

	ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-28
		Versión: 01
		Página 1 de 31

ESTRATEGIAS Y SOLUCIONES JURÍDICAS PARA QUE SEA EFECTIVO EL ACUERDO CONCILIATORIO FRENTE A ASUNTOS DERIVADOS DE LOS CONTRATOS FINANCIEROS DE FIDUCIAS INMOBILIARIAS Y ENCARGOS FIDUCIARIOS

Emelin Juliana Sossa Rivillas
E-mail: emejusori@gmail.com

Carolina Rodríguez Cardona
E-mail: carolinarc350@gmail.com

Juan Camilo Navarro Grisales
E-mail: camilo0228@hotmail.com

2018

Resumen: En el presente artículo se tiene como propósito principal identificar las estrategias y soluciones jurídicas para que sea efectivo el acuerdo conciliatorio frente a asuntos como la inexistencia, la invalidez y la nulidad derivados de los contratos financieros de fiducias inmobiliarias y encargos fiduciarios; para ello, se parte de las diferentes teorías y fundamentos jurídicos que soportan las dos figuras en comentario; a su vez, se establece una caracterización de los alcances de la conciliación frente a asuntos de carácter comercial; y por último, se describe la efectividad y eficacia de los procesos conciliatorios que versan sobre disputas derivadas de la ejecución de fiducias inmobiliarias y encargos fiduciarios en torno a las disputas generadas por la inexistencia, la invalidez y la nulidad. La finalidad de este escrito, radica por tanto en realizar una aproximación un mecanismo alternativo de solución de conflictos en procura de fortalecer los principios de celeridad y economía procesal cuando se presentan controversias en torno a contratos financieros.

Palabras claves: *Conciliación, Conciliación en comercial, Fiducia inmobiliaria, Encargo fiduciario, Contrato financiero, inexistencia, invalidez, nulidad.*

Abstract: The main purpose of this article is to identify strategies and legal solutions to make the conciliatory agreement effective against issues such as non-existence, invalidity and nullity derived from financial contracts of fiduciary real estate and fiduciary orders; for this, it is based on the different theories and legal foundations that support the two figures in question; In turn, a characterization of the scope of the conciliation is established in relation to matters of a commercial nature; and finally, it describes the effectiveness and effectiveness of the conciliatory processes that deal with disputes arising from the execution of real estate trusts and fiduciary orders regarding disputes generated by non-existence, invalidity and nullity. The purpose of this writing, therefore, is to make an approximation an alternative mechanism of conflict resolution in order to strengthen the principles of speed and procedural economy when disputes arise about financial contracts.

Keywords: *Conciliation, Conciliation in commercial, Real estate trustee, Fiduciary order, Financial contract, non-existence, invalidity, nullity.*

	ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-28
		Versión: 01
		Página 2 de 31

INTRODUCCIÓN

La conciliación deriva de la palabra latina *conciliatio*, que se traduce como la reparación de las diferencias entre individuos. Este mecanismo alternativo de solución de controversias implica la participación de un tercero que escucha a los participantes y los guía de tal manera que puedan llegar a una resolución positiva. El conciliador propone una solución no vinculante para las partes, es simplemente una sugerencia que pueden seguir o no. Al igual que en la mediación, si las partes llegan a una solución, se firma un acuerdo.

Al igual que en la mediación, de acuerdo con Escudero (2017), la conciliación busca no determinar qué parte tiene o no derecho a algo, sino resolver un problema; esto permite que las partes aumenten y mejoren su

comunicación y reciban herramientas que los ayudarán a llegar a un acuerdo. Contrariamente a la mediación, sin embargo, en la conciliación, el tercero emite una opinión en forma de propuesta de solución.

La principal razón para usar la conciliación es porque este mecanismo proporciona una solución rápida a una disputa; se encuentra una solución satisfactoria para ambas partes con la ayuda de un tercero, lo que proporciona una mayor flexibilidad sobre el arbitraje; las partes evitan el desgaste, lo que permite que la comunicación continúe; y porque no se usan mecanismos hostiles como litigios o arbitrajes.

De manera general, son susceptibles de ser conciliados:

(...) todos los asuntos susceptibles de disposición, renuncia, transacción, desistimiento y aquellos que expresamente determine la ley. Aquellos asuntos que generen conflictos de naturaleza patrimonial, en virtud de un negocio jurídico, acto jurídico y todas las fuentes de las obligaciones civiles o mercantiles. El asunto a conciliar debe tratar sobre temas los cuales las partes tengan poder de disponer, es decir, que sean derechos “incierto” y “discutibles” (Robles, 2017, p. 3).

Como puede verse, en materia comercial puede aplicarse la conciliación; de esta forma, un conflicto en tal jurisdicción puede resolverse de manera autónoma y agradable para las partes con la mediación de un tercero llamado conciliador, así como ocurre en los asuntos de orden civil.

Adicionalmente, también es necesario hacer claridad en los asuntos sobre los cuales

recae la problemática en cuestión, teniendo en cuenta tres asuntos principales y relevantes como son la inexistencia, la invalidez y la nulidad.

De manera puntual en materia comercial son susceptibles de conciliar los asuntos relacionados con el contrato de sociedad, con el contrato de arrendamiento de locales comerciales, con los contratos financieros, con los títulos valores y con la competencia desleal y estatuto del consumidor, aunque para el caso que aquí atañe sólo se hará referencia a la conciliación de fiducias inmobiliarias y encargos fiduciarios, los cuales hacen parte de los contratos financieros, para lo cual se hace necesario, en primer lugar, señalar las diferentes teorías y fundamentos jurídicos que soportan este tipo de contratos, en segundo lugar realizar una caracterización de los alcances de la

conciliación frente a temas de carácter comercial para finalmente abordar si resultan realmente efectivos y eficaces los procesos conciliatorios que versan sobre disputas derivadas de la ejecución de fiducias inmobiliarias y encargos fiduciarios en procura de dar cumplimiento a los principios de celeridad y economía procesal.

