a las personas que a través de la manifestación de su voluntad y de forma onerosa se adhieran al negocio fiduciario. Por lo que no hay en la fiducia, como sí en la estipulación a favor de otro, una obligación que el estipulante pretenda extinguir con el beneficiario y, mucho menos, su mera liberalidad.

Aunque al fideicomitente adherente se le denomine “beneficiario de área”, esta designación no convierte a este contrato en una expresión de la estipulación a favor de otro. Ambos negocios tienen objetos y causas diferentes, donde el fideicomitente adherente realmente es un acreedor de área, quien tiene la facultad de exigir una prestación (la titularidad del derecho de dominio sobre una unidad inmobiliaria) con base a otra que se obligó a cumplir (pagar determinado precio).

Esta discusión ha sido un tema de debate judicial interesante que hasta ahora se encuentra inconcluso. Se tiene, por ejemplo, el fallo arbitral de agosto 3 del año 2000 donde es convocada la sociedad fiduciaria Santander Investment Trust Colombia SA por parte de un grupo de beneficiarios de área para que se declarara que aquella incumplió las obligaciones contractuales y, por lo tanto, se le obligará a la respectiva indemnización de perjuicios. La compañía fiduciaria alegó que los beneficiarios de área no eran su contraparte contractual, con lo cual no se verificaba la legitimidad por activa de estos para concurrir al proceso. En este caso, el Tribunal Arbitral reconoce la legitimidad de los convocantes, pero lo hace no precisamente basada en su posición jurídica como parte, sino en los deberes del fiduciario y los derechos del beneficiario definidos en los artículos 1234 y 1235 del Estatuto Mercantil (Laudo Arbitral, Cámara de Comercio de Bogotá, 2000).



Situación similar fue discutida en el laudo arbitral de abril 4 del año 2000, que versa sobre una fiducia en garantía. Allí la sociedad fiduciaria argumentó que los convocantes carecían de la facultad para convocar al Tribunal dado que ellos eran simples beneficiarios del negocio fiduciario y como no fueron partes del mismo no les correspondía invocar la cláusula compromisoria (Laudo Arbitral, Cámara de Comercio de Bogotá, 2000). En esta ocasión se hizo evidente la contraposición de los doctrinantes y árbitros Fernando Hinestrosa y José Armando Bonivento: para el primero, la fiducia es un evento de estipulación para otro, por lo tanto, el beneficiario no es parte del contrato y no podía convocar al tribunal; para el segundo, interpretando el artículo 1495 del Código Civil, que define al contrato en relación a la posición jurídica de acreedor-deudor, el beneficiario si sería parte dado que este es acreedor de la sociedad fiduciaria.

La Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, en sentencia de julio 01 de 2009, concluyó que el beneficiario de área es un tercero en el contrato de fiducia inmobiliaria, cuya voluntad no es necesaria para la celebración y eficacia del contrato, pues quien manifiesta su voluntad para el nacimiento del negocio es el fideicomitente y la fiduciaria. En todo caso, según la sentencia, si el fideicomitente determina a un beneficiario y este acepta, no se convertiría en parte del contrato, en este evento se configuraría el supuesto de una estipulación para otro (Sentencia Casación 227425, 2009); posición discutible, pues como se ha advertido, tanto la fiducia inmobiliaria como la estipulación para otro tienen objetos, causas y condiciones de existencia diferentes.

### **3. La fiducia inmobiliaria en el marco de la conexidad contractual**

Una vez justificada la naturaleza jurídica disímil entre la estipulación a favor de otro y la fiducia inmobiliaria en relación a la calidad jurídica que ostenta el beneficiario de área en el contrato, se hace necesario identificar efectivamente el rol que ocupa desde el ámbito sustancial, ya que esto determinará las acciones que podría ejercer frente al incumplimiento de sus deudores, pues como se observa, en nuestra legislación existe un vacío frente al tema, lo que ha generado múltiples y diversas interpretaciones que oscilan entre los extremos de no considerarlo parte o reconocerlo efectivamente como tal.

Una tercera vía apunta a evadir estas discusiones para concluir que el beneficiario es un interesado con derechos específicos consagrados en la legislación mercantil, siendo esta posición igualmente problemática, pues la eficaz aplicación de dichas prerrogativas también puede estar condicionada a la interpretación que en sede judicial se haga sobre la posición jurídica del beneficiario en el contrato.

Por lo tanto, en este último apartado se procederá a plantear una alternativa a esta problemática desde la teoría de la contratación conexa, para lo cual se partirá de definir dicho fenómeno contractual y luego se relacionará con la fiducia inmobiliaria para presentar una solución en ese escenario.

#### **3.1. La contratación conexa**

Un sector de la doctrina, que podría calificarse como la doctrina contemporánea de la teoría del negocio jurídico, ha observado que en la actualidad el contrato no es una unidad jurídica aislada, sino que está en relación con múltiples negocios jurídicos que cumplen una función económica. En ese sentido, se ha advertido que los contratos como instrumentos jurídico-económicos se agrupan en sistemas contractuales con el objetivo de satisfacer intereses económicos y sociales.

