



CONSULTORIO CÁEZ
MUÑOZ MEJÍA ABOGADOS

CARLOS GUSTAVO RODRÍGUEZ ACUÑA
Asociado de Cáez Muñoz Mejía Abogados
crodriguez@cmmlegal.co

PROMESA DE COMPRAVENTA VS VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA

Existe en el sector inmobiliario un acurado debate en torno al parecido existente entre el distinguido contrato de promesa de compraventa y el contrato de vinculación por beneficio de área.

Esta revisión -tan somera como inevitablemente personal- tiene como horizonte despuntar algunos de los rasgos más sobresalientes de uno y otro, para ensayar una demarcación en torno a las características de estas dos figuras negociales.

¿Qué es el contrato de promesa de compraventa?

En términos generales, es un contrato preparatorio -celebrado dos sujetos denominados promitentes- que envuelve una obligación de hacer, sujeta a un término o condición, consistente en perfeccionar el contrato de compraventa sobre un bien inmueble, nuevo o usado.

¿Qué es el contrato de vinculación con beneficio de área?

Pese a que no existe definición legal y la doctrina relacionada escasea, este negocio se puede definir como una especie de contrato de fiducia mercantil, en virtud del cual un sujeto llamado beneficiario de área se vincula a un preexistente constituido fideicomiso inmobiliario, y cumple un plan de pagos con el único objetivo de que, a la finalización del proyecto de construcción, la fiduciaria le transfiera la propiedad de la unidad inmobiliaria a título de beneficio de área y el fideicomitente, gerente del proyecto, le haga la entrega material.

¿Cuál es el punto en común de estas dos figuras negociales?

Salta a la vista que el objeto de ambos contratos atiende a una finalidad idéntica, relacionada con la adquisición de forma derivativa de un bien inmueble.

Esta semejanza respecto su objeto principal comporta un punto de aproximación muy acentuado, que obliga a ahondar en lo tocante a las

características que los desigualan.

COMPARTEN UN FIN PRACTICO PERSEGUIDO, MÁS RESULTAN ABSOLUTAMENTE DISTINGUIBLES

¿Cuáles son las diferencias?

1. Principal Vs Accesorio: El contrato de promesa no requiere de la existencia de otro para subsistir por sí mismo. El de vinculación como beneficiario de área supone la existencia de un contrato precedente de fiducia, suscrito entre un fideicomitente, constructor, y una entidad fiduciaria, que administre y represente el patrimonio acéfalo constituido.

2. Bilateral Vs Plurilateral: La promesa de venta es suscrita por dos partes, promitentes, en tanto que el de vinculación a área comporta necesariamente la aquiescencia del fideicomitente, la fiduciaria (en vocería del comiso) y el beneficiario de área.

3. Típico Vs Atípico: Respecto contrato preparatorio no existe discusión acerca de que es legalmente típico. Por el contrario, en lo que atiene al de vinculación esta característica queda en entredicho dado que de antaño goza de tipicidad social, pero actualmente solamente la circular externa 029 de la Superintendencia Financiera hace mención específica a él.

4. De Libre Discusión VS De Adhesión. La promesa de compraventa normalmente está sujeta a deliberación en relación al contenido de su clausulado. En cambio, producto de su función socioeconómica, el contrato de vinculación a área se celebra teniendo como soporte un contrato tipo.

Conclusión

Pese a que estos dos tipos de contrato comparten un punto fundamental relacionado con la finalidad práctica perseguida, resultan absolutamente delimitables y distinguibles.

ALTO COMISIONADO DE PAZ ENTREGÓ DETALLES DE AFECTADOS

Las víctimas de las minas antipersonal subieron 245%



COLPRENSA

El alto comisionado para la Paz, Miguel Ceballos, reveló que hasta octubre se registraron 113 víctimas por minas antipersonal, lo que representó un aumento de 245%, comparado con el año anterior.

BOGOTÁ_ En la decimoséptima Reunión de Estados Parte de la Convención de Ottawa sobre la destrucción de Minas Antipersonal realizado en Ginebra, Suiza, el alto comisionado para la Paz, Miguel Ceballos, durante su intervención reveló que hasta octubre de este año se registraron un total de 113 víctimas por minas antipersona, cifra correspondiente a un aumento de 245% comparado con el mismo periodo en 2017 (46 víctimas).

"Las minas antipersonal representan una amenaza constante a la vida e integridad física de todos los colombianos, en especial de las comunidades que residen en zonas rurales, donde la acción de grupos armados no estatales ha tenido un mayor impacto", argumentó Ceballos.

Según Carlos Andrés Gómez, director del Departamento de Ciencias Jurídicas de la Universidad Jorge Tadeo Lozano, este aumento responde a que "los territorios que eran minados y ocupaban la guerri-



CARLOS ANDRÉS GÓMEZ
DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS U. JORGE TADEO LOZANO

"El gran problema es que el proceso de desminado humanitario, fruto de los acuerdos, no se ha llevado con la celeridad y con la prontitud que debiera ser, precisamente para que esas cosas no sucedan".



SÍGANOS EN:

www.asuntoslegales.com.co

Con más información sobre los sucesos que han pasado sobre el caso Odebrecht y que distanciaron a la Fiscalía y la Procuraduría.

lla de las Farc, pues hoy están sin guerrilla pero siguen minados. Lo que pasa es que ahora pueden por esos territorios transitar la población civil, entonces el gran problema es que el proceso de desminado humanitario, fruto de los acuerdos, no se ha llevado con la celeridad y con la prontitud que debiera ser, precisamente para que esas cosas no sucedan".

El Alto Comisionado también señaló que, desde el año pasado, la afectación de víctimas civiles y de víctimas de la Fuerza Pública (militares y policías), cambió porque la población civil afec-

tada superó a los miembros de Fuerza Pública. "Por cada tres civiles víctimas de estas mortales trampas, estamos registrando una víctima miembro de la Fuerza Pública que es lesionada en cumplimiento de su deber", puntualizó Ceballos.

También indicó que estos números obedecen a factores del contexto del conflicto que atraviesa el país, como el surgimiento de estructuras delictuales que se disputan los territorios.

ALEJANDRO VALENCIA
@Alejandrova2
#MinasAntipersona

LA CONFERENCIA TRATÓ TEMAS DE MIGRACIÓN Y DEMOCRACIA

Ramírez, en Conferencia de las Américas

BOGOTÁ_ La vicepresidenta de la República, Marta Lucía Ramírez, participó en la Conferencia de las Américas en Miami, evento considerado como uno de los foros de ejecutivos internacionales y líderes gubernamentales más grandes y aclamados de la región, explicó Vicepresidencia.

El evento fue organizado por los medios Miami Herald y el Nuevo Herald. Via Twitter, Ramírez argumentó que "desde el Gobierno estamos dedicados a cambiar la clase política clientelista, esa clase que busca satisfacer sus propios intereses y no los del bien común".

El evento se centró en desafíos que enfrenta Colombia por los refugiados que han llegado de Venezuela, así como las nuevas sanciones internacionales para restaurar la democracia.

ALEJANDRO VALENCIA
@Alejandrova2
#ConferenciadelasAméricasenMiami