

LA FIDUCIA EN COLOMBIA



Por:
Evelyn Martínez Bruges
 Directora Ejecutiva
 Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla

En Colombia existen dos modalidades de negocio fiduciario: El encargo fiduciario y la fiducia mercantil.

El contrato de encargo fiduciario consiste en que el Fideicomitente (Cliente de la fiduciaria) encomienda a una sociedad fiduciaria la administración de bienes, o los entrega para la ejecución de determinadas actividades, de acuerdo con la finalidad e instrucciones previstas en el contrato y únicamente supone la entrega de los bienes, pero no la transferencia de la propiedad.

La fiducia mercantil se encuentra regulada en el Artículo 1.226 del Código de Comercio y se define como 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.

En el encargo fiduciario el cliente conserva la propiedad de los bienes y en la fiducia mercantil se transfiere la

propiedad de los bienes a un patrimonio autónomo. El patrimonio autónomo, no es una persona jurídica, pero es receptor de derechos y obligaciones derivados de la ley o de los actos que se realicen en desarrollo del contrato fiduciario. La sociedad fiduciaria actúa como vocera y administradora del patrimonio autónomo y lleva la representación en las actuaciones procesales administrativas o jurisdiccionales.

Los bienes que integran el patrimonio autónomo quedan separados del patrimonio de la fiduciaria, de los activos de otros negocios fiduciarios y de los propios del Fideicomitente (Cliente de la fiduciaria).

Dentro de los productos fiduciarios que se ofrecen en el mercado se encuentran: La fiducia de administración y fuentes de pagos, la fiducia con fines de garantía, la fiducia inmobiliaria, la fiducia de inversión y la fiducia pública.

La fiducia inmobiliaria se ha constituido en una herramienta que ha permitido generar mayor confianza para los inversionistas que desean adquirir propiedad raíz y ha contribuido al proceso de fortalecimiento del sector de la construcción y del sector inmobiliario, por ello, la Superintendencia Financiera de Colombia, en su