Así pues, con el término de contratación conexa se define el fenómeno negocial en el cual dos o más contratos diferentes concurren para cumplir un fin que trasciende su propio objeto contractual y que se relacionan mutuamente en virtud de un “nexo funcional” que se origina en una finalidad u objetivo común de tipo económico y supranegocial (López Frías, 1992) (Zapata Flórez, 2015). Cada contrato de la red es autónomo e independiente, en la medida que tiene sus elementos de existencia y validez, pero está conectado con otros para facilitar la consecución del objetivo, pues así se hace más factible, económico y eficaz lograr el propósito negocial.

Según la doctrinante Álvarez Martínez (2008), la eficacia de las operaciones económicas y jurídicas actuales se encuentra condicionada a la interacción de un grupo o red de negocios que tienen estrechas relaciones recíprocas, determinadas por la propia naturaleza del sistema o por la voluntad de las partes que los celebran. Subraya la autora que en el mercado aumentan las asociaciones de empresarios y en el ámbito contractual es cada vez más frecuente la coligación o conexidad de contratos.

Como presupuestos de la conexidad se tiene: 1) un número plural de contratos diferentes, y 2) un objetivo común de tipo económico y jurídico que permita la relación entre ellos. En este sentido, actualmente los agentes económicos más que celebrar un contrato buscan celebrar negocios, en sentido amplio, donde se agrupan múltiples contratos para producir los efectos económicos deseados (Esborraz, 2012).

Ana López Frías (1992) sugiere que esa agrupación contractual se dirige a concretar una operación económica global y compleja, por lo que en la conexidad se presenta una “estrecha vinculación funcional” entre los contratos. Ahora bien, pese a que cada contrato hace parte de la operación funcional común, cada uno será autónomo ya que no requiere formalmente de otro contrato para su existencia jurídica; pero en la conexidad hay entre todos ellos una “dependencia estructural” que implica que las convenciones no pueden producir efectos de manera independiente, pues esto afectaría el fin que se pretende alcanzarse a través de la coligación.

Este planteamiento de los contratos como instrumentos orientados a conformar un sistema negocial con un objetivo supracontractual implica que, en la definición de sus efectos, especialmente en sede judicial, se deba tener en cuenta que el cumplimiento de la operación económica requiere que un contrato se interprete por medio de los otros con los que se encuentra vinculado para atribuirle el sentido apropiado a toda la operación (Esborraz, 2012). Así mismo, se advierte que este fenómeno contractual tiene como consecuencia adicional que la afectación de un contrato, por ejemplo, el originado en la declaración de su nulidad, podría afectar la totalidad del grupo en el evento que esa patología haga imposible la realización del objetivo negocial (Márquez, 2007) (Zapata Flórez, 2019); supone este efecto que la causa de ineficacia en uno de los negocios se “proyecte” sobre las unidades que conforman el sistema negocial, a no ser que se pueda retirar el contrato sin afectar la realización de la causa-fin objetiva de la red contractual (Esborraz, 2012) (Zapata Flórez, 2021).



Un tercer efecto esencial tiene relación con la responsabilidad y las acciones que podrían generarse entre dos agentes que no celebraron entre ellos un negocio jurídico pero que participan de la red negocial. Autores como Carlos Alfredo Hernández (2007) y Carlos Pizarro (2010) proponen que bajo la estructura de la conexidad es necesario adecuar la interpretación que se hace del principio de la relatividad de los actos jurídicos, para permitir que un agente que hace parte de la red pueda incoar todas las acciones de carácter contractual contra otro con quien no celebró directamente un negocio jurídico pero que hace parte del conjunto negocial.

### **3.2. La fiducia inmobiliaria como un caso de conexidad contractual**

Teniendo en cuenta que la conexidad contractual surge cuando confluye un número plural de contratos autónomos y una causa supracontractual que permita su vinculación recíproca, se analizará en este apartado si la fiducia inmobiliaria para desarrollar proyectos de construcción de inmuebles es un supuesto de contratación conexa y, de ser así, cómo se manifestarían sus efectos.

#### **3.2.1. Pluralidad de contratos**

Frente a la edificación y venta de inmuebles, la doctrinante Ana López Frías (1992) plantea la concurrencia de múltiples contratos, como el de obra que se celebra entre un comitente y un contratista y el contrato de compraventa celebrado con los compradores de los inmuebles construidos, como negocios que originan una operación económica y jurídica común; asimismo, pueden concurrir otros contratos como el de prestación de servicios y el encargo a subcontratistas de la ejecución de partes de la obra; todos estos contratos tienen como objetivo la construcción de uno o varios inmuebles que serán adquiridos por diferentes agentes. Si bien la autora no se refiere al caso del proyecto desarrollado mediante una fiducia inmobiliaria, los supuestos son equiparables entre sí.