Al respecto, es necesario diferenciar entre fiducias inmobiliarias y encargos fiduciarios. La primera hace referencia a aquella figura jurídica que utilizan las empresas constructoras como herramienta para proteger el patrimonio, al igual que para reducir las dificultades sobre el capital a la vez que se incrementa y se convierte en el sostén de la construcción; mientras que la segunda se refiere a aquel contrato de confianza en donde una persona, sea ésta jurídica o natural, denominada “fiduciante” o

también “fideicomitente”, entrega uno o más bienes a una persona jurídica denominada “fiduciaria” o “fiduciario”, el cual está obligado a cumplir con un propósito fijado por el fideicomitente, en beneficio propio o de un tercero denominado “beneficiario” o “fideicomisario”. La característica principal, de este contrato radica en la entrega de bienes a la sociedad fiduciaria sin que sea necesario transferir la propiedad de estos. En todo caso, sea cual sea el asunto sometido a conciliación es necesario determinar, según la naturaleza del mismo, en qué casos procede la conciliación judicial (Ley 640 de 2001, arts. 43 y ss.) y en cuáles la extrajudicial (Ley 640 de 2001, arts. 19 y ss.).

De acuerdo con todo lo anterior en esta propuesta investigativa se busca establecer las bases para dar respuesta a la siguiente

pregunta problematizadora: ¿cuáles son las estrategias y soluciones jurídicas para que sea efectivo el acuerdo conciliatorio frente a asuntos derivados de los contratos financieros de fiducias inmobiliarias y encargos fiduciarios?

1. FUNDAMENTOS DEL CONTRATO DE FIDUCIA

La fiducia que contempla el Decreto 410 de 1971 o Código de Comercio colombiano desde los artículos 1226 al 1244 no está fundamentada sobre la noción civil, sino inspirada en las reglas del Trust del derecho anglosajón. Para la época en Inglaterra las comunidades religiosas eran una de las clases sociales más acaudaladas del momento donde su preocupación era acumular gran cantidad de bienes de una manera inconmensurable.

En vista de los privilegios que tenían las comunidades religiosas, las restantes clases sociales como los señores feudales no estaban de acuerdo con tales privilegios, por lo tanto, abogaban por un trato igualitario con relación a las comunidades religiosas, pero como legalmente se les hizo imposible lograr sus objetivos, optaron por acudir a las vías de hecho despojándolos de sus bienes y hasta prohibirles la adquisición de nuevas propiedades.

Si en el derecho romano surgió la fiducia con el ánimo de sortear a la ley con el fin de que los incapaces heredaran, de manera semejante las comunidades religiosas, con el fin de contrarrestar esa prohibición de adquirir nuevas tierras y propiedades, acudieron a la figura de los “uses” (figura previa al trust). A través de esta figura jurídica se les permitía a las comunidades

religiosas adquirir bienes por medio de terceras personas de mucha confianza, generalmente amigos laicos. Los religiosos simplemente le entregaban dinero a éstos para adquirir las propiedades a nombre propio, lo cual funcionaba como una especie de testaferrato.

En vista de las finalidades prácticas de la figura de los uses, fue regulada y reglamentada por el “Estatute for Uses” casi llevándola a desaparecer, pero el Tribunal de Equidad, a pesar de las normas prohibitivas, defendió tal institución, pero con una serie de variaciones en la cual concluyó la figura del trust, que en latín significa fiducia o confianza en castellano.

Así como los religiosos utilizaron los “uses” como una manera de adquirir bienes por intermedio de terceras personas, Valencia

(2007) muestra otra versión refiriéndose al tema de la siguiente manera:

En las guerras de la época, como la de las dos rosas, cuando se presenta un conflicto bélico, los vencedores confiscaban los bienes a los vencidos, entonces para obviar tal situación, los vencidos transferían (cedían) los bienes a terceras personas y cuando llegara el momento de la confiscación no tuvieran nada que apropiar y confiscas ya que cedían por lo general los bienes a personas de confianza (p. 288).

Para comprender mejor el alcance jurídico de la figura del trust, previamente se recurrirá a algunas características del derecho real de usufructo como una forma de limitación del dominio. Es bien sabido que la propiedad tiene tres atributos clásicos: disposición, uso y goce. En la figura del usufructo convergen dos derechos reales, uno de ellos es el derecho real de dominio radicado en el nudo

propietario que conserva la facultad de disposición, ya que éste se desprende del uso y del goce; el segundo derecho lo ostenta el usufructuario que se concreta en el uso y goce del bien por un tiempo determinado, pues la esencia del usufructo es un plazo.

Tal como se anotó previamente, los religiosos, con el fin de aumentar su acervo patrimonial, y los terratenientes vencidos en las guerras con el objetivo de evitar la confiscación y, por ende, favorecer a sus familias, cedían sus bienes a terceras personas de mucha confianza con el ánimo de que éstas últimas permanecieran con esos bienes por algún tiempo para después beneficiar a los disponentes o a sus herederos por ejemplo desde luego sin mediar documento alguno. De esta manera surgió en Inglaterra una propiedad legal sometida al uso (use) de otro.

Según señala Bonivento (2009), el propietario legal era el “trustee” y el que recibía el use tomaba la denominación de “Cestui que Use”. El que detentaba la propiedad la propiedad ya fuere el religioso como el terrateniente (el settlor) realizaba el acto necesario para crear el trust sobre los bienes, al trasladarlos a otra persona (el trustee) que se convertía en un propietario legal que realizaba actos de administración que, como ya se dijo, era una persona de mucha confianza del disponente que al final debería garantizar el uso del bien posteriormente restituyéndolo al mismo settlor o a un hijo o allegado de éste por ejemplo; los beneficiarios del use eran los Cestui que use, figura ésta que se podría asimilar a la propiedad fiduciaria que contempla el Código Civil colombiano.

Analizando las características del trust, se puede notar que en esta figura jurídica surgen dos (2) derechos sobre un mismo bien: el derecho del trustee como propietario legal del bien y el derecho precario de uso que puede estar en cabeza del mismo settlor (disponente) o en cabeza de otras personas (los cestui que use), los que esperan el uso final del bien al ser beneficiados con la restitución que les hacía el trustee.