En efecto, en la fiducia inmobiliaria existe una pluralidad de contratos que se celebran para desarrollar el proyecto, destacándose: (I) el contrato de fiducia mercantil celebrado por el promotor del proyecto (generalmente el constructor y en algunos casos el dueño del predio donde se edificará la obra civil) y la sociedad fiduciaria; (II) el contrato que permite vincular al promotor del proyecto y a la compañía fiduciaria y con quienes desean comprar los inmuebles que serán construidos; (III) el contrato de mutuo celebrado por un establecimiento de crédito y el promotor; (IV) el acuerdo entre el promotor y la compañía fiduciaria, mediante el cual aquel o un subordinado asume el rol de constructor y el de administrador del proyecto (Baena Cárdenas, 2017).

También se pueden incluir en esta red negocial: (V) el contrato de construcción, cuando sea ejecutado por una persona diferente al promotor y (VI) el contrato de intervención; sin olvidar que, en todo caso, la pluralidad de negocios jurídicos presentan un vínculo jurídico-económico estrecho, ya que buscan un fin compartido por todos, y cada negocio está determinado y justificado por el contrato de fiducia inmobiliaria (Baena Cárdenas, 2017); además, esta multiplicidad de contratos que agrupa a un número plural de agentes económicos puede ser un instrumento de integración empresarial (Barrios Reina, 2014).

#### **3.2.2. Nexo funcional**

En segundo lugar, en razón a que el nexo funcional puede nacer con ocasión a una dependencia estructural entre los contratos o por presentar estos un propósito global común (finalidad supracontractual), se observa que en la fiducia inmobiliaria se presentan distintas personas reunidas para alcanzar un provecho común (Rodríguez Azuero, 2005). El fin perseguido dependerá del cumplimiento de las obligaciones de cada interviniente de la red, lo que permitirá cumplir la operación económico-jurídica que articula cada negocio parte del grupo de contratos conexos.

Los agentes pueden tener diversos intereses, por ejemplo, la construcción material del inmueble, la venta de las unidades inmuebles construidas, la compra de alguna de estas, el ánimo de obtener un rédito de capital por la financiación, la administración o la ejecución del proyecto. Es evidente que cada uno de los agentes participa bajo su propia finalidad, no obstante, todos se suman al contrato de fiducia inmobiliaria uniendo esfuerzos y ordenando recursos por vía de acuerdos contractuales, para desplegar el proyecto y obtener beneficios económicos (Rodríguez Azuero, 2005).

De hecho, el nexo funcional en la fiducia inmobiliaria se relaciona con la ejecución del proyecto de edificación para lograr que los inmuebles construidos se enajenen a terceros (Baena Cárdenas, 2017); según el profesor Rodríguez Azuero (2005), se trata de la edificación de un bien para que el fiduciario disponga de cada unidad resultante enajenándola a los interesados.

Gonzalo Baena (2017) expone que cada negocio que hace parte de la fiducia inmobiliaria tiene su propio objeto, pero entre todos buscan un fin global que, incluso, los puede hacer dependientes unos de otros, ya sea porque sólo pueden nacer luego de celebrada la fiducia inmobiliaria, que estipula cómo se administrarán los recursos y cómo se transferirán los inmuebles construidos, y otros que permiten al beneficiario de área vincularse contractualmente a través de unos aportes para adquirir las unidades resultantes.

Se resalta así que el fin global y común califica toda la operación fiduciaria y genera una red o grupo contractual que, para este caso, será la materialización de un proyecto de construcción inmobiliaria y la transferencia a favor de los inversionistas de los inmuebles edificados, quienes aportan los recursos necesarios para el desarrollo del proyecto y la adquisición de esos bienes.

### **3.3. Efectos de la conexidad contractual en la fiducia inmobiliaria**

Desde la doctrina se proponen y caracterizan tres efectos generales que la conexidad contractual impone sobre un grupo de contratos: (1) el surgimiento de una nueva regla de interpretación para los contratos que se encuentran vinculados; (2) la posibilidad de la extensión de los efectos de las “vicisitudes” que sufra uno de los contratos a la totalidad del conjunto negocial, y (3) la legitimación para incoar las acciones de responsabilidad contractual entre los partícipes de un red negocial y/o la posibilidad de oponer excepciones entre esos mismos agentes (Devoto, 2016) (Esborraz, 2012).





### 3.3.1. Surgimiento de una nueva regla de interpretación de los contratos que se encuentran vinculados

En Colombia las reglas de interpretación de los contratos son normas de orden público regladas en los artículos 1618 a 1624 del Código Civil; esto mismo sucede en los ordenamientos que comparten una marcada tradición francesa<sup>11</sup>, donde el sistema de interpretación está regido por el principio de relatividad de los contratos (Devoto, 2016). Sin embargo, estas pautas de interpretación contractual no fueron diseñadas para el evento de varios contratos relacionados entre sí como es el caso de las modernas formas de contratación (de la Madrid Andrade, 2006).

En nuestro ordenamiento jurídico, el artículo 1622, párrafo segundo, del Código Civil, autoriza interpretar un contrato acudiendo a otro, no obstante, se condiciona su aplicación a que las convenciones hayan sido celebradas por las mismas partes y se refieran al mismo objeto negocial, por lo que esta disposición, aplicada de forma literal, no podría emplearse en los contratos conexos, en este caso, en los contratos vinculados a la fiducia inmobiliaria.

En consecuencia, para esta forma de contratación contemporánea debería aplicarse una regla de interpretación adecuada a la realidad negocial descrita, lo que implica que el intérprete pueda buscar la real intención de los contratantes interpretando un contrato a través de otro con el que se encuentra vinculado, acudiendo a la totalidad de los contratos o también a la función económica de la red (propósito global común), para darle sentido y esclarecer el alcance de las obligaciones que son inciertas, confusas, vagas o que generan disputa entre las partes frente a su real eficacia.

En los ordenamientos jurídicos foráneos ya se reconoce esta regla de interpretación aplicada a los contratos conexos. En Argentina, el Código Civil y Comercial de la Nación, del año 2014, dispuso en el artículo 1074 que los contratos coligados han de ser interpretados entre sí, dándoles el sentido que tengan como grupo, además del fin que se pretende alcanzar y su función económica (Ley 26994, 2014).

La doctrina argentina ya había reconocido con anterioridad esta consecuencia. El autor Ricardo Lorenzetti (2001) manifestó que este efecto se genera como resultado de la voluntad de los agentes en que los contratos actúen como un sistema, lo cual es un supuesto ineludible para alcanzar la finalidad supracontractual, la cual es objetiva y está desligada de los móviles particulares de cada agente que interviene en la conexidad, por lo que cada contrato que hace parte de ella se debe interpretar conforme a el objetivo común que persiguen, lo que aseguraría una solución jurídica más objetiva y justa (Devoto, 2016).

Lo anterior no riñe con las reglas de interpretación contenidas en los tradicionales estatutos civiles, puesto que, dichas reglas se fundamentan en indagar por la verdadera intención de las partes que buscan crear, modificar o extinguir una obligación, por lo que no existen razones válidas para objetar los enunciados proporcionados por un contrato ligado a una red contractual que tiene un fin común para todos los partícipes (de la Madrid Andrade, 2006).

<sup>11</sup> Por ejemplo, en el caso de Chile las reglas de interpretación están reguladas entre los artículos 1560 a 1566 de su Código Civil; En México, el Código Civil Federal establece dichas reglas en los artículos 1851 a 1857; En Perú se regulan en los artículos 168 a 170 del Código Civil. Como característica común, se observa que todas estas reglas se soportan en la real voluntad de las partes.

En la fiducia inmobiliaria entonces, sería jurídicamente válido que, ante las dudas, por ejemplo, frente a una obligación contenida en el contrato de vinculación mediante el cual terceros adquieren la calidad de beneficiarios de área, pueda acudir a otro contrato de la red, al conjunto de contratos en su totalidad o al propósito global común para determinar el real alcance de la prestación controvertida.

### 3.3.2. Extensión de las vicisitudes a toda la red contractual

El segundo efecto de la conexidad contractual, denominado por los doctrinantes extranjeros como la extensión de las vicisitudes o el contagio de las patologías, consiste en que una causal de ineficacia del negocio jurídico como la nulidad, rescisión, resolución, terminación u otra que afecte a uno de los contratos de la red puede extenderse a todos los que conforman el conjunto negocial, lo que podría conllevar a dejar sin efectos alguno o algunos contratos que hacen parte de la red (Devoto, 2016). Esta consecuencia es manifestación de la expresión latina *simul stabunt, simul cadent* (juntos están de pie, juntos caen), que se justifica en el interés negocial común de los contratos conexos (Esborraz, 2012).

La propagación de la ineficacia como efecto de la contratación conexa sería viable en los casos en que el defecto de un contrato altere la finalidad común, esto es, cuando la ineficacia de uno hace jurídicamente imposible cumplir con el objetivo que vinculaba a cada uno de los contratos (López Frías, 1992). Esto sucede, por ejemplo, cuando el bien raíz sobre el que se iba a construir el proyecto inmobiliario es sometido a un juicio de extinción de dominio que hace imposible continuar con el desarrollo del proyecto, lo que configuraría entonces un caso de extensión de vicisitudes en la red contractual.

### 3.3.3. Legitimación para incoar las acciones de responsabilidad contractual

Este efecto se traduce en la posibilidad de otorgar a los diferentes partícipes de la red las acciones contractuales encaminadas a relacionar agentes no vinculados directamente entre sí. La doctrina española y argentina han planteado que en los eventos de contratos conexos sería posible otorgar la acción directa en responsabilidad contractual a quienes participan en una red negocial para exigir de otro, con quien no ha celebrado un contrato, la obligación debida o la indemnización generada por su incumplimiento (López Frías, 1992) (Devoto, 2016).

En la doctrina nacional, a través del estudio de los paquetes turísticos, se ha reconocido que una de las consecuencias más relevantes de la conexidad es la facultad de ampliar los efectos de una convención a quienes no fueron partícipes en su celebración ni consintieron de ella, pero que hacen parte de la red con fundamento en el objetivo económico común, convirtiéndolos en terceros relativos (Cataño Berrío & Wills Betancur, 2016).



Sin embargo, Georgina Álvarez (2008) observa que la naturaleza jurídica de la conexidad contractual, donde cada agente concurre a un contrato en red con el fin de alcanzar una finalidad común hace que esos partícipes no sean extraños entre sí, no son realmente terceros, por lo que los miembros del grupo deberían ser asimilados como partes y, por lo tanto, estarían legitimados para incoar las acciones propias de estos.