A pesar de existir un derecho de dominio a favor de los beneficiarios del uso, éste no estaba garantizado. Si el common law protegía en toda su intensidad la propiedad legal en cabeza del trustee, ninguna protección había para el cestui que use (beneficiario del use), por ello, al lado del common law se formó con el tiempo el derecho de equidad, cuyo fin consistió en convertir los simples deberes morales en

obligaciones jurídicas; de esta manera el fiduciario, o sea el trustee, tenía en su haber una propiedad legal protegida en todo su esplendor por el common law, pero al mismo tiempo el derecho de equidad estableció una protección para el cestui que use, a quien consideró como titular de la denominada propiedad beneficiosa, lo cual nos lleva a concluir que la nota predominante del trust es que convergen en forma dual el derecho de propiedad, por cuanto al trustee le corresponde el título legal de propiedad, ya que a él, tanto los religiosos como los terratenientes, le trasladaban los bienes y lo hacían propietario del bien, pero al mismo tiempo los cestui que use tienen el derecho al uso otorgado por el derecho de equidad de la época.

Como puede verse, a pesar de existir un derecho de dominio a favor de los

beneficiarios del uso, éste no estaba garantizado. Si el common law protegía en toda su intensidad la propiedad legal en cabeza del trustee, ninguna protección había para el cestui que use (beneficiario del use), por ello, al lado del common law, se formó con el tiempo el derecho de equidad, cuyo fin consistió en convertir los simples deberes morales en obligaciones jurídicas; de esta manera, el fiduciario, o sea el trustee, tenía en su haber una propiedad legal protegida en todo su esplendor por el common law, pero al mismo tiempo el derecho de equidad estableció una protección para el cestui que use, a quien consideró como titular de la denominada propiedad beneficiosa, lo cual lleva a concluir que la nota predominante del trust es que convergen en forma dual el derecho de propiedad, por cuanto al trustee le corresponde el título legal de propiedad, ya que a él tanto los religiosos como los

terratenientes le trasladaban los bienes y lo hacían propietario del bien, pero al mismo tiempo los cestui que use tienen el derecho al uso otorgado por el derecho de equidad de la época.

Se ha hecho referencia a que el trust tiene algunas características de la propiedad fiduciaria que contempla el Código Civil, una de ellas es la relacionada a la presencia de los sujetos que a saber son:

En el derecho inglés, el que constituye el fideicomiso o fiducia recibe el nombre de settlor, en el derecho interno se llama fiduciante o fideicomitente. Quien recibe el derecho o derechos para ejecutar el encargo es el trustee y para el país el fiduciario. Por último, el tercer sujeto de la figura el beneficiario del fideicomiso es denominado en el derecho inglés “cestui que trust” que en

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	<p>ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO</p>	<p>Código: F-PI-32</p>
		<p>Versión: 01</p>
		<p>Página 10 de 31</p>

castellano es simplemente el fideicomisario o beneficiario.

Respecto a las diferentes clases de fiducia mercantil, el artículo 1226 del Código de Comercio colombiano, al definir la fiducia, se refiere a la transferencia de bienes al fiduciario con el fin de que éste los administre y los enajene y está indicado, por tanto, una de las finalidades que se puede lograr con la transferencia de bienes a la entidad fiduciaria.

Al transferirse todo tipo de bienes a la fiducia se pueden cumplir un sinnúmero de finalidades como sería por ejemplo el de garantizar la educación superior para un menor de edad, además como de garantizar gastos de hospitalización futuros, lo cual indica que la fiducia tiene infinidad de aplicaciones prácticas.

A pesar del sinnúmero de finalidades que se puede lograr con la fiducia mercantil, la doctrina ha hecho una clasificación en las cuales sobresalen, por su nivel de importancia y trascendencia en el tráfico jurídico, la fiducia de garantía, la fiducia de administración, la fiducia de inversión y la fiducia inmobiliaria.

Manrique (2005) señala que es bien sabido que la legislación permite establecer garantías para respaldar obligaciones principales como las garantías reales de la prenda, hipoteca y la anticresis y garantías personales como la fianza, por ejemplo, que son bien conocidas en la legislación interna; pero al margen de éstas existe una institución jurídica llamada fiducia que cumple de una manera diferente la función de respaldo a diferentes acreedores como es la fiducia

mercantil de garantía, es decir, la fiducia de garantía como su nombre lo indica es un tipo de garantía alterna a las garantías clásicas a las que acuden los diferentes acreedores, con el fin de garantizar obligaciones presentes o futuras.

En virtud de la fiducia mercantil de garantía, el fiduciante (deudor) transfiere determinados bienes a una entidad fiduciaria con el fin de garantizar el cumplimiento de una o más obligaciones principales para que en el evento de que no se satisfagan, a través de directrices por parte del deudor al fiduciario, se proceda a la venta de los bienes y con el producto se le cancelen los créditos al acreedor (beneficiario).

Es importante resaltar que en el momento de la celebración del contrato fiduciario y como requisito se deben establecer el

beneficiario o los beneficiarios en el acto constitutivo que para este caso serían los acreedores, además cual es la obligación u obligaciones que se garantizan y los parámetros para extinguir dichas obligaciones, lo cual indica que la entidad fiduciaria debe ejecutar unas órdenes que son establecidas en el contrato y a las que el ente fiduciario debe ceñirse.

Por su parte, señala Arrubla (2013), en la fiducia de garantía es donde más se resalta la figura del patrimonio autónomo, donde éste se conforma con la transferencia de bienes cuya finalidad es garantizar el pago de obligaciones que se deban extinguir en un momento dado. En realidad es una figura práctica, ya que tanto el deudor como el acreedor pueden obtener ventajas en un momento dado como sería por ejemplo la no necesidad de someterse a un dispendioso

	ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-32
		Versión: 01
		Página 12 de 31

trámite judicial como sería un proceso hipotecario por lo tanto a través de una orden del deudor (fiduciante) para que el fiduciario procesa a vender los bienes, liquidarlos y satisfacer las obligaciones; igualmente, al margen de obviarse el trámite judicial del remate, el bien puede ser enajenado de acuerdo al valor comercial caso contrario en un proceso hipotecario donde el bien podrá ser rematado por debajo del avalúo comercial del mismo.