La jurisprudencia colombiana ha analizado este afecto a través de la interpretación de los deberes secundarios de conducta y de la máxima de la buena fe, que se generan en la coligación contractual. En Sentencia del 15 de noviembre de 2017, en relación con un contrato de seguro, se concluyó que en los contratos conexos son deberes de los intervinientes (I) celebrar coordinadamente todos los contratos necesarios para la configuración de la red y del objeto pretendido, y (II) mantener el sistema negocial; lo que obliga a los intervinientes a satisfacer las prestaciones surgidas de cada convención individualmente considerada y del conjunto de contratos<sup>12</sup>.

Concluye la Corte Suprema de Justicia que las obligaciones derivadas de cada contrato están relacionadas entre sí, por esto, frente al incumplimiento, no es viable que en ciertos casos se apliquen las reglas de la responsabilidad contractual y, en otros, la responsabilidad extracontractual. Se tiene entonces que en los supuestos de conexidad la acción para el acreedor derivada de la inobservancia de las obligaciones del deudor siempre tendrá una naturaleza contractual.

Adecuado al caso de la fiducia inmobiliaria, se deduce que el beneficiario de área se encontraría facultado para ejercer las acciones civiles de responsabilidad contractual frente a alguien con quien no ha estipulado directamente una obligación, pero quien hace parte de la red, para pretender así el cumplimiento coactivo de las obligaciones en mora y/o el resarcimiento pecuniario dado el incumplimiento, siempre que con ello se haya frustrado definitivamente el propósito global común del negocio.

#### 4. Hallazgos, discusiones y reflexiones

El contrato de fiducia inmobiliaria es una alterativa eficiente frente a las tradicionales formas contractuales para construir inmuebles como es el caso del contrato de obra del Código Civil, regulado en los artículos 2053 a 2060. De hecho, la fiducia inmobiliaria se consolidó como el vehículo jurídico que permitió aumentar los niveles de certeza y seguridad para todos los partícipes en el sector de la construcción luego de la crisis económica de 1998-2001, esto es, constructores, sector financiero, inversionistas y consumidores, lo que se refleja en la acumulación de activos administrados a través de este sistema que, entre las fiducias inmobiliarias, de garantía y de administración, ascendió a \$376 billones de pesos durante el año 2021 (Asociación de Fiduciarias de Colombia, 2021).

Pese a las ventajas de este sistema contractual, la investigación, a través de un rastreo documental especializado, permitió advertir que los sistemas fiduciarios acarrear un problema jurídico y práctico para los beneficiarios de área, ya que se consideran como terceros dada la supuesta equivalencia de la fiducia con la estipulación a favor de otro, donde la doctrina no había reparado *ex ante* en las

---

<sup>12</sup> Un evento similar sucede con el contrato de seguro de vida grupo deudores, donde la conexidad puede ser un medio para determinar las pretensiones de las partes entre ellas y con terceros, quienes bajo la interpretación clásica del principio de relatividad de los contratos ven limitados los medios jurídicos de defensa de sus intereses (Zapata Flórez, y otros, 2017).

## Artículos de Investigación / Research Articles



dificultades de homologar estos dos negocios jurídicos, lo que en la práctica ha servido como argumento en sede judicial para discutir la legitimidad del beneficiario de área cuando acude a las acciones de responsabilidad contractual ante el incumplimiento de alguna de las partes, lo cual se constató a través de diferentes sentencias y laudos referidas en el artículo.

Es así como una primera tesis del artículo argumenta que la estipulación para otro es un acto jurídico disímil de la fiducia mercantil y a la fiducia inmobiliaria propiamente, ya que son contratos con causa diferente, donde el beneficiario de área tiene un interés jurídico como partícipe económico de dicha relación negocial, donde él no es un mero beneficiario, sino un real acreedor.

La discusión anterior se sostiene a partir de los fallos donde se presentan los diversos argumentos al respecto, siendo especialmente relevantes el fallo arbitral del 3 de agosto de 2000, el laudo arbitral del 4 de abril del mismo año y la sentencia 01 de julio de 2009, con posturas que oscilan entre continuar con una interpretación restrictiva que observa en la fiducia inmobiliaria una estipulación para otro o entenderlo como parte, pero a través de una interpretación extensiva de las normas comerciales sobre las obligaciones de la fiduciaria.

En este artículo se propone una vía alternativa como respuesta a la problemática a partir de la figura de la conexidad contractual. Acudiendo a la doctrina extranjera y nacional se concluye que existe conexidad cuando múltiples contratos con objetos y causas diferentes se relacionan entre sí, ya que comparten una finalidad económica común que sirve como un medio de vinculación jurídica y económica, pues esta finalidad sólo podría lograrse con el cumplimiento de cada objeto contractual de forma coordinada. Es así como logra demostrarse que en la fiducia inmobiliaria existe una pluralidad de contratos con un propósito global común, a saber, desarrollar un proyecto de construcción de inmuebles para transferir los bienes resultantes a favor de los beneficiarios de área, lo cual permitiría reconocer este tipo de fiducia como un evento de conexidad contractual.

De allí que a la fiducia inmobiliaria le sean aplicables los efectos de la coligación contractual, específicamente, que los negocios jurídicos que componen el grupo deben interpretarse en su unidad con el fin de aclarar obligaciones ambiguas, contradictorias e, incluso, la relación del beneficiario de área con los demás integrantes del grupo; como segundo efecto se tiene que frente a la ineficacia que afecte de manera grave el objetivo común haciendo imposible su cumplimiento, todas las relaciones negociales de la red devendrían ineficaces por la interrupción de su causa; un tercer efecto, dirigido propiamente a la pregunta de investigación del artículo, esto es, cómo puede la teoría de la conexidad aplicarse a la fiducia inmobiliaria para superar la interpretación de que el beneficiario de área es un tercero en la relación negocial, se observa que en la conexidad los partícipes de la red no son terceros entre sí, son parte de una compleja estructura contractual que los legitimaría para incoar acciones de tipo contractual en los eventos de solicitar el cumplimiento, la resolución y/o la indemnización frente al deudor que se encuentra en mora de cumplir sus obligaciones.

## Conclusiones



La fiducia inmobiliaria, como especie de la fiducia mercantil, tiene como objeto que una entidad financiera administre unos bienes y recursos que se utilizarán para desarrollar un proyecto inmobiliario. El constituyente de la fiducia generalmente es el promotor del proyecto, es decir, quién se encargará del desarrollo de la obra. La compañía fiduciaria se encarga de administrar de forma profesional el patrimonio compuesto por los bienes fideicomitidos, asignando controladamente los recursos luego de verificar el cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato de fiducia.

El contrato de fiducia inmobiliaria se celebra entre el fideicomitente y la fiduciaria, pero a él se adhieren terceros que, mediante el pago de un precio, es decir, onerosamente, pretenden convertirse en propietarios de los inmuebles que se desarrollen. No es claro en la doctrina ni en la jurisprudencia cuál posición jurídica ocupa ese tercero en torno al contrato de fiducia; las teorías varían entre acogerlo como parte contractual, reconociendo así su titularidad directa de obligaciones y derechos, o restringir su participación a la calidad de tercero con interés en el contrato que tiene prestaciones a su favor, en este caso como beneficiario de una estipulación, lo cual limita sus derechos a los de esta figura contractual.

En la fiducia inmobiliaria se verifican los supuestos que configuran una red contractual, esto es, en este tipo de operaciones concurre un número plural de contratos autónomos y un vínculo funcional que los relaciona mediante un propósito global común. En consecuencia, a la fiducia inmobiliaria se le aplican los efectos de la coligación y, por tanto, a) los negocios jurídicos que hacen parte de la red deberían interpretarse como un grupo o unidad jurídica para determinar el sentido y los efectos propios de la finalidad común que los relaciona unos con otros, b) la ineficacia generada en uno de estos negocios podría eventualmente tener un efecto en todo el grupo contractual, cuando se verifica que dicha ineficacia impide alcanzar la operación económica conjunta, c) cada partícipe podría acudir a las acciones contractuales contra los demás agentes de la red, incluso frente a aquellos con los que no celebró directamente un negocio jurídico.

Este último efecto ofrece una solución a la pregunta de investigación, ya que si se acepta que los negocios fiduciarios inmobiliarios son un evento de conexidad contractual, se debe reconocer que los beneficiarios de área no son sólo interesados en el contrato, sino que efectivamente son partes contractuales y, por lo tanto, estarían legitimados para incoar las acciones propias del acreedor que no encuentra satisfecho su interés cuando otro de los integrantes de la red incumple con sus obligaciones como deudor.

## Referencias

- Álvarez Martínez, G. I. (2008). Los grupos de contratos en el crédito al consumo. (*Tesis de doctorado*). La Coruña, España: Universidad de la Coruña. Obtenido de <https://ruc.udc.es/dspace/handle/2183/991>
- Asociación de Fiduciarias de Colombia. (2015). *Aspectos Conceptuales del Negocio Fiduciario en Colombia* (1 ed.). Bogotá, Colombia: Legis Editores.
- Asociación de Fiduciarias de Colombia. (2021). Comunicado de prensa. Bogotá, Colombia. Obtenido de <https://www.asofiduciarias.org.co/wp-content/uploads/2022/02/Comunicado-Cifras-del-Sector-Fiduciario-a-diciembre-de-2021.pdf>