Además de las ventajas antes mencionadas, el patrimonio autónomo sólo va a garantizar las obligaciones expresamente determinadas en el acto constitutivo, por lo tanto, los demás acreedores y las obligaciones que surjan posteriormente a la celebración del contrato no se podrán satisfacer con el caudal de bienes preestablecido para tal fin.

Además de las formalidades legales para su constitución para efectos prácticos es mejor que el objeto del contrato recaiga sobre bienes raíces a pesar de que puede recaer sobre bienes muebles según los doctrinantes, que haya un avalúo previo del bien transferido y que el valor del patrimonio autónomo sea suficiente para garantizar las obligaciones determinadas en el contrato.

La fiducia mercantil de garantía se puede desarrollar a través de dos formas diferentes. Inicialmente, a través de la fiducia mercantil, tal y como se ha venido explicando, es decir, por medio de la transferencia de bienes a la entidad fiduciaria constituyendo para ello un patrimonio autónomo, por lo tanto, se busca con los bienes fideicometidos (dados en fiducia) se extraigan del patrimonio general de deudor con el fin de preferir a

determinados acreedores que a la final van a ser los favorecidos con la fiducia de garantía.

La otra forma de materializar la fiducia de garantía es a través del encargo fiduciario, en el cual los establecimientos bancarios, dentro de su objeto social, pueden aceptar y desempeñar encargos de confianza que le fueren encomendados, como sería el caso por ejemplo de administrar bienes de mujeres separadas que no tenían experiencia en el manejo de bienes, el de actuar como auxiliares de la justicia (secuestres por ejemplo), manejar patrimonios familiares como los de los huérfanos, incapaces, etc.

El encargo fiduciario es un tipo de contrato fiduciario, el cual consiste en que “el fideicomitente conserva la propiedad de los bienes entregados a la fiduciaria. Este contrato se asemeja al mandato, ya que la fiduciaria es una mera administradora de los

bienes, que continúan siendo de propiedad del fideicomitente” (Peña, 2012, p. 479).

Entonces, a través del contrato de fiducia y a través del encargo fiduciario se pueden lograr finalidades comunes, pero ello no significa que sean instituciones semejantes, ya que son completamente diferentes, en la que la principal diferencia radica en que en el contrato de fiducia se transfiere el dominio de determinados bienes especificados en el mismo contrato; en cambio, en el encargo fiduciario hay sólo una entrega de bienes, pero a título de mera tenencia. En otras palabras, en el contrato de fiducia hay una transferencia de bienes que conlleva la constitución de un patrimonio autónomo, contrariamente en el encargo fiduciario en ningún momento se constituye, simplemente una mera entrega de bienes como será el caso de un depositario o comodatario.

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-32
		Versión: 01
		Página 14 de 31

El artículo 775 del Código Civil colombiano, en relación con la mera tenencia dispone que “se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño”. Así las cosas, en el encargo, el encargante (fiduciante) no transfiere el derecho de dominio al encargado (Fiduciario), a diferencia de la fiducia mercantil en la que sí hay una verdadera transferencia de bienes en favor del fiduciario, por lo tanto, constituyéndose un patrimonio autónomo.

Como puede verse, existe una similitud entre ambas figuras, y una de ellas es que en uno y otro se puede lograr una misma finalidad, como sería el caso de la fiducia de garantía.

Arrubla (2009) define el alcance del encargo fiduciario de la siguiente manera:

El encargo fiduciario por el que no se transfiere la propiedad a la fiduciaria, sino que la titularidad de la propiedad de los bienes continúa en cabeza del encargante. La fiducia asume la administración mientras pasa la etapa crítica en los negocios del deudor empresario, con el encargo fiduciario no se forma patrimonio autónomo y es revocable (Arrubla, 2009, p. 192).

Igualmente, Rodríguez (2006) se refiere a la desventaja del encargo fiduciario de la siguiente forma:

Si la fiducia de garantía puede constituirse por fiducia mercantil o encargo fiduciario, esta última implica un riesgo, pues los bienes pueden estar expuestos a persecución de parte de cualquier acreedor del constituyente (fiduciante), con lo cual se compromete

la finalidad económica de la garantía, esto es la verdadera razón de ser (Rodríguez, 2006, p. 482).

En consecuencia, en el evento que se tenga que constituir una determinada garantía a favor de unos determinados acreedores, indistintamente ésta se puede lograr a través de ambas instituciones, y el acreedor, a través de un raciocinio, sabrá a qué figura acudir.

Respecto a la fiducia de administración, según destaca Ossa (2015), esta modalidad de fiducia surge de la definición de fiducia mercantil que trae el Código de Comercio en colombiano su artículo 1226 cuando se refiere a la transferencia del dominio de uno o más bienes específicos a una entidad fiduciaria, quien se obliga a administrarlos de acuerdo en lo previsto en el acto constitutivo. Es decir, esta modalidad de fiducia consiste, como lo indica el respectivo artículo, en la

transferencia de bienes (muebles e inmuebles) a una entidad fiduciaria para que los administre en beneficio del constituyente o del fideicomisario (beneficiario).

Podrían surgir varios interrogantes, si en verdad es necesario acudir a una entidad fiduciaria para que se encargue de la administración de determinados bienes. Muchas veces se hace necesario acudir a entidades especializadas en la administración de bienes, ya que éstas, por su experiencia, puedan manejar los recursos con mayor eficiencia; piénsese por ejemplo que es tener una cifra significativa de mil millones de pesos y no saber qué hacer con ellos.

Con la fiducia de administración se puede lograr las siguientes finalidades:

Cuando el fideicomiso de administración recae sobre bienes inmuebles el fiduciario puede realizar las siguientes tareas: celebrar contratos de arrendamiento, cobrar rentas, iniciar procesos de restitución de inmuebles, el pago de impuestos, administrar bienes que implican determinados riesgos, etc., todo esto con el fin de lograr un provecho a favor del beneficiario.

Tal como sucede con la fiducia de garantía, las finalidades en la fiducia de administración se pueden lograr ya sea a través del contrato fiduciario o del encargo fiduciario, como sería el caso por ejemplo de transferir determinados bienes y con la administración de los mismos se produzcan unos rendimientos que van estar dirigidos a un determinado beneficiario previamente establecido en el contrato fiduciario.

En cuanto a la fiducia de inversión, el artículo 29 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero define el fideicomiso de inversión como:

(...) todo negocio fiduciario que celebren las entidades aquí mencionadas con sus clientes, para beneficio de éstos o de los terceros designados por ellos, en el cual se consagre como finalidad principal o se prevea la posibilidad de invertir o colocar a cualquier título sumas de dinero, de conformidad con las instrucciones impartidas por el constituyente y con lo previsto en el presente Estatuto (Presidencia de la República, Decreto 663 de 1993, art. 29).

Igualmente, como sucede con las diferentes modalidades fiduciarias, las finalidades de inversión se pueden lograr ya sea a través de un contrato fiduciario o por medio de encargo fiduciario.

Tal como lo establece la definición previa, dice Salcedo (2014), el objeto de esta fiducia consiste en sumas dinerarias o títulos valores. Al transferirse sumas dinerarias a un ente fiduciario lo que pretende el fiduciante o constituyente es maximizar y optimizar sus recursos acudiendo a una entidad fiduciaria que tenga experiencia y brinde seguridad a sus usuarios por tener conocimiento del mercado.

La fiducia de inversión tiene una relación estrecha con la fiducia de administración, es más bien una continuación de esta última, ya que lleva implícita la administración de recursos. Es un ejemplo claro de este tipo de fiducia cuando el constituyente transfiere recursos significativos a la entidad fiduciaria para que ésta con base a la experiencia y

conocimiento del mercado los invierta por ejemplo en renta fija o renta variable.

Cuando se acude a las entidades fiduciarias estas adquieren obligaciones de medios y no de resultados. Cuando se hace referencia a obligaciones de medios, el ente fiduciario no debe garantizar resultados financieros, simplemente debe actuar con diligencia y prudencia al realizar las respectivas inversiones con los recursos transferidos; pero es viable, por ejemplo, que a través de una estipulación esa obligación de medios se convierta en una obligación de resultado y el ente fiduciario esté obligado a cumplirlo, por lo tanto, un incumplimiento generaría una responsabilidad contractual.

En el momento de constituirse la fiducia mercantil puede suceder que el constituyente (fiduciante) le señale a la sociedad fiduciaria

cómo debe realizar la inversión, lo cual el ente fiduciario estaría limitado en sus actuaciones o contrariamente puede darle libertad para que realice las inversiones que bien le parezcan ya que la experiencia del mismo le estaría brindado seguridad al fiduciante o a los beneficiarios respectivos que se establecen en el acto constitutivo.

Lo dicho antes lo corrobora el artículo 1234 del Código de Comercio colombiano en su numeral 3 cuando se refiere de la siguiente manera: “Invertir los bienes provenientes del negocio fiduciario en la forma y con los requisitos previstos en el acto constitutivo (Fideicomiso limitado), salvo que se le haya permitido obrar de un modo que más conveniente le parezca (fideicomiso libre)”.

Cuando se empezó a desarrollar la temática relacionada con la fiducia mercantil,

el término jurídico más empleado ha sido el del patrimonio autónomo; además se ha enfatizado en que las finalidades fiduciarias se pueden lograr por medio de encargos fiduciarios o de contratos fiduciarios; por lo tanto, en materia de fiducia de inversión siempre van a estar presentes dichos parámetros.

En la fiducia de garantía se hizo la claridad en cuanto a que en el contrato de fiducia mercantil se presenta una transferencia de bienes fideicometidos hacia la fiducia formando para ello un patrimonio autónomo; en cambio, en el encargo fiduciario no se da dicha transferencia, por lo tanto, no se configura un patrimonio autónomo permaneciendo la titularidad de las inversiones en cabeza del encargante, pero depositando la confianza en el ente fiduciario.

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-32
		Versión: 01
		Página 19 de 31

Por su parte, Peña (2012) hace referencia a la fiducia inmobiliaria, expresando que esta modalidad de fiducia mercantil es donde radica una de las mayores aplicaciones de la fiducia mercantil. Se llama fiducia inmobiliaria porque el objeto del negocio fiduciario recae sobre bienes inmuebles tales como lotes, casas, urbanizaciones, etc.

Según el artículo 1226 del Código de Comercio colombiano se define la fiducia inmobiliaria 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 (Código de Comercio, art. 1226).

Igualmente el Código de Comercio colombiano establece que una persona puede ser a la vez fiduciante y beneficiario, y solamente los establecimientos de crédito¹ y las sociedades fiduciarias, en especial aquellas que tienen autorización por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, pueden ser fiduciarios.

En todo caso, y de acuerdo a lo anterior, la fiducia inmobiliaria “consiste en que una persona entrega a la fiduciaria un bien inmueble para que lo administre, desarrolle un proyecto de construcción y transfiera las unidades construidas (casas, oficinas, etc.) a

¹ Aquí vale señalar que Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993), específicamente en su artículo 118, indica expresamente en cuáles eventos los establecimientos de crédito pueden brindar servicios fiduciarios; sin embargo, se debe tener en claro que actualmente las únicas personas que pueden celebrar contratos de fiducia mercantil como fiduciarios son las sociedades fiduciarias.

los beneficiarios” (Peña, 2012, p. 486). Esta administración, también llamada fideicomiso inmobiliario, admite dos modalidades: al costo, que quiere decir que el valor final de las unidades construidas depende del costo final del proyecto, por lo que los inversores o quienes invirtieron en el proyecto asumen los riesgos de un potencial aumento en los costos, y a precio fijo, forma que necesita de un promotor de proyecto, que corresponde a una persona que asume el riesgo inicial del aumento de precios o que bien puede salir beneficiado con la disminución de los mismos, pues no se presenta dicho aumento.

Es muy común que en el actual entorno se presenten un sinnúmero de defraudaciones en materia inmobiliaria, por lo tanto, recurriendo a la intermediación de las sociedades fiduciarias especialistas en este tema se podrían evitar estos impases por la

confianza y seguridad que se les podrían brindar a los futuros inversionistas inmobiliarios en un momento determinado.