Artículos de Investigación / Research Articles

- Baena Cárdenas, L. G. (2017). *Fiducia inmobiliaria : tensión entre la autonomía privada, el derecho a la vivienda digna y el derecho del consumo* (1 ed.). Bogotá, Colombia: Universidad Externado de Colombia.
- Barrios Reina, J. P. (2014). La fiducia mercantil como vehículo de integración empresarial. *Revista de Derecho Privado*, (51), 1-23. Obtenido de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=360033222009>
- Bonivento Fernández, J. A. (2005). *Los principales contratos civiles y comerciales* (7 ed.). Bogotá, Colombia: Ediciones Librería del Profesional.
- Cadena Clavijo, H. J. (2015). Crisis hipotecaria colombiana de 1998-2001. (*tesis de maestría*). Bogotá, Colombia: Pontificia Universidad Javeriana. doi: <https://doi.org/10.11144/Javeriana.10554.15747>
- Cardona Cano, M. A., Castañeda García, E. M., & Delgado Quintero, L. A. (2012). Análisis del uso de la fiducia mercantil de administración y fuente de pago como herramienta de financiación para pymes en Colombia. (*tesis de especialización*). Medellín, Colombia: Universidad de Medellín. Obtenido de <http://hdl.handle.net/11407/207>
- Cataño Berrío, S. E. (2021). El sistema negocial de la fiducia inmobiliaria de proyectos de construcción en Colombia: Análisis del surgimiento de obligaciones negociales sistemáticas. (*Tesis de doctorado*). Bogotá, Colombia: Universidad Externado de Colombia.
- Cataño Berrío, S. E., & Wills Betancur, L. M. (2016). La conexidad contractual y los efectos relativos de los negocios jurídicos aplicados a los contratos de paquetes turísticos en Colombia. *Vniversitas*(132), 1-30. Obtenido de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=82546585003>
- Circular Básica Jurídica. (2014). Superintendencia Financiera de Colombia. Bogotá, Colombia: C.E. 029/14. Obtenido de <https://www.superfinanciera.gov.co/inicio/normativa/normativa-general/circular-basica-juridica-ce---10083443>
- Clavijo, S., Vera, A., Salcedo, M., Carvajal, J., Galindo, A., & Castellani, F. (mayo de 2011). El crédito hipotecario en Colombia: evaluación del impacto regulatorio pos-crisis. *Working paper*. Bogotá, Colombia: Asociación Nacional de Instituciones Financieras (ANIF) & BID. Obtenido de <https://anif.co/sites/default/files/investigaciones/anif-bid0511.pdf>
- Concepto 2006023810-001. (26 de julio de 2006). Superintendencia Financiera de Colombia. Bogotá, Colombia. Obtenido de <https://app.vlex.com/#vid/404921921>
- Concepto 2010023725-02. (21 de mayo de 2010). Superintendencia Financiera de Colombia. Bogotá, Colombia. Obtenido de <https://app.vlex.com/#vid/403460445>
- de la Madrid Andrade, M. (2006). La conexidad contractual en los principios UNIDROIT. En E. A. Quintana Adriano (Ed.), *Panorama internacional del derecho mercantil* (1 ed., págs. 331-346). Ciudad de México, México: Universidad Autónoma de México. Obtenido de <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/5/2348/19.pdf>
- Decreto 2555 de 2010. (5 de julio de 2010). Presidencia de la República. *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*. Bogotá, Colombia: DIARIO OFICIAL. AÑO CXLV. N. 47771. 15, JULIO, 2010. PÁG. 20. Obtenido de <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Decretos/1464776>



- Decreto 410. (16 de junio de 1971). Presidencia de la República. *Por el cual se expide el Código de Comercio*. Bogotá, Colombia: Diario Oficial No. 33.339 del 16 de junio de 1971. Obtenido de [http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/codigo\\_comercio.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_comercio.html)
- Decreto Ley 663 de 1993. (5 de abril de 1993). Presidencia de la República. *Por medio del cual se actualiza el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y se modifica su titulación y numeración*. Bogotá, Colombia: Diario Oficial No. 40.820, del 5 de abril de 1993. Obtenido de [http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/estatuto\\_organico\\_sistema\\_financiero.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/estatuto_organico_sistema_financiero.html)
- Devoto, M. (2016). El efecto relativo de los contratos y la conexidad contractual. (*Tesis de maestría*). Buenos Aires, Argentina: Pontificia Universidad Católica Argentina. Obtenido de <https://repositorio.uca.edu.ar/handle/123456789/208>
- Esborraz, D. F. (2012). El fenómeno de la vinculación negocial en el ámbito de los contratos y su incidencia sobre la regla res inter alios acta. *Revista de Derecho Privado, Edición Especial*, 111-163. Obtenido de <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-privado-ns/article/view/7250/6529>
- Gaviria Gutiérrez, E. (1989). *Lecciones de derecho comercial* (3 ed.). Bogotá, Colombia: Biblioteca Jurídica Diké.
- Hernández, C. A. (2007). Acerca del principio de relatividad de los efectos del contrato y sus tensiones actuales. En H. Alegría, & J. Mosset Iturraspe (Edits.), *Revista de derecho privado y comunitario: Contratos* (1 ed., págs. 21-48). Buenos Aires, Argentina: Rubinzal Culzoni Editores.
- Laudo Arbitral. (4 de abril de 2000). Cámara de Comercio de Bogotá. *Comercial Patrimonio S.A. vs. Fiduango S.A.*
- Laudo Arbitral. (3 de agosto de 2000). Cámara de Comercio de Bogotá. *Carlos Arturo Camelo Caldas y otros y Sociedad Duarte Guterman y Cía. Ltda. vs. Santander Investment Trust Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria*. Bogotá, Colombia.
- Ley 26994. (1 de octubre de 2014). Congreso de la Nación Argentina. *Código Civil y Comercial de la Nación*. Buenos Aires, Argentina: Boletín Oficial del 08/10/2014. Número: 32985. Página 1. Obtenido de <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/verNorma.do;jsessionid=46AB50369B3A2DE0135A85894ED9AF2E?id=235975>
- Ley 84 de 1873. (26 de mayo de 1873). Congreso de la República. *Código Civil*. Bogotá, Colombia: DIARIO OFICIAL. AÑO IX. N. 2867. 31, MAYO, 1873. PÁG. 514. Obtenido de [http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/codigo\\_civil.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_civil.html)
- López Frías, A. M. (1992). Los contratos conexos: estudio de los supuestos mas característicos y ensayo de una construcción doctrinal. (*Tesis de doctorado*). Granada, España: Universidad de Granada. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=112653>
- Lorenzetti, R. L. (2001). Redes contractuales y contratos conexo. En A. A. Alterini, J. L. de los Mozos, & C. A. Soto Coaguila (Edits.), *Contratación contemporánea. Contratos modernos. Derecho del Consumidor* (1 ed., Vol. 2, págs. 113-179). Bogotá, Colombia: Temis & Palestra.
- Márquez, J. F. (2007). Conexidad contractual. Nulidad de los contratos y del programa. En H. Alegría, & J. Mosset Iturraspe (Edits.), *Revista de Derecho Privado y Comunitario* (1 ed., págs. 151-174). Buenos Aires, Argentina: Rubinzal Culzoni Editores.
- Ospina Fernández, G., & Ospina Acosta, E. (2005). *Teoría general del contrato y del negocio jurídico* (7 ed.). Bogotá, Colombia: Temis.