A través de varios ejemplos se puede conocer el alcance de la fiducia inmobiliaria; precisamente, uno de ellos lo trae Arrubla (2009), el cual se sintetiza de la siguiente manera:

Es el caso de una empresa constructora que está interesada en la construcción de una torre de apartamentos en un lote ubicado en el Municipio de Medellín, por ejemplo, pero dicha empresa no cuenta con el lote para realizar la construcción. Resulta que un tercero cuenta con el lote adecuado para realizar dicho proyecto urbanístico por lo tanto ésta le propone al dueño del lote que por no tener dinero para comprarle el lote le propone el siguiente negocio: “usted señor nos trasfiere el lote y a cambio de ello nosotros (la empresa constructora)

le entregamos cuatro apartamentos del total construidos” (Arrubla, 2009, p. 185).

Al dueño del lote le interesa el negocio por lo tanto se analizan todas las posibilidades como sería de constituir una hipoteca sobre el lote para obtener recursos y construir el complejo, como no fue posible se buscó la alternativa de la hipoteca de la cosa futura como la de la garantía bancaria las cuales fueron descartadas por lo tanto la alternativa más viable fue la de recurrir a la figura del fideicomiso que les generaba más confianza a las partes, especialmente al dueño del lote.

El procedimiento más adecuado para lograr la finalidad: la construcción de una torre de apartamentos en un lote de propiedad de una persona diferente a la constructora.

Cuando se recurre a la fiducia mercantil, lo primero que se debe imaginar es la transferencia de bienes a la sociedad fiduciaria. Se realiza en contrato de fiducia en el cual el constituyente es el propietario del lote el cual transfiere a la sociedad fiduciaria (fiduciario); en el mismo contrato inicialmente se designan los beneficiarios que para este caso sería la empresa constructora y el propietario del lote, además otros aspectos que debe contemplar el contrato.

Sin necesidad de adentrarse a los aspectos técnicos de la obra, la fiducia otorga el crédito a la empresa constructora y ésta, a la vez, se encarga de construir la obra; además, la fiducia contrata una interventoría para que vigile el cabal desarrollo del complejo urbanístico con el fin que se llegue a un buen término; se puede suponer que se termine

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-32
		Versión: 01
		Página 22 de 31

plenamente la construcción de la torre, lo cual la fiducia procede a dividirlo en propiedad horizontal entregándole el dominio pleno de los cuatro apartamentos al propietario del lote y los restantes a la empresa constructora, lográndose la finalidad propuesta en el contrato fiduciario.

De lo anterior surge entonces la siguiente pregunta: ¿qué utilidad obtiene la fiducia? La fiducia es onerosa por naturaleza, por lo tanto, la sociedad fiduciaria cobra una comisión por su actuación fiduciaria, además se supone que una rentabilidad adicional en la actuación como otorgante del crédito, igualmente que en el contrato de fiducia se establecieron las condiciones para el cumplimiento del crédito a favor de la sociedad fiduciaria.

2. LA CONCILIACIÓN FRENTE A ASUNTOS DE CARÁCTER COMERCIAL

Según lo estipulado en el artículo 3 de la Ley 640 de 2001, “la conciliación podrá ser judicial si se realiza dentro de un proceso judicial, o extrajudicial, si se realiza antes o por fuera de un proceso judicial” (Congreso de la República, Ley 640 de 2001, art. 3).

Si el asunto se ventila en el marco de un proceso de carácter judicial el papel de conciliador será ejercido por el juez o magistrado competente para ello, aunque también esta facultad puede recaer sobre algunas autoridades administrativas, como es el caso de la Superintendencia de Industria y Comercio para casos de competencia desleal o impugnación de actas, autoridad que se convierte en juez dentro del proceso y debe

	ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-32
		Versión: 01
		Página 23 de 31

ceñirse a lo establecido en la Ley 1564 de 2012 o Código General del Proceso.

Anteriormente, la Ley 446 de 1998 determinaba que mientras que se daba cumplimiento a lo conciliado dentro del proceso éste quedaba suspendido; sin embargo, al expedirse la Ley 640 de 2001 se procuró la desjudicialización de la conciliación, es decir, que ésta se aplicaba en el marco de los procesos judiciales, pero por fuera de éste como regla general. Por tanto, dentro del proceso no hay ya audiencia de conciliación, sino que ésta adquiere el carácter de prejudicial al intentarse de manera previa al proceso.

Aun así, la Ley 640 de 2001, en su artículo 43, permite que las partes le soliciten al juez la realización de una audiencia de conciliación, la cual puede darse en cualquier

etapa del proceso o bien podrá citarse de oficio por parte del juez.

En el caso de la conciliación extrajudicial en derecho comercial, es necesario destacar que todo aquello que se predica de la conciliación en materia civil es aplicable al ámbito comercial.

Según la Guía Institucional de Conciliación en Comercial del Ministerio del Interior y de Justicia de 2007, ello no significa que el derecho comercial sea una rama del derecho civil, sino que existen una serie de principios comunes en ambas disciplinas.

En Colombia, la ley determina la materia mercantil, esto es, delimita claramente el ámbito de aplicación de la ley mercantil. Es tal el grado de regulación del ámbito mercantil que incluso nuestra normatividad establece

que no sólo los comerciantes o empresarios están sometidos al imperio de la Ley mercantil, ya que quienes sin ser comerciantes o empresarios, por el simple hecho de realizar en forma ocasional operaciones mercantiles, no se consideran comerciantes, pero estarán sujetas a las normas comerciales en cuanto a dichas operaciones (Ministerio del Interior y de Justicia, 2007, p. 19).

Lo anterior lo ratifica en Código de Comercio colombiano en sus artículos 1, 10 y 11 en donde se establece que la legislación mercantil se aplica tanto a comerciantes como a asuntos mercantiles, lo que cobija además a quienes no son comerciantes, pero desarrollan de manera ocasional operaciones mercantiles, lo que implica que no se requiere registro mercantil para que una persona se determine como comerciante; a ello se suma lo establecido en el artículo 20 del Código de Comercio colombiano en

donde se enuncian una serie de actividades que son propia del hacer comercial.

Por lo anterior, es posible la conciliación extrajudicial en materia comercial entre dos o más personas, naturales o jurídicas, cuando existe una controversia de carácter mercantil, en donde interviene un tercero imparcial calificado (Cfr. art. 64 de la Ley 446 de 1998) a través del cual se busca la solución de ciertas diferencias sin que se requiera con ello acudir a un proceso o a un juez.

Éste es un proceso que conlleva un elemento objetivo, como lo es el conflicto u oposición de intereses entre las partes, y el elemento subjetivo, constituido por las partes en conflicto.

De acuerdo con Escudero (2018), también conlleva una audiencia en la cual las partes

intercambian opiniones y analizan alternativas de solución; implica un acuerdo que no es propiamente una imposición y exige unos requisitos de existencia, que para el área mercantil sería un contrato, y unos requisitos de validez, esto es, que el contrato sea válido y que no esté viciado o sea nulo.

Precisamente estos requisitos de existencia y validez de la conciliación en materia comercial son los que se tienen en cuenta en los procesos conciliatorios que buscan soluciones jurídicas a las controversias derivadas de los contratos financieros de fiducias inmobiliarias y encargos fiduciarios, tal y como se verá en el siguiente capítulo.

3. LA CONCILIACIÓN DE LAS DISPUTAS DERIVADAS DE LA EJECUCIÓN DE FIDUCIAS INMOBILIARIAS Y ENCARGOS FIDUCIARIOS

Al hacer referencia a la naturaleza jurídica de la conciliación cuando ésta versa sobre asuntos derivados de los contratos financieros de fiducias inmobiliarias y encargos fiduciarios, es necesario indicar que cuando se logra un acuerdo se está en presencia de un elemento sustancial de contenido negocial, lo que quiere decir que el acuerdo implica un negocio jurídico.

Dicho negocio, como se ha dicho, exige unos requisitos de existencia y validez; precisamente, frente a los requisitos de existencia del acuerdo conciliatorio como

negocio jurídico el Código Civil colombiano, en su artículo 1501 establece lo siguiente:

Se distinguen en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente accidentales. Son de la esencia de un contrato aquellas cosas sin las cuales, o no produce efecto alguno, o degeneran en otro contrato diferente; son de la naturaleza de un contrato las que no siendo esenciales en él, se entienden pertenecerle, sin necesidad de una cláusula especial; y son accidentales a un contrato aquellas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales (Ley 57 de 1887, art. 1501).

Existen por tanto unos elementos esenciales en la conciliación como son la controversia o el conflicto que se busca dirimir, el conciliador y la voluntad de las partes de buscar un acuerdo frente a la disputa; también se presumen unos elementos

de la naturaleza del contrato que en virtud de la Ley 640 de 2001 implican indicaciones de tiempo, lugar y personas, así como unos elementos accidentales, que son todas aquellas situaciones que las partes añaden a la conciliación pero que no afectan propiamente la eficacia del proceso.

De otra parte, los requisitos de validez son aquellos que implican que la conciliación produzca todos sus efectos como es el caso de la capacidad para conciliar, el consentimiento, la licitud del objeto y la causa lícita.

Así las cosas, la inexistencia en el contrato de fiducia inmobiliaria se declara ante la carencia de elementos esenciales como el consentimiento y la expresión solemne; en subsidio de éste puede darse la extinción del contrato de fiducia inmobiliaria.

Dentro de los vicios del consentimiento se encuentran el error, que es una equivocación por una falsa noción de la realidad que puede ser por ignorancia, y éste mismo puede ser de dos clases: en primer lugar, el error de hecho, el cual vicia el consentimiento, así como rezan los artículos 1510 y 1511 del Código Civil colombiano; y en segundo lugar, el error de derecho, que se presenta cuando recae sobre una ley o norma jurídica.

Frente a la fuerza, existe fuerza física y moral. La física consiste en actuaciones de maltrato, secuestro y tortura sobre la víctima, y la moral hace referencia a la amenaza a la integridad.

En el caso del dolo, éste se realiza con la intención de causar daño (estafa, constreñimiento, etc.) y en el caso de la

lesión enorme, que no está consagrada en la ley, pero doctrinariamente se hace necesaria como un requisito de validez, implica el desconocimiento o ignorancia que puede dar lugar a la equivocación en el valor del bien objeto del contrato, pagando por éste menos de la mitad o más del valor real.

En cuanto a la invalidez conformada por el objeto lícito, éste no puede estar prohibido por la ley y asimismo no debe ser parte de un monopolio estatal.

Respecto a la causa lícita, ésta se constituye en el motivo que induce a que el acto se someta a un contrato.

La capacidad del contratante hace referencia a que las partes sean plenamente capaces, y que el consentimiento esté libre de vicios (error, fuerza y dolo).

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	<p>ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO</p>	<p>Código: F-PI-32</p>
		<p>Versión: 01</p>
		<p>Página 28 de 31</p>

CONCLUSIONES

Finalmente se encuentra la nulidad como parte de los tres asuntos sobre los cuales versa la problemática. Ésta se presenta cuando hay falta de requisitos en la existencia y validez de un contrato, además, cuando se celebra el contrato con la persona que dice representar a terceras y no tiene tal representación asumiéndola falsamente; ésta misma admite dos clasificaciones: la nulidad relativa, que puede ser saneada y tiene que ser declarada judicialmente, y la nulidad absoluta, la cual no puede sanearse.

De la misma manera aplica para el contrato de encargo fiduciario la inexistencia, invalidez y la nulidad, las cuales se presentan de manera similar, ya que ambos son contratos regidos por las mismas condiciones.

Para que establezca un acuerdo conciliatorio derivado de diferencias o controversias en torno a los contratos financieros de fiducias inmobiliarias y encargos fiduciarios es preciso establecer que dichas diferencias y controversias se derivan de la inexistencia, la invalidez o la nulidad del respectivo contrato financiero.

Hoy en día es cada vez más común que se recurra a fiducias inmobiliarias y a encargos fiduciarios, contratos mercantiles que buscan dotar de seguridad a las partes que intervienen en estos. Así, cuando una de las partes incumple la fiducia se convierte en el mecanismo idóneo para salvaguardar los intereses, especialmente de aquellos que se interesan en adquirir determinados bienes; sin embargo, las problemáticas aquí

abordadas se derivan principalmente cuando la entidad fiduciaria es la que incumple o vicia el contrato, bien sea en razón de su inexistencia, invalidez o nulidad.

Tanto la conciliación prejudicial como judicial, así como la extrajudicial, se convierten en mecanismos alternativos de solución de conflictos idóneos para que desacuerdos que tengan que ver con fiducias inmobiliarias y a encargos fiduciarios se subsanen, aun a pesar de la seguridad que, en teoría, ofrecen estas figuras contractuales.

Es importante destacar el rol de quien ejerce como conciliador entre consumidores financieros y la entidad respectiva vigilada en los términos establecidos en la Ley 640 de 2001, en donde dicho rol puede ser asumido por un defensor del consumidor financiero, indicándose de manera expresa por ambas

partes el deseo de que la situación sea atendida en el ejercicio de papel de conciliador. Es importante además que quien funja como conciliador certifique que es persona idónea para ello. Esa defensa del consumidor financiero debe solicitarse ante la Superintendencia Financiera.

REFERENCIAS

- Arrubla P., J. (2009). *Contratos mercantiles. Tomo IV*. Medellín: Biblioteca Jurídica Dike.
- Arrubla P., J. (2013). *Los negocios fiduciarios y la fiducia en garantía*. Salamanca: Universidad de Salamanca.
- Bonivento F., J. A. (2009). *Los principales contratos civiles y comerciales*. Bogotá: Librería Ediciones del Profesional.
- Calvo C., L., & Carrascosa, J. (2000). *Derecho internacional privado*. Comares: Granada.
- Congreso de la República. (1887). *Código Civil Colombiano, Ley 57 de 1887 Nivel Nacional*. Recuperado en noviembre de 2013, de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=39535>

- Congreso de la República. (1998). *Ley 446. Por la cual se adoptan como legislación permanente algunas normas del Decreto 2651 de 1991, se modifican algunas del Código de Procedimiento Civil, se derogan otras de la Ley 23 de 1991 y del Decreto 2279 de 1989, se modifican y expiden normas del Código Contencioso Administrativo y se dictan otras disposiciones sobre descongestión, eficiencia y acceso a la justicia.* Bogotá: Diario Oficial No. 43.335 del 8 de julio.
- Congreso de la República. (2001). *Ley 640, por la cual se modifican normas relativas a la conciliación y se dictan otras disposiciones.* Bogotá: Diario Oficial No. 44.303 del 24 de enero.
- Congreso de la República. (2012). *Ley 1564. Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones.* Bogotá: Diario Oficial No. 48.489 del 12 de julio.
- Escudero A., M. (2017). *La conciliación: mecanismo alternativo de solución de conflictos.* Bogotá: Leyer.
- Escudero A., M. (2018). *Mecanismos alternativos de solución de conflictos: conciliación, arbitramento, amigable composición.* Anotado. Bogotá: Leyer.
- Gaviria G., E. (1987). *Lecciones de derecho comercial.* Medellín: Biblioteca Jurídica Sánchez.
- Grande, S. (2008). La lex mercatoria en los laudos de la Cámara de Comercio Internacional. *Dikaion*, 22(17), 199-244.
- Hernández T., A. (2009). Acceso a la justicia, conciliación y materia conciliable en derecho privado. *Revista Mario Alario D'Filippo*, 1(1), 99-125.
- Instituto Internacional para la Unificación del Derecho Privado. (2015). *Principios Unidroit sobre los contratos comerciales internacionales 2010.* Asunción: Intercontinental Editora.
- Manrique N., C. (2005). Fiducia de garantía. *Revista Estudios Socio-Jurídicos*, 7(1), 194-276.
- Ministerio del Interior y de Justicia. (2007). *Guía Institucional de Conciliación en Comercial.* Bogotá: Kronos.
- Ossa H., L. (2015). *Obligaciones de resultado a las fiduciarias en el proyecto de Circular Básica Jurídica en la administración de la fiducia inmobiliaria.* Medellín: Universidad Pontificia Bolivariana.
- Peña N., L. (2012). *Contratos mercantiles nacionales e internacionales.* Bogotá: Temis.
- Presidencia de la República. (1971). *Decreto 410. Por el cual se expide el Código de Comercio.* Bogotá: Diario Oficial No. 33.339 del 16 de junio.
- Presidencia de la República. (1993). *Decreto 663. Estatuto Orgánico del Sistema*

	ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-32
		Versión: 01
		Página 31 de 31

Financiero. Por medio del cual se actualiza el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y se modifica su titulación y numeración. Bogotá: Diario Oficial No. 40.820 del 5 de abril.

Robles L., O. (2017). *Conciliación en materia comercial*. Recuperado de http://bdigital.ces.edu.co:8080/repositorio/bitstream/10946/4657/1/ABCES_CONCILIACION_EN_MATERIA_COMERCIAL.pdf

Rodríguez A., S. (2006). *Negocios fiduciarios: su significación en América Latina*. Bogotá: Legis.

Salcedo Y., R. (2014). Tratamiento tributario de la inversión extranjera de portafolio y de los contratos de fiducia mercantil bajo la Ley 1607 de 2012. *Revista de Derecho Privado*, (51), 1-23.

Sierralta R., A. (2012). *Arbitraje y conciliación comercial internacional*. Recuperado de <http://derechogeneral.blogspot.com.co/2012/02/arbitraje-y-conciliacion-comercial.html>

Valencia Z., A. (2007). *Derechos reales*. Bogotá: Temis.

Vanegas H., R., & Barrera B., J. (2012). *La jurisdicción mercantil, una alternativa al conflicto judicial y social en Colombia*. Medellín: Universidad Pontificia Bolivariana.

Velásquez J., L. G. (2008). *Bienes*. Medellín: Librería Jurídica Comlibros.

CURRICULUM VITAE

Emelin Juliana Sossa Rivillas: Estudiante de derecho de la Institución Universitaria de Envigado, asistente al diplomado en conciliación de la misma universidad.

Carolina Rodríguez Cardona: Estudiante de derecho de la Institución Universitaria de Envigado, asistente al diplomado en conciliación de la misma universidad.

Juan Camilo Navarro Grisales: Estudiante de derecho de la Institución Universitaria de Envigado, asistente al diplomado en conciliación de la misma universidad.