Artículos de Investigación / Research Articles

- Pizarro Wilson, C. (2010). El efecto relativo de los contratos: partes y terceros. En C. Pizarro Wilson, & Á. Vidal Olivares (Edits.), *Incumplimiento contractual, resolución e indemnización de daños* (1 ed., págs. 59-81). Bogotá, Colombia: Editorial Universidad del Rosario.
- Rengifo, R. (1984). *La fiducia: legislación nacional y derecho comparado* (1 ed.). Bogotá, Colombia: Colección Pequeño Foro.
- Rodríguez Azuero, S. (2005). *Negocios fiduciarios: su significacion en America Latina* (1 ed.). Bogotá, Colombia: Legis.
- Rodríguez Azuero, S. (2016). Los orígenes anglosajones de la fiducia mercantil en Colombia. *Revista de la Academia Colombiana de Jurisprudencia*(361), 63-106.
- Sentencia Casación 16. (03 de marzo de 1970). Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. *M.P.: César Gómez Estrada*. Bogotá, Colombia: Gaceta Judicial tomo CXXXIII No. 2322-2323-2324, pp. 121-127. Obtenido de [https://cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/subpage/GJ/Gaceta%20Judicial/GJ%20CXXXIII%20n.%202322-2324%20\(1970\).pdf](https://cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/subpage/GJ/Gaceta%20Judicial/GJ%20CXXXIII%20n.%202322-2324%20(1970).pdf)
- Sentencia Casación 1909. (3 de agosto de 2005). Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. *M.P.: Silvio Fernando Trejos Bueno*. Bogotá, Colombia: SC-200-2005. Expediente N° 1909. Obtenido de <https://app.vlex.com/#vid/873977997>
- Sentencia Casación 227425. (01 de julio de 2009). Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. *M.P.: Willian Namén Vargas*. Bogotá, Colombia: Radicado 1100131030392000-00310-01 [01-07-2009]. Obtenido de <https://app.vlex.com/#WW/vid/68948967>
- Sentencia Casación SC18476. (15 de noviembre de 2017). Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. *M.P.: Álvaro Fernando García Restrepo*. Bogotá, Colombia: Expediente 68001-31-03-001-1998-00181-02. Obtenido de <https://app.vlex.com/#vid/696850333>
- Zapata Flórez, J. (2015). La causa como elemento estructural de la contratación conexa. *Revista de Derecho Privado*, (54), 1-20. Obtenido de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=360043572004>
- Zapata Flórez, J. (2019). Alcance y efectos de la nulidad en los contratos conexos en el derecho privado colombiano. *Revista de Derecho*, (52), 88-115. Obtenido de [http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0121-86972019000200088&lng=en&tlng=es](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0121-86972019000200088&lng=en&tlng=es)
- Zapata Flórez, J. (2021). La conexidad contractual en los planes de medicina prepagada. *Justicia*, 26(39). doi:<https://doi.org/10.17081/just.26.39.3853>
- Zapata Flórez, J., Muñoz Álvarez, S., Molina, J., Osorio Tabares, F., Gómez Sánchez, D., Salazar Restrepo, C., . . . Sierra Suárez, S. (2017). Contrato de seguro de vida grupo deudores: caracterización y problemáticas. *Estudios de Derecho*, 74(164), 183-206. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6766